

# Enquête publique

## relative au projet d'élaboration du PLUi du territoire des communes de Boucle Nord de Seine (BNS)

Enquête N° E24 000038 / 95

Ouverte par arrêté du Président de l'EPT BNS du 7 octobre 2024  
du lundi 18 novembre 2024 au samedi 11 janvier 2025 inclus.

## Rapport de la commission d'enquête

Murielle LESCOP : Présidente de la commission d'enquête

Valérie BERNARD : Commissaire-enquêteur

Bruno FERRY-WILCZEK : Commissaire-enquêteur



# Table des matières

<b>1. GENERALITES .....</b>	<b>11</b>
1.1. CADRE JURIDIQUE DE CETTE ENQUETE .....	11
1.2. CADRE GENERAL DU PLUi .....	12
1.2.1. Le maître d'ouvrage .....	12
1.2.2. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal .....	12
1.2.3. Documents de cadrage .....	13
1.2.4. Les objectifs du PLUi .....	14
1.3. PRESENTATION DU DOSSIER DU PROJET DE PLUi .....	14
1.3.1. Le Territoire de Boucle Nord de Seine .....	14
1.3.2. Le « Bilan de la concertation » (doc 0) .....	15
1.3.3. Le « Rapport de présentation » (doc. 1) .....	16
1.3.3.1. « Présentation du territoire » (doc 1.1) .....	16
1.3.3.2. « Etat initial du site et de l'environnement » (doc 1.2) .....	19
1.3.3.3. « Diagnostic social et économique » (doc 1.3) .....	23
1.3.3.4. « Diagnostic urbain » (doc. 1.4) .....	27
1.3.3.5. « Justifications des choix retenus » (doc 1.5) .....	29
1.3.3.5.1. Présentation du règlement .....	29
1.3.3.5.2. Orientations d'aménagement et de programmation .....	30
1.3.3.5.3. Destination des sols, mixités fonctionnelles .....	31
1.3.3.5.4. Règles de formes urbaines .....	32
1.3.3.5.5. Règles de densités urbaines et de hauteurs .....	33
1.3.3.5.6. Règles d'aspect extérieur et relatives au patrimoine .....	34
1.3.3.5.7. Règles relatives au stationnement, à la desserte et aux réseaux .....	35
1.3.3.5.8. Règles concernant les emplacements réservés et les espaces écologiques .....	36
1.3.3.5.9. Règles concernant les PAPAG, les secteurs de plan masse et les STECAL .....	36
1.3.3.5.10. Règles concernant le zonage .....	37
1.3.3.5.11. Capacités de densification et disposition favorables .....	38
1.3.3.5.12. Consommation d'espaces naturels, justification et limitation .....	39
1.3.3.6. Evaluation environnementale » (doc 1.6) .....	40
1.3.3.6.1. Analyse de l'état initial de l'environnement .....	40
1.3.3.6.2. Analyse de la consommation foncière .....	40
1.3.3.6.3. Scénario tendanciel .....	41
1.3.3.6.4. Effets prévisibles du PLUi sur l'environnement .....	43
1.3.3.6.5. Analyse du PADD .....	43
1.3.3.6.6. Analyse du règlement .....	46
1.3.3.6.7. Impact du PLUi .....	53
1.3.3.6.8. Avis de l'Autorité Environnementale .....	56
1.3.3.7. Résumé non technique » (doc 1.7) .....	65
1.3.4. Le « Projet d'aménagement et de développement durable » – PADD (doc. 2) .....	67
1.3.4.1. AXE 1 – « Un territoire d'équilibres et riche de ses diversités » .....	69
1.3.4.2. AXE 2 - Un territoire engagé dans une transition environnementale ambitieuse .....	70
1.3.4.3. AXE 3 - Un territoire du « vivre ensemble » .....	72
1.3.4.4. AXE 4 - Un territoire actif, productif et innovant .....	74
1.3.5. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP (doc.3) .....	76
1.3.5.1. Les « OAP thématiques » (doc 3.1) .....	76
1.3.5.2. Les « OAP sectorielles » (doc. 3.2) .....	79
1.3.6. Le Règlement (doc. 4 et 5) .....	81
1.3.6.1. Le « Règlement écrit » (doc 4) .....	81
1.3.6.1.1. Les dispositions générales et dispositions applicables aux zones U, A, N, AU (doc 4.1) .....	81
1.3.6.1.2. Les dispositions générales et dispositions applicables aux zones urbaines de projet UP (doc 4.2) .....	84
1.3.6.1.3. Les livrets des secteurs de plan-masse (doc 4.3) .....	84
1.3.6.1.4. Les livrets du patrimoine (doc 4.4) .....	85
1.3.6.1.5. Les « Annexes au règlement » (doc 4.5) .....	89

1.3.6.2.	Le « Règlement Graphique » (doc. 5).....	89
1.3.6.2.1.	Plan des périmètres – Territoire (doc. 5.0).....	89
1.3.6.2.2.	Plans de zonage de chaque commune (doc. 5.1 à 5.7) .....	91
1.3.7.	Les « Servitudes d'utilité publique » – SUP (doc.6) .....	92
1.3.8.	Les Informations obligatoires (doc. 7) .....	92
1.3.9.	Les informations relatives à l'eau potable, l'assainissement et les déchets (doc.8) .....	93
1.4.	<b>LA CONSULTATION ADMINISTRATIVE</b> .....	93
1.4.1.	Avis des villes membres de l'EPT .....	93
1.4.2.	Les PPA, PPC, et autres .....	97
1.4.2.1.	Avis du département Des Hauts de Seine.....	98
1.4.2.2.	Avis de l'Etat.....	100
1.4.2.3.	Avis de la Région Ile de France.....	103
1.4.2.4.	Avis de « Environnement 92 » .....	104
1.4.2.5.	Avis de RTE.....	105
1.4.2.6.	Avis de SNCF Réseau .....	106
1.4.2.7.	Avis de la CIPENAF .....	106
1.4.2.8.	Avis de la CDPENAF .....	106
1.4.3.	Autorité environnementale (MRAe).....	106
<b>2.</b>	<b>Organisation de l'enquête</b> .....	<b>107</b>
2.1.	<i>Désignation de la Commission d'Enquête</i> .....	107
2.2.	<i>Réunions préparatoires à l'enquête</i> .....	107
2.2.1.	Rencontre avec le maître d'ouvrage et autorité organisatrice de l'enquête .....	107
2.2.2.	Visite du territoire de BNS .....	107
2.2.3.	Visite des 7 communes du territoire de BNS .....	108
2.2.3.1.	Visite de Argenteuil.....	108
2.2.3.2.	Visite de Asnières.....	108
2.2.3.3.	Visite de Colombes et Bois-Colombes.....	109
2.2.3.4.	Visite de Gennevilliers et Villeneuve la Garenne .....	110
2.2.3.5.	Visite de Clichy .....	111
2.3.	<i>Information effective du public</i> .....	111
2.3.1.	Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête.....	111
2.3.2.	Affichage.....	112
2.3.3.	Publications légales .....	112
2.3.4.	Autres publications.....	112
2.3.4.1.	Par BNS autorité organisatrice de l'enquête.....	112
2.3.4.2.	Par les communes concernées par l'enquête .....	112
2.3.5.	Dossier de l'enquête .....	113
2.3.5.1.	Composition du dossier .....	113
2.3.5.2.	Appréciation du dossier d'enquête.....	115
2.3.5.3.	Consultation du dossier .....	115
2.4.	<i>Dépôt des observations</i> .....	115
<b>3.</b>	<b>DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</b> .....	<b>116</b>
3.1.	<i>Lieu, durée de l'enquête et permanences</i> .....	116
3.2.	<i>Conditions matérielles de l'enquête</i> .....	117
3.3.	<i>Vérification de l'affichage et des mesures de publicité</i> .....	117
3.4.	<i>Fin de l'enquête</i> .....	117
3.4.1.	Recueil des registres .....	117
3.4.2.	Report du délai de remise du PV .....	117
3.4.3.	Remise du PV de synthèse .....	118
3.4.4.	Mémoire en réponse .....	118
3.4.5.	Questions complémentaires au mémoire en réponse .....	118
3.4.6.	Complément au mémoire en réponse.....	118
3.4.7.	Reports du délai de remise du rapport.....	118
3.5.	<i>Participation du public</i> .....	118

3.5.1.	Permanences .....	118
3.5.2.	Contributions écrites .....	119
<b>4.</b>	<b>ANALYSE DES OBSERVATIONS .....</b>	<b>120</b>
<b>5.</b>	<b>ETUDE DES THEMES .....</b>	<b>122</b>
5.1.	<i>Thème n°1 : Processus d'élaboration et d'accès.....</i>	<i>122</i>
5.2.	<i>Thème n°3 : Economie, Emploi .....</i>	<i>123</i>
5.3.	<i>Thème n°4 : Densité.....</i>	<i>130</i>
5.3.1.	Sous-thème n°4.1 : Densification (Animation urbaine, commerces, équipements : éducation, culturel, associatif, sport, santé...) .....	130
5.3.2.	Sous-thème n°4.2 : Voirie, maillage et stationnement.....	146
5.3.3.	Sous-thème n°4.3 : Mobilité et transports (modes actifs, routiers, TC, etc.) .....	149
5.3.3.1.	Modes actifs, modes doux .....	149
5.3.3.2.	Transports en commun .....	154
5.3.3.3.	Transports routiers .....	157
5.4.	<i>Thème n°5 : Risques et nuisances.....</i>	<i>158</i>
5.4.1.	Risques liés à la stabilité du sol.....	158
5.4.2.	Pollution des sols .....	159
5.4.3.	Secteurs inondables.....	159
5.4.4.	Pollution de l'air.....	162
5.4.5.	Bruits.....	163
5.4.6.	Bruits aériens .....	168
5.5.	<i>Thème n°6 : Nature Patrimoine et paysage .....</i>	<i>169</i>
5.5.1.	Sous-thème n°6.1 : Nature en ville (coulées vertes, trames vertes et bleues, espaces verts) .....	169
5.5.1.1.	A Argenteuil .....	170
5.5.1.2.	A Bois-Colombes .....	173
	A Colombes .....	174
5.5.1.3.	A Clichy.....	177
5.5.1.4.	A Gennevilliers et A Villeneuve-la-Garenne.....	180
5.5.2.	Sous-thème n°6.2 : Protection pleine terre, espaces agricoles. ....	187
5.5.2.1.	La protection des cœurs d'îlots.....	187
5.5.2.2.	EVP .....	188
5.5.2.3.	Demandes de protection d'arbres remarquables .....	195
5.5.2.4.	Production de nature en ville.....	199
5.5.3.	Sous-thème n°6.3 : Patrimoine remarquable et vernaculaire .....	201
5.5.3.1.	Patrimoine impressionniste .....	201
5.5.3.2.	Patrimoine pavillonnaire.....	201
5.5.3.3.	Patrimoine ouvrier .....	202
5.5.3.4.	Patrimoine Argenteuillais.....	202
5.5.3.5.	Patrimoine de Gennevilliers.....	203
5.6.	<i>Thème n°7 : Habitat.....</i>	<i>211</i>
5.6.1.	Sous-thème n°7.1 : Qualité de l'habitat .....	211
5.6.2.	Sous-thème n°7.2 : Production de logements .....	214
5.6.3.	Sous-thème n°7.3 : Mixité sociale .....	215
5.6.4.	Sous-thème n°7.4 : Pavillonnaire.....	221
5.7.	<i>Thème n°2 : PADD, OAP, zonage et règlement, plans-masses, ER .....</i>	<i>227</i>
5.7.1.	Sous-thème n°2.1 : PADD .....	227
5.7.2.	Sous-thème n°2.2 : OAP thématiques et sectorielles .....	230
5.7.2.1.	Généralités concernant les OAP thématiques .....	230
5.7.2.2.	Généralités concernant les OAP sectorielles .....	232
5.7.2.3.	Asnières et Gennevilliers - secteur Grésillons Seine .....	234
5.7.2.4.	Cas particulier du terrain Coffim.....	235
5.7.2.5.	Cas particulier du terrain SCI TM CABAR SOCOPHYC ABC .....	236
5.7.2.6.	Argenteuil - secteur Cœur de ville .....	238
5.7.2.7.	Argenteuil - secteur Plaine d'Argenteuil .....	240
5.7.2.8.	Argenteuil – secteur Butte Vachon .....	242

5.7.2.9.	Argenteuil – secteur Orgemont Ouest (terrain SIFRU) .....	242
5.7.2.10.	Argenteuil – secteur Porte Saint-Germain Berges de Seine Dassault .....	244
5.7.2.11.	Asnières-sur-Seine – secteur River Plaza .....	247
5.7.2.12.	Asnières-sur-Seine – secteur Glatz-Briffault .....	247
5.7.2.13.	Asnières-sur-Seine – secteur Courtilles .....	248
5.7.2.14.	Bois-Colombes – secteur centre-ville (près de l'école Paul-Bert) .....	249
5.7.2.15.	Bois-Colombes – secteur centre-ville (impasse Doussineau).....	251
5.7.2.16.	Clichy-la-Garenne – secteur BIC - Bérégovoy.....	251
5.7.2.17.	Clichy-la-Garenne – secteur Seine Liberté .....	259
5.7.2.18.	Clichy-la-Garenne – secteur Beaujon.....	270
5.7.2.19.	Gennevilliers – secteur portuaire.....	274
5.7.2.20.	Villeneuve-la-Garenne – secteur Jean-Moulin (La Poste) .....	276
5.7.3.	Sous-thème n°2.3 : Zonage et règlement (hors périmètre des OAP) .....	277
5.7.3.1.	Les différents secteurs pavillonnaires.....	278
5.7.3.2.	Le cas des équipements publics .....	278
5.7.3.3.	Le domaine hospitalier.....	280
5.7.3.4.	Argenteuil - rue de Salonique .....	281
5.7.3.5.	Asnières - secteur rue Lehot .....	282
5.7.3.6.	Clichy – secteur Georges Boisseau.....	283
5.7.3.7.	Clichy – secteur Mozart.....	284
5.7.3.8.	Clichy – secteur impasse Dummar (La Poste) .....	287
5.7.3.9.	Clichy – secteur L'Oréal.....	288
5.7.3.10.	Clichy – secteur porte Pouchet (Champai).....	290
5.7.3.11.	Clichy – secteur rue Petit (Global Switch) .....	292
5.7.3.12.	Clichy - secteur du 10, rue Fernand-Pelloutier .....	294
5.7.3.13.	Clichy – incohérences de découpages .....	295
5.7.3.14.	Colombes – secteurs de la rue Gabriel-Péri et de l'av. de l'Agent-Sarre .....	295
5.7.3.15.	Colombes – secteur rue Colbert .....	297
5.7.3.16.	Colombes – secteur Cité des Musiciens.....	298
5.7.3.17.	Colombes – secteur av. Charles-de-Gaulle .....	299
5.7.3.18.	Colombes – ZAC de l'Arc sportif et ZAC Charles-de-Gaulle Est .....	300
5.7.3.19.	Colombes – secteur Youri Gagarine.....	301
5.7.3.20.	Colombes – secteur Maréchal-Joffre .....	302
5.7.3.21.	Gennevilliers – Résidence Adoma.....	304
5.7.3.22.	Villeneuve-la-Garenne – secteur du 16, av. du Vieux-Chemin-de-St-Denis.....	305
5.7.3.23.	Villeneuve-la-Garenne – secteur du projet QUODAM .....	306
5.7.3.24.	Villeneuve-la-Garenne – secteur du projet de maison associative.....	307
5.7.4.	Sous-thème n°2.4 : Secteurs particuliers, emplacements réservés.....	308
5.7.4.1.	Clichy - Cité Jouffroy-Renault.....	308
5.7.4.2.	Territoire BNS - Emplacements réservés SNCF pour le T11 .....	308
5.7.4.3.	Territoire BNS - Demandes de modifications pour la SGP .....	309
5.7.4.4.	Argenteuil - Emplacement réservé n° 73 .....	310
5.7.4.5.	Asnières - Emplacement réservé n° 27 .....	310
5.7.4.6.	Clichy - Emplacement réservé n° 2 .....	311
5.7.4.7.	Clichy - Emplacement réservé n° 7 .....	311
5.7.4.8.	Villeneuve-la-Garenne - Emplacement réservé n° 12 (La Poste) .....	312
5.8.	Thème n°8 : Autres : Transition énergétique .....	313
5.9.	Avis des personnes associées.....	314
5.9.1.	Avis des villes membres de l'EPT BNS.....	314
5.9.1.1.	Avis de la Ville de Clichy .....	314
5.9.1.2.	Avis de la Ville de Colombes .....	314
5.9.1.3.	Avis de la Ville de Bois-Colombes .....	315
5.9.1.4.	Avis de la Ville de Asnières-sur-Seine .....	316
5.9.1.5.	Avis de la Ville de Villeneuve-la-Garenne .....	317
5.9.1.6.	Avis de la Ville de Gennevilliers .....	317
5.9.1.7.	Avis de la Ville d'Argenteuil.....	318
5.9.2.	Avis de la MRAe .....	320
5.10.	Commentaire général de la commission d'enquête.....	320



## Pièces jointes

**Les pièces jointes n'existant qu'en un seul exemplaire, sont adressées, avec le rapport original, à la seule autorité organisatrice de l'enquête.**

- Pièce 1** Décision n° E24 000 038/95 en date du 30 septembre 2024, de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, désignant une commission d'enquête, pour procéder à une enquête publique pour le projet d'élaboration du PLUi sur le territoire des communes de Boucle Nord de Seine (BNS).
- Pièce 2** Arrêté n°2024/85 en date du 7 octobre 2024, portant ouverture d'une enquête publique relative au projet d'élaboration du PLUi sur le territoire des communes de Boucle Nord de Seine (BNS)
- Pièce 3** Copie de l'une des affiches mises en place sur les lieux d'affichage administratifs des 7 communes et de l'EPT BNS ;
- Pièce 4** Contrôles effectués par un huissier de justice dans les communes et au siège de l'EPT BNS ;
- Pièce 5** Copies des insertions dans les journaux régionaux et locaux au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de celle-ci
- Pièce 6** Extrait du site Internet de BNS dédié à l'enquête ;
- Pièce 7** Extrait des sites Internet de communes de BNS annonçant l'enquête ;
- Pièce 8** Extrait des bulletins d'information communaux annonçant l'enquête ;
- Pièce 9** Exemplaire du dépliant n°5 sur l'enquête publique (tiré à 395.000 exemplaires)
- Pièce 10** Powerpoint (version papier) du projet présenté le 10 septembre 2024 par BNS à la commission d'enquête ;
- Pièce 11** Procès-verbal de synthèse remis le 3 février 2025 à l'EPT BNS ;
- Pièce 12** Mémoire en réponse et courrier de l'EPT BNS remis à la commission d'enquête le 14 février 2025 ;
- Pièce 13** Questions complémentaires de la commission d'enquête envoyées par mail le 5 mars 2025.
- Pièce 14** Réponses de l'EPT aux questions complémentaires datée du 17 mars 2025 ;
- Pièce 15** Courrier de l'EPT de report de la remise du rapport datée du 24 mars 2025

## **Annexes**

**Une annexe unique, qui fait partie intégrante du rapport, regroupe la synthèse de l'ensemble des observations et courriers recueillis au cours de cette enquête est jointe à ce rapport.**

**Ces observations et courriers mentionnent le ou les thèmes auxquels ils font référence.**

## Lexique

Ae : Autorité environnementale

BNS : Boucle Nord de Seine

ENAF : Espaces Naturels agricoles et forestiers

EPT : Etablissement Public Territorial

Modes actifs : désigne la marche, le vélo et maintenant peut englober les autres moyens de déplacement tels que la trottinette électrique

MRAe : Mission Régionale de l'Autorité Environnementale

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PAPAG : Périmètre d'attente de projet d'aménagement global

PDUIF : Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France

PEB : Plans d'exposition au bruit

PGRI : Plan de Gestion des Risques Inondation

PLH : Plan Local de l'Habitat

PLUi : Plan local de l'Urbanisme intercommunal

PPA : Personne Publique Associée

PPA : Personne Publique Associée

PPC : Personne Publique Consultée

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement Gestion Eaux

SDAHGV : Schéma Départemental pour l'Accueil Habitat des Gens du Voyage

SDRIF : Schéma Directeur de la Région Île-de-France

SRHH : Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

Velum : unification des hauteurs de bâtiments

## PREAMBULE

Le présent rapport rend compte du travail de la commission d'enquête, chargée de diligenter l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial (EPT) Boucle Nord de Seine

Cette enquête publique s'est déroulée du lundi 18 novembre 2024 au samedi 11 janvier 2025, soit au total pour une durée de 54 jours consécutifs.

Conformément à l'article L.123-4 du Code de l'environnement (loi ENE, portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010), la commission d'enquête a été désignée par ordonnance du tribunal administratif de Cergy-Pontoise N°E24 000 038 /95 du 30/09/2024, à la demande de l'Etablissement public territorial (EPT) Boucle Nord de Seine.

Le Code de l'environnement indique par ailleurs :

- Article L.123-4 que « Dans chaque département, une commission présidée par le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, établit une liste d'aptitude des commissaires enquêteurs. Cette liste est rendue publique et fait l'objet d'au moins une révision annuelle » ;
- Article L.123-5 que « Ne peuvent être désignées comme commissaire enquêteur ou membre de commission d'enquête, les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête. » ;
- Article L.123-13 que « Le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme et de participer effectivement au processus de décision en lui permettant de présenter ses observations et propositions. Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier. Il peut en outre (...) entendre toutes les personnes dont il juge l'audition utile. » ;
- Article L.123-15 que « Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. (...) Le rapport doit faire état des contre- propositions qui ont été produites durant l'enquête ainsi que des éventuelles réponses du maître d'ouvrage. Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics. ».

Cette disposition législative et la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale des commissaires enquêteurs, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes exigées des commissaires enquêteurs, la loi n'en fait pas mention se contentant de renvoyer à un décret l'établissement des listes d'aptitudes départementales aux fonctions de commissaire enquêteur. Le Code de l'environnement n'est guère plus explicite puisqu'il indique que le commissaire enquêteur chargé de l'établissement des dossiers : « *vérifie que le postulant remplit les conditions requises et arrête la liste, en se fondant notamment sur la compétence et l'expérience du candidat* », la compétence ne devant pas s'apprécier seulement au plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celui du droit des enquêtes publiques. D'autres critères s'imposent, également à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur.

Il n'est pas cependant nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès qualité. En effet l'expert est un auxiliaire de justice et son travail strictement défini par les magistrats est celui d'un spécialiste objectif qui doit vérifier la conformité technique d'un acte ou d'une opération aux règles de l'art.

En fait, le commissaire enquêteur apparaît comme un collaborateur occasionnel du service public dont la mission a un triple objectif : apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête, considérer son impact sur la mise en valeur et la préservation de l'environnement, et apporter une aide à la décision.

Il lui est recommandé de peser, de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel, donc subjectif. De même le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif.

Cela est et reste du ressort du tribunal administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

La commission d'enquête s'est efforcée de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier d'enquête, des observations relevées dans le registre papier, des courriels recueillis par Internet sur un registre électronique, des courriers postaux adressés à l'attention de la présidente de la commission, des questions posées lors des permanences, l'ensemble de ces éléments ayant été analysé dans le procès-verbal de synthèse dressé par la commission d'enquête et remis au maître

d'ouvrage le 3 février 2025, et prenant en considération le mémoire en réponse, communiqué par le maître d'ouvrage (Etablissement public territorial BNS), la commission d'enquête a rendu in fine ses conclusions motivées en toute conscience et en toute indépendance.

## 1. GENERALITES

### 1.1. CADRE JURIDIQUE DE CETTE ENQUETE

Ainsi, dans les conditions prévues aux articles L.141-10 à L.141-17 du code de l'urbanisme, l'EPT Boucle NORD de Seine est devenu l'autorité compétente pour élaborer de plein droit, en lieu et place des communes membres, un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est devenu la norme.

C'est dans ce cadre que le conseil de territoire a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal par délibération n°2021/S03/003 en date du 15 avril 2021.

Après les étapes prévues par la procédure (concertation, tenue d'un débat sur les orientations du PADD dans les conseils municipaux concernés...), le conseil de territoire de l'Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine a arrêté le bilan de la concertation et le projet de PLUi de Boucle Nord de Seine dans sa délibération n°2024/S04/007 en date du 27 juin 2024 ;

Cette procédure d'élaboration du PLUi est conduite selon les dispositions du Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 134-2 à L 134-9 (partie législative, livre 1er, titre III, chapitre IV), ses articles L 151-1 et suivants (partie législative, livre 1er, titre V), et ses articles R 151-1 et suivants (partie réglementaire, livre 1<sup>er</sup>, titre V).

L'enquête publique qui s'insère dans cette procédure est définie par le Code de l'environnement, en ses articles L 123-1 et suivants (partie législative, livre 1er, titre II, chapitre III) et R 123-1 et suivants. (Partie réglementaire, livre 1<sup>er</sup>, titre II, chapitre III).

Enfin, il est à préciser que le Code général des collectivités territoriales (CGCT) précise dans ses articles L. 2224-8 à L. 2224-10 les obligations des communes en matière de délimitation des zones d'assainissement. Il indique notamment, en son article L 2224- 10, que « les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique ... »

1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;

3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Les articles L. 151-24 et R. 151-43 et R. 151-49 du Code de l'urbanisme prévoient que le règlement du PLUi peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du CGCT concernant l'assainissement et les eaux pluviales. Ainsi, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de BNS prévoit d'intégrer ces dispositions, pour valoir zonages d'assainissement et d'eaux pluviales.

Le cadre juridique de la présente enquête publique est donc défini par le Code de l'urbanisme, par le Code de l'environnement en ce qui concerne l'enquête publique, et par le Code général des collectivités territoriales pour le volet zonage assainissement et eaux pluviales.

## 1.2. CADRE GENERAL DU PLUi

### 1.2.1. Le maître d'ouvrage

La loi n°2014-58 en date du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (dite loi « MAPTAM ») puis la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (dite loi « NOTRe ») ont dessiné une nouvelle organisation des collectivités territoriales de l'Île-de-France. La métropole du Grand Paris (MGP) et les établissements publics territoriaux (EPT) ont ainsi été créés le 1er janvier 2016.

1. La métropole du Grand Paris (MGP) regroupe la Ville de Paris et 11 établissements publics territoriaux situés dans les trois départements de la petite couronne et - pour 7 communes - dans deux départements limitrophes.
2. L'établissement public territorial EPT une structure administrative ayant le statut d'établissement public de coopération intercommunale.

C'est dans ce cadre que l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine (BNS) a été créé par décret du 11 décembre 2015. Son siège est situé 1 bis rue de la Paix 92230 Gennevilliers.

L'EPT BNS regroupe :

- Six communes du nord du département des Hauts-de-Seine : Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne, Colombes, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne,
- La commune d'Argenteuil dans le Val-d'Oise.

Toutes les communes membres de l'EPT BNS disposent d'un plan local d'urbanisme (PLU).

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a transféré la compétence de la conception et d'application des plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes aux intercommunalités au plus tard le 27 mars 2017, ces PLU étant dorénavant des plans d'urbanisme intercommunaux (PLUi).

Dès son entrée en application, une fois approuvé, le PLUi remplacera les PLU actuellement en vigueur dans les villes.

L'établissement public territorial exerce les compétences qui lui sont assignées par la loi, et qui relèvent essentiellement de la politique de la ville, de la construction et de la gestion d'équipements culturels, socioculturels, socio-éducatifs et sportifs d'intérêt territorial, de l'assainissement et de l'eau, de la gestion des déchets ménagers et assimilé et de l'action sociale d'intérêt territorial. Il a également la charge d'élaborer un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), objet de la présente enquête

Le maître d'ouvrage du PLUi est l'Etablissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine.

### 1.2.2. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Le PLUi est un PLU à grande échelle qui permet la mise en cohérence de politiques publiques territoriales intercommunales et la prise en compte du fonctionnement des territoires qui dépasse largement le cadre communal.

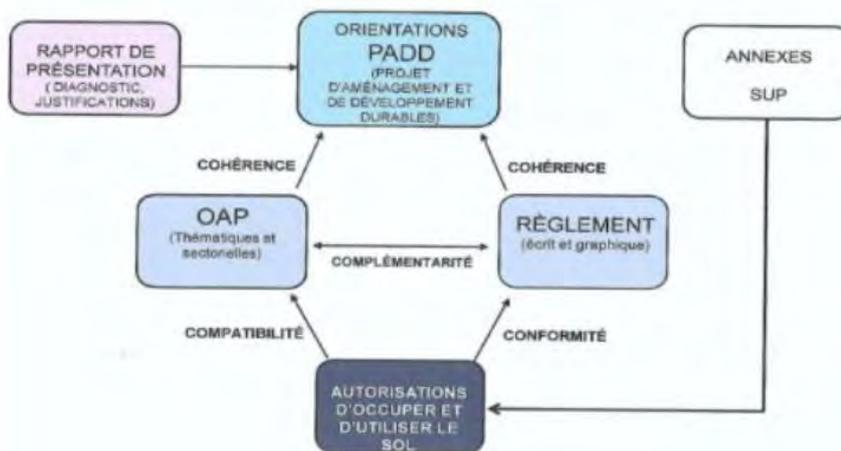
Comme les PLU, le PLUi est un outil d'urbanisme réglementaire, définissant des règles d'utilisation du sol et de constructions, applicables sur l'ensemble du territoire, mais c'est aussi un outil d'urbanisme prospectif, traduisant un projet politique pour tout le territoire visant une approche collective et partagée.

Le code de l'urbanisme détermine la composition du dossier constituant un Plan local d'urbanisme intercommunal. Cinq pièces majeures le constituent :

1. Un rapport de présentation / diagnostic de territoire qui explique les choix d'organisation du territoire retenus, leurs incidences sur la consommation des espaces et l'environnement, en prenant appui sur un diagnostic détaillé, la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il peut comporter une évaluation environnementale, notamment compte tenu de la présence sur son territoire d'entités Natura 2000. Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés et de vélos, des parcs ouverts au public, et des possibilités de mutualisation de ces capacités.
2. Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic. Son contenu, défini dans l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, comporte :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
  - Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ;
  - Des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il détermine le contenu des OAP et du règlement.
3. Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) qui exposent la manière dont la collectivité souhaite valoriser, réhabiliter ou aménager certains quartiers ou secteurs à enjeux, en lien avec les communes dans le respect du PADD. L'OAP comprend des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.  
Les Orientations sont opposables en termes de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme.
4. Le Règlement / dispositions réglementaires écrites et graphiques, qui précisent les règles d'urbanisme devant être appliquées en fonction des zones identifiées (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières), et fixent notamment la nature, les formes, les tailles, les hauteurs et les modes d'implantation des constructions, les espaces naturels à préserver, les terrains pouvant accueillir de futurs équipements.  
Le règlement est opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme.
5. Les annexes qui regroupent les plans de réseaux (eau potable, assainissement...), les servitudes d'utilité publique liées par exemple aux infrastructures de transport ou à la prévention des risques ainsi que des documents complémentaires à titre informatif comme la liste des lotissements, plan d'exposition au bruit des aérodromes, secteurs sauvegardés, ZAC, etc.

Les liens entre ces documents sont de différentes natures ainsi que l'explique le schéma suivant :



### 1.2.3. Documents de cadrage

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, le PLUi de BNS doit être compatible avec :

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF-E) ;
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France (PDUIF) ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement Gestion Eaux (SDAGE) Seine Normandie ;
- Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) « Seine- Normandie » ;
- Le Schéma d'aménagement gestion eaux (SAGE) de la Bièvre dans sa version révisée (adoptée par la commission locale de l'eau du SAGE de la Bièvre, le 17 mars 2023).
- Les Plans d'exposition au bruit (PEB) ;
- Le Schéma départemental d'organisation médicosociale
- Le Schéma Départemental pour l'Accueil Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) ;
- Le SCoT métropolitain, adopté le 13 juillet 2023.

Par ailleurs, le PLUi doit prendre en compte :

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France,

- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Île-de-France,
- Les Plans Climat Energie Territoriaux (PCAET)

#### Cas particuliers :

- Les Plans Régionaux d'Élimination des Déchets n'entrent pas dans la hiérarchie des documents d'urbanisme décrite par le code de l'urbanisme ;
- Le Schéma régional des carrières d'Île-de-France n'est pas encore adopté, il a fait l'objet le 09/01/2025 d'une déclaration d'intention, est établie en vertu des articles L. 121-18 et R. 121-25 du code de l'environnement. Celle-ci a pour but d'informer le public sur les modalités de la concertation préalable retenue pour l'élaboration du schéma régional des carrières de la région Île-de-France tout en rappelant l'objet du schéma, les modalités de son élaboration et d'association des citoyens.
- Le Schéma régional des carrières du Val d'Oise (95) a été approuvé le 17 septembre 2017. Le Schéma départemental des carrières des Hauts de Seine (92) n'existe pas.
- Le Plan local de déplacement (PLD). C'est un outil privilégié de la mise en œuvre à l'échelle locale des politiques de mobilité. Il précise et détaille le contenu du PDUIF, document visant à organiser les transports de personnes et de marchandises à l'échelle du territoire francilien. Ils constituent une spécificité propre à l'Île-de-France. Le PLD organise les déplacements sur l'ensemble d'un territoire donné et pour tous les modes de déplacement : circulation des piétons, des vélos, des véhicules légers (VL), le stationnement, les transports collectifs, le transport et la livraison de marchandises. Il formalise un programme d'actions en matière de mobilité.
- Le Schéma des mobilités actives territorial (SMAT) de BNS, récemment approuvé par le Conseil de Territoire (27/6/2024)
- Le Plan des Mobilités d'Île-de-France adopté par IDFM, qui devrait entrer en phase d'enquête publique en 2025.

### 1.2.4. Les objectifs du PLUi

Le conseil de territoire a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal par délibération n°2021/S03/003 en date du 15 avril 2021, il vise à la poursuite des objectifs suivants :

- Conforter l'inscription du territoire dans les dynamiques métropolitaines et régionales, tout en préservant et valorisant ses spécificités et en affirmant son identité
- Accompagner les mutations urbaines en veillant à l'amélioration des équilibres sociaux et territoriaux
- Affirmer la diversité économique du territoire et permettre le développement d'un écosystème varié
- Faire exister et rayonner le territoire en tant que pôle métropolitain d'écologie urbaine

En conformité avec le code de l'urbanisme, le PLUi de Boucle Nord de Seine comporte 4 documents principaux et est complété par des annexes :

- Un rapport de présentation ;
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Un règlement en deux parties : Un règlement graphique comportant notamment le plan de zonage général décliné pour les 7 communes et un règlement écrit avec une annexe patrimoniale par commune.

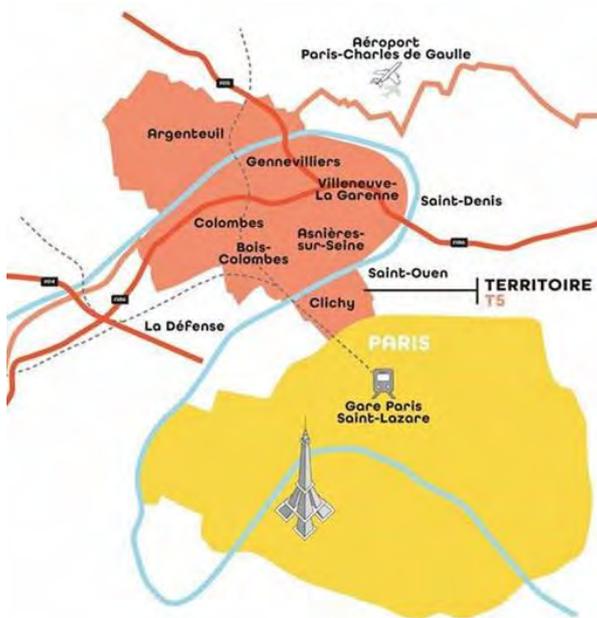
## 1.3. PRESENTATION DU DOSSIER DU PROJET DE PLUI

### 1.3.1. Le Territoire de Boucle Nord de Seine

L'EPT Boucle Nord de Seine s'étend sur 49,3 km. Le territoire accueille près de 450 000 habitants (INSEE, 2019) et est composé de 7 communes aux profils socio-économiques et aux caractéristiques urbaines et paysagères très variés.

Toutes les communes de Boucle Nord de Seine dépassent les 24 000 habitants.

Ce territoire dense compte également une importante activité économique avec la présence de plus de 184 322 emplois (INSEE, 2019) et la particularité du port de Gennevilliers.



### 1.3.2. Le « Bilan de la concertation » (doc 0)

Dès le début de l'élaboration du PLUi, BNS a organisé différents temps de concertation visant à enrichir les réflexions et formuler des propositions pour l'élaboration des documents qui le composent, à commencer par le diagnostic du territoire et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

L'ensemble de la concertation s'est déroulée de décembre 2021 à juin 2024 sur presque 3 années.

Ce premier tome du dossier d'enquête publique présente :

- La démarche de concertation,
- Les grands objectifs que le conseil de territoire avait initialement fixés au nouveau PLUi.
- Les objectifs de la « démarche partagée et collaborative » mise en place puis les formes de la collaboration, intégrant les acteurs institutionnels, un comité de pilotage, l'atelier d'aménagement ainsi que divers groupes de travail thématiques (4 ateliers en phases de diagnostic, 3 ateliers de définition du PADD puis 3 ateliers de définition des outils réglementaires) et territoriaux.
- Les « 15 points flash avec les communes », des réunions bilatérales avec chaque ville, 8 comités techniques et 3 réunions avec les PPA.
- L'organisation de la concertation entre les élus référents, les habitants et les techniciens.
- Les thématiques de la concertation, à savoir (sans hiérarchie) : l'habitat, les commerces, la santé, le patrimoine, le climat, les continuités écologiques, les mobilités, les risques, les activités, l'environnement, l'agriculture, les équipements.



- Le lancement de la démarche de concertation, avec notamment la réunion publique du 28 mars 2022 puis le questionnaire aux habitants « dessinons le visage du territoire » du 12 avril au 17 juillet 2022 puis le dépouillement et les résultats de celui-ci faisant ressortir des enjeux prioritaires et des thématiques clé (sans hiérarchie) : nature en ville, habitat, identité territoriale, transports en commun, pollution, santé et bien-être, commerces de proximité.
- Les stands organisés dans chaque commune et les principaux sujets évoqués et aussi le concours de photos en septembre 2022.
- La réunion publique de synthèse du diagnostic du 15 novembre 2022.
- Les ateliers grand public d'élaboration du PADD.
- Le petit déjeuner avec les acteurs économiques du 8 mars 2023.
- La réunion publique de synthèse du PADD du 20 avril 2023.
- Le concours de dessin d'avril à mai 2023.
- Les balades urbaines et paysagères du 10 au 27 juin 2023.
- L'atelier avec les acteurs économiques du 18 octobre 2023.

- Les réunions publiques communales de présentation des outils réglementaires du 8 au 23 novembre 2023.
- La réunion publique avant l'arrêt du PLUi du 20 mars 2024.

Parallèlement, le territoire a élaboré une identité visuelle pour le PLUi, a rédigé et diffusé des lettres d'information lors des divers moments clés de l'élaboration, a conçu et diffusé des flyers et affiches, a créé et actualisé une page internet dédiée, a tenu des registres de concertation à disposition dans chacune des mairies et avait mis à disposition des adresses courriel et postale.

Les communes avaient aussi relayé ces informations au travers de leurs différents outils de communication : rubriques, magazines et réseaux sociaux.

Le rapport de présentation présente ensuite de façon très détaillée les thématiques ressorties durant chacune des phases successives de la concertation, ainsi que les différentes perceptions de l'état actuel et des objectifs en fonction de la typologie de chaque commune, voire des quartiers.

Après les étapes prévues par la procédure (concertation, tenue d'un débat sur les orientations du PADD dans les conseils municipaux concernés...), le conseil de territoire de l'Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine a arrêté le bilan de la concertation et le projet de PLUi de Boucle Nord de Seine dans sa délibération n°2024/S04/007 en date du 27 juin 2024.

### **Commentaires de la commission**

*Les principaux thèmes ressortis de cette démarche de concertation ont ensuite, au mieux possible, été transformés en axes prioritaires du PADD et été déclinés dans le règlement, son zonage et tous les documents annexes, et aussi dans les OAP thématiques et sectorielles.*

### **1.3.3. Le « Rapport de présentation » (doc. 1)**

Le rapport de présentation comporte différents tomes :

1. Présentation du territoire
2. Etat initial du site et de l'environnement
3. Diagnostic social et économique
4. Diagnostic urbain
5. Justification des choix
6. Evaluation environnementale
7. Résumé non technique

#### **1.3.3.1. « Présentation du territoire » (doc 1.1)**

Ce tome explique en premier lieu les compétences de l'EPT :

- Compétences partagées avec la métropole du Grand Paris :
  - Aménagement de l'espace métropolitain ;
  - Politique locale de l'habitat ;
  - Développement et aménagement économiques.
- Compétences propres :
  - Politique de la ville ;
  - Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ;
  - Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) ; Assainissement et Eau ; Gestion des déchets ménagers et assimilés.
- Compétences partagées avec les communes (soumises à la définition d'un intérêt territorial) :
  - Equipements culturels et sportifs (aucun équipement identifié à ce jour) ;
  - Action sociale.

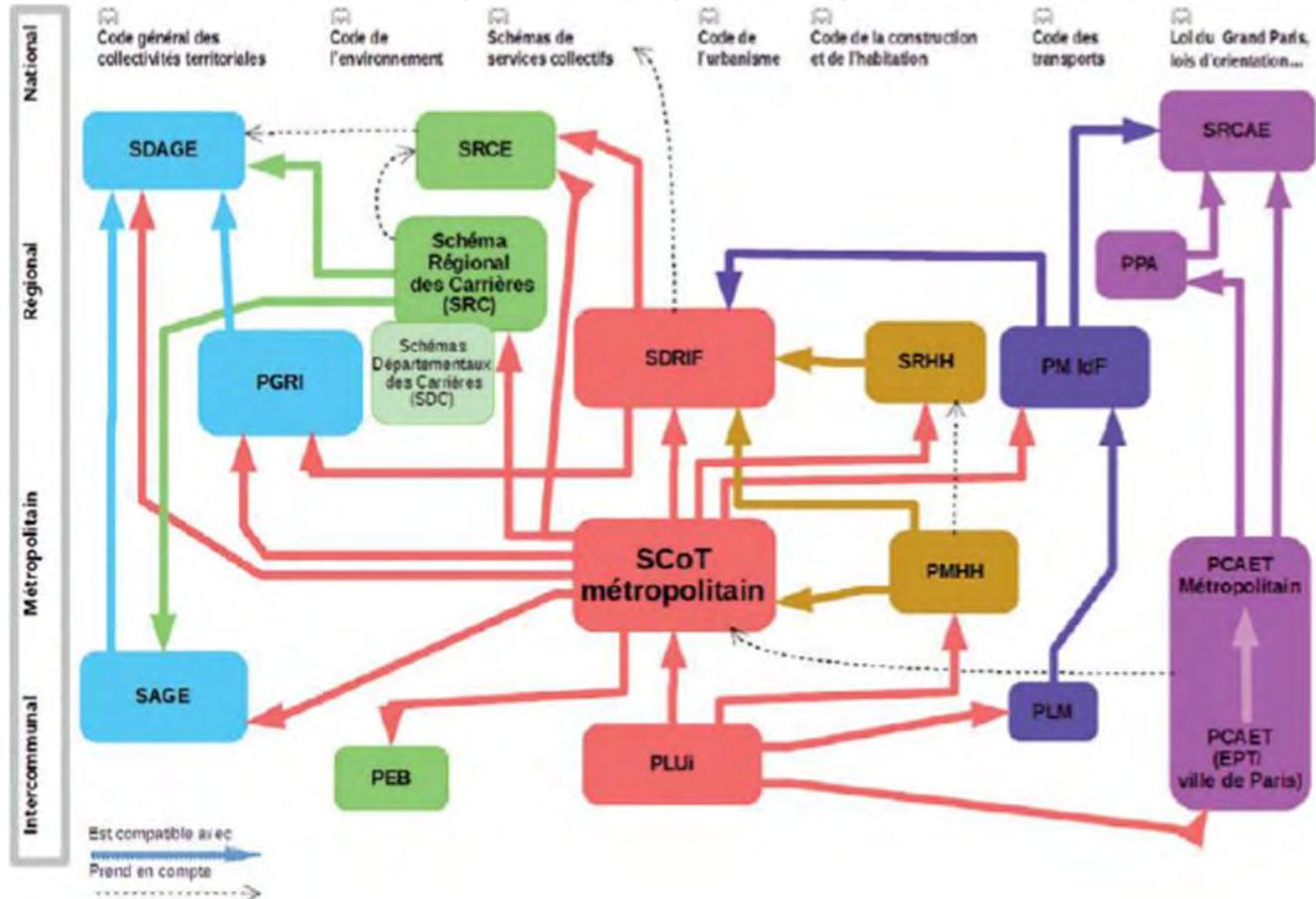
Il présente le territoire et le positionne au sein de la Métropole du Grand Paris.

L'EPT Boucle Nord de Seine s'étend sur 49,3 km<sup>2</sup>. Le territoire accueille près de 450 000 habitants (INSEE, 2019). Il est composé de 7 communes aux caractéristiques géographiques, urbaines et paysagères très variées et aux profils socio-économiques très contrastés.

Toutes les communes de Boucle Nord de Seine dépassent les 24 000 habitants.

Ce territoire dense compte également une très importante activité économique, avec plus de 184 322 emplois (INSEE, 2019).

Il expose le cadre réglementaire car « le PLUi s'insère dans la hiérarchie de normes et se doit de respecter les orientations données par les documents dits de rang supérieurs élaborés par l'Etat et par les collectivités territoriales, selon des liens de compatibilités ou de prise en compte ».



Il expose ensuite les grandes lignes des principaux documents cités dans le logigramme présenté ci-avant :

- Le SCoT métropolitain qui vise à construire « une métropole résiliente face aux aléas climatiques, aux risques naturels, technologiques et sanitaires. Il aspire à une métropole accueillante pour tous, qui réduit les déséquilibres et les inégalités territoriales. Ce document est le fruit d'un travail itératif et collaboratif, de quatre années, mené avec l'Etat ainsi que l'ensemble des acteurs, des partenaires et des experts, au premier rang desquels les communes et les territoires ».
- Le SDRIF régional qui « cherche à répondre aux grands défis suivants :
  - Promouvoir davantage de solidarité ;
  - Lutter contre l'étalement urbain ;
  - Faire face aux mutations environnementales ;
  - Préparer la transition économique, sociale et solidaire ;
  - Faire du défi alimentaire une préoccupation majeure des politiques d'aménagement et de développement.
- Le projet spatial repose donc sur 3 grands principes :
  - Relier et structurer ;
  - Polariser et équilibrer ;
  - Préserver et Valoriser ».



- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCART) qui est « en cours d'élaboration devra être compatible avec le Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM) de la Métropole du Grand Paris ».
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) qui « a pour objectif principal la préservation et la restauration en un bon état des continuités écologiques » mais « ne vise pas à délimiter précisément les secteurs à protéger ou à restaurer, mais (...) indique des principes de connexion à rechercher. Les réservoirs de biodiversité sont des espaces reconnus pour leur qualité écologique ».
- Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)
- Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)
- Le Plan métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH)
- Le Plan de déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)
- Le Plan Climat Air Energie de la Métropole du Grand Paris

Le rapport de présentation expose aussi les « Objectifs portés par l'Etat (note d'enjeux) » qui est structurée en 3 parties présentant :

- Le « positionnement privilégié du territoire dans l'armature métropolitaine et ses bassins d'emplois qu'il s'agira d'accroître et de diversifier en se saisissant des opportunités du Grand Paris » ;
- « La nécessité de décloisonner le territoire tant sur le plan économique et social que sur celui des différentes échelles de mobilités » ;
- « Le but d'accroître sa résilience aux risques comme de développer son identité en révélant ses qualités intrinsèques : paysagères, patrimoniales et naturelles ».

A ce titre « *l'Etat relève les caractéristiques suivantes sur le territoire de Boucle Nord de Seine :*

- Un positionnement stratégique d'interface, avec plusieurs autres territoires dynamiques et portant l'attractivité du territoire,
- Un territoire marqué par le développement industriel, résidentiel et logistique,
- Un patrimoine architectural, urbain et paysager riche,
- Un territoire au développement rapide, passant d'une zone d'expansion des crues à une zone résidentielle puis industrielle et portuaire/logistique majeure,
- Un territoire contrasté en termes de sociologie urbaine et de formes urbaines,
- Un territoire traversé par des axes de circulation majeurs, mais générateurs de coupures et nuisances,
- Un territoire vulnérable, face à un ensemble de risques, nuisances et fragilités sanitaires ».

Le document présente en conclusion la « *poursuite des objectifs suivants :*

- Conforter l'inscription du territoire dans les dynamiques métropolitaines et régionales, tout en préservant et valorisant ses spécificités et en affirmant son identité ;
- Accompagner les mutations urbaines en veillant à l'amélioration des équilibres sociaux et territoriaux ;
- Affirmer la diversité économique du territoire et permettre le développement d'un écosystème varié ;
- Faire exister et rayonner le territoire en tant que pôle métropolitain d'écologie urbaine ».

### Commentaires de la commission

La nécessité que le PLUi entretienne des liens de compatibilités ou de prise en compte avec les différents schémas et plans présentés ci-avant induit divers types d'interactions avec :

- Les objectifs portés par l'Etat,
- Les préoccupations et objectifs qui ont émergé durant la phase de concertation,
- Les orientations voulues par les élus durant et à l'issue de la phase d'élaboration du PADD.

Toutefois, un tel exercice de conciliation des objectifs tourne parfois à l'addition des contraires et à des nécessités d'arbitrages entre des priorités pouvant s'avérer contradictoires.

Ainsi, l'Etat et la région, conscients du grand déficit en nombre de logements, souhaitent légitimement accroître très significativement la population, tout en reconnaissant l'importance des activités économiques, en prônant une « zéro artificialisation nette » et une renaturation progressive des sols.

C'est ainsi que tout PLUi risque d'être le résultat d'arbitrages entre des contraires dont le résultat :

- Ne peut pas satisfaire correctement l'ensemble des objectifs à long terme visés par le PADD,
- Constitue nécessairement un moyen terme qui finit par ne satisfaire personne

### 1.3.3.2. « Etat initial du site et de l'environnement » (doc 1.2)

Ce tome traite les différents principaux aspects de l'environnement naturel et humain :

- Le milieu physique :  
Topographie, géologie, hydrologie et hydrogéologie, climat et enjeux du réchauffement climatique ;
- L'environnement naturel et paysager :  
Occupation du sol, paysages naturels et urbains, espaces verts publics, patrimoine naturel ;
- L'environnement humain :  
Eau potable, assainissement, énergies, gestion des déchets, communication numérique, objectif carbone du territoire ;
- La santé environnementale des populations :  
Risques, pollutions, nuisances, îlots de chaleur urbains.

Ce document constitue une présentation synthétique des données et réflexions environnementales concernant le territoire.

Il insiste sur les fractures des espaces causées par les infrastructures de transport (voies ferrées et routes structurantes) et sur les problématiques et décrit la faible accessibilité aux berges de la Seine.

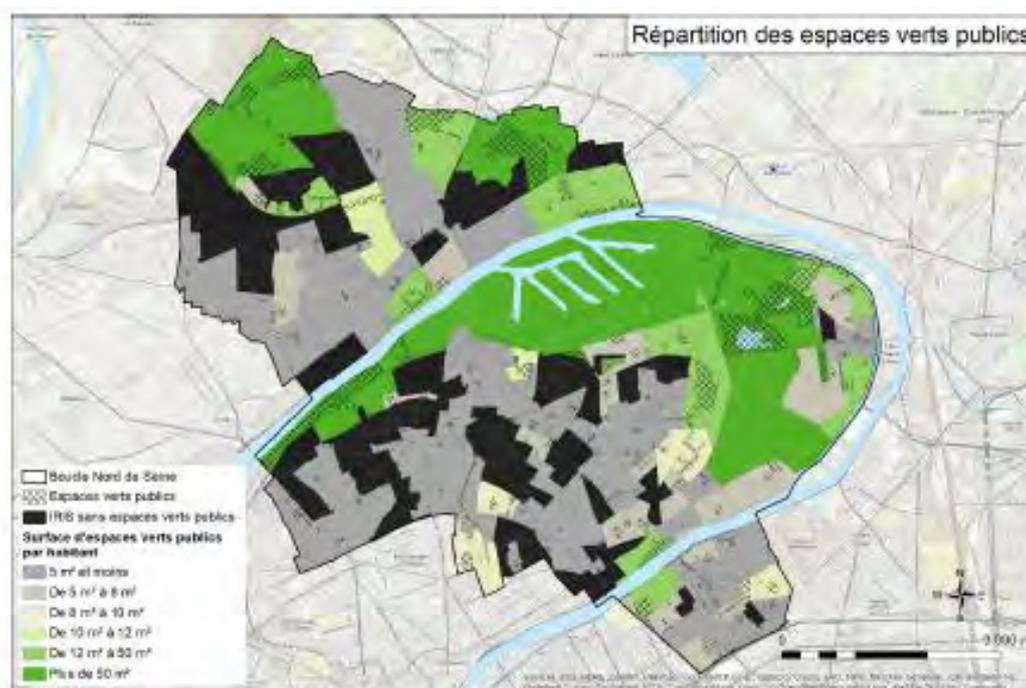
Il note le faible ratio en espaces verts publics mais que le « paysage vert est soutenu par le (domaine) privé » et que le « système de parcs et promenades publiques s'enrichit », malgré « une accessibilité aux espaces verts publics inégale ».

La surface d'espaces verts accessibles par habitant s'élève à moins de 8 m<sup>2</sup> en moyenne sur le territoire, avec des écarts très important entre les communes de moins de 2m<sup>2</sup> à plus de 20 m<sup>2</sup> EV/hab.

	Surface EV/hab
Asnières-sur-Seine	1,78
Bois-Colombes	2,50
Clichy	3,49
Colombes	5,50
Gennevilliers	16,75
Villeneuve-la-Garenne	23,07
Argenteuil	10,88

Tableau 8. Superficie d'espaces verts publics par habitant et par commune

Cette carence en espaces verts publics peut toutefois être nuancée par la présence de nombreux jardins privés. La majorité des secteurs concernés par une carence en espaces verts publics correspond à des secteurs pavillonnaires (où la majorité des habitants bénéficient d'un espace vert privatif).



Carte 13. Répartition spatiale des espaces verts publics

Il décrit « l'agriculture de plein champ » à Argenteuil (avec ses difficultés) et les activités d'agriculture urbaine. Il présente le patrimoine naturel (ZNIEFF, Natura 2000, ENS) et les continuités écologiques (SRCE, SDRIF-e, Trames écologiques de la métropole du Grand Paris, Trame Verte et Bleue de Boucle Nord de Seine). A titre d'exemple :



Carte 20 : Carte des composantes de la Trame Verte (URBAN-ECO<sup>SCOP</sup>, 2022)

Il présente ensuite la flore et la faune du territoire, résumant les conclusions des inventaires effectués Il conclut que « le nombre d'espèces animales et végétales s'élève à 1 082 pour 6 860 observations, ce qui est peu pour un territoire de presque 5 000 ha (alors que) la Métropole du Grand Paris compte près de 3 824 espèces pour 920 000 observations ».

Toutefois, concernant la faune « *sont recensées 38 espèces patrimoniales selon leur protection européenne, nationale et/ou régionale, ou européenne. Il s'agit principalement d'oiseaux des milieux aquatiques, présents dans la Seine ou dans les plans d'eau avec roselières, ainsi que d'oiseaux des zones arbustives et des bois. Les insectes sont aussi en majorité inféodés aux bords de Seine.*

*Les deux mammifères terrestres patrimoniaux observés sur le territoire de Boucle Nord de Seine, l'Écureuil roux et le Hérisson d'Europe, nécessitent une attention particulière, du fait des risques majeurs de collision et d'empoisonnement dont ils sont régulièrement victimes ».*

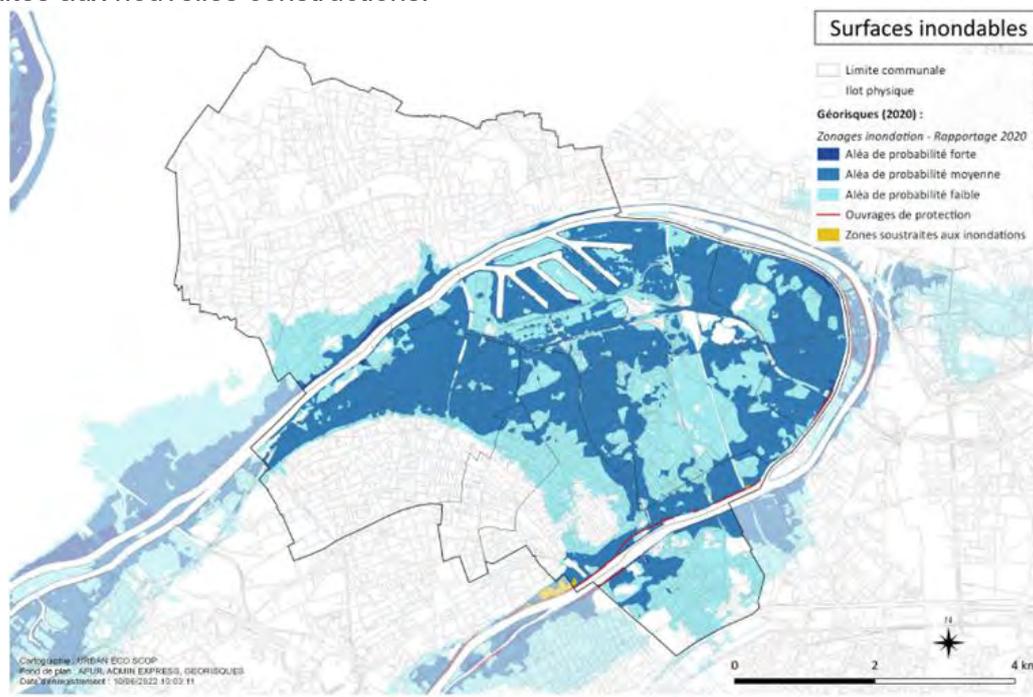
L'environnement urbain décrit l'alimentation en eau potable (dont la qualité de l'eau), les captages et leurs périmètres de protection, l'organisation de l'assainissement et la hiérarchie des réseaux, les déversoirs d'orage, les quelques dispositifs autonomes subsistants et conclut par la description des performances de l'assainissement et des réseaux.

Il décrit les problématiques énergétiques, avec notamment les types d'énergies utilisés (gaz puis électricité) et les secteurs les plus consommateurs : le parc résidentiel, tertiaire et industriel (notamment en fonction de son ancienneté) puis les déplacements. Il évalue les potentialités d'énergies renouvelables (dont géothermie profonde et de surface, solaire photovoltaïque et thermique, le bois-énergie, la récupération de la chaleur fatale et la méthanisation. Il présente les réseaux de chaleur.

Il décrit les volumes et les principes de la collecte des déchets puis leurs modes de traitements. Concernant les réseaux de communication numérique, « *le déploiement de la fibre optique est très avancé* ». En revanche, concernant les antennes relais « *le territoire n'est pas équipé de manière homogène et l'effet de bordure des antennes-relais est à prendre en compte pour les émissions du réseau. La majorité des antennes sont de génération 4G et les antennes 5G sont en cours de déploiement* ».

Il indique que le territoire « *Boucle Nord de Seine a pour objectif d'être neutre en carbone et résilient à horizon 2050. Cette ambition est inscrite dans son Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET). La neutralité carbone demande des actions dans l'intégralité des secteurs faisant fonctionner le territoire : la mobilité, l'énergie, le parc bâti etc.* ».

Concernant la santé environnementale des populations, le dossier présente les risques d'inondation par débordement de la Seine, par remontée de nappe et par ruissellement. Il décrit les grandes lignes des impositions faites aux nouvelles constructions.



Carte 43. Probabilité de survenue des inondations par débordement de la Seine

Il présente les risques liés aux mouvements de terrains, aux anciennes carrières et à la dissolution du gypse et enfin au retrait-gonflement des argiles.

Il indique que les risques technologiques « *sont générés par le transport de matières dangereuses à travers un réseau de canalisations ou par voies terrestres, ainsi que par les activités industrielles passées et actuelles qui sont implantées sur le territoire de Boucle Nord de Seine (qui) compte 38 sites inscrits au registre des émissions polluantes (IREP) et 120 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)* ».

Le dossier identifie et présente les canalisations de transport de produits dangereux et les voiries usuellement utilisées.

Le dossier présente les risques présentés par les installations industrielles recensées, principalement sur Argenteuil, Gennevilliers (principalement sur le Port) et aussi Villeneuve-la-Garenne et les anciennes carrières de gypse et sablières.

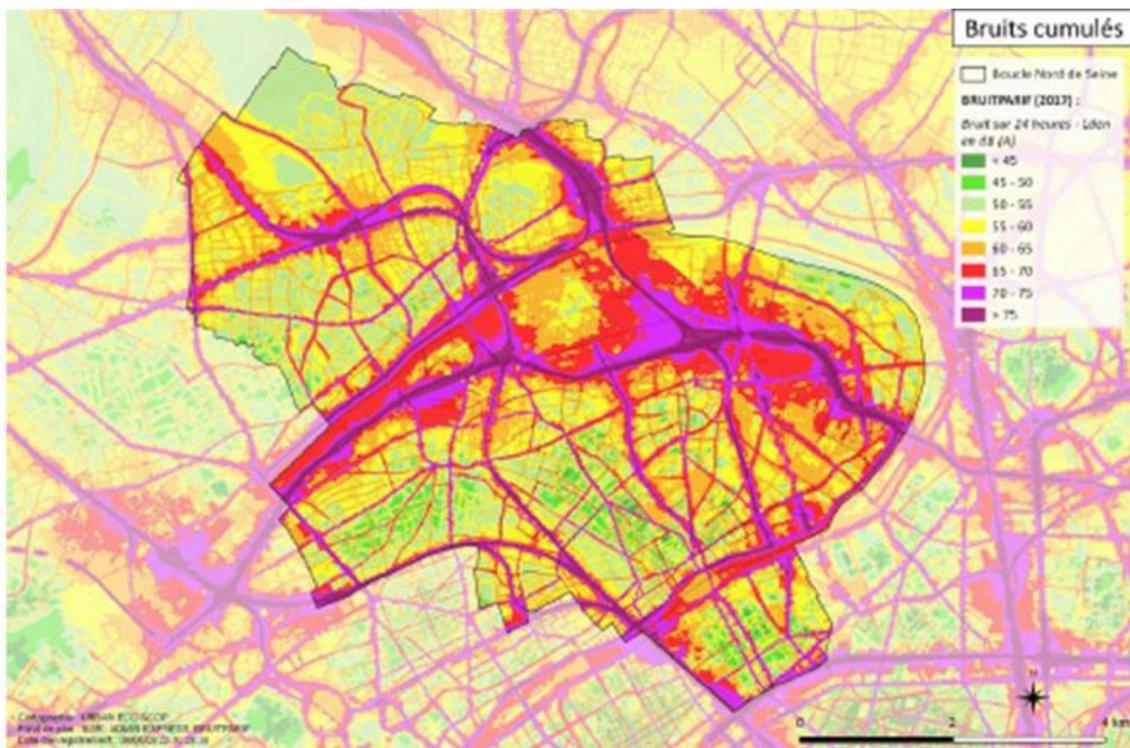
Il présente les pollutions avérées et potentielles des sols, compilées notamment à partir des bases de données BASOL, BASIAS et SI

Il présente la qualité de l'air et la mesure des polluants atmosphériques, en provenance (en ordre décroissant) du secteur résidentiel, du secteur tertiaire, du transport routier, des chantiers, de l'industrie et des transports ferroviaire et fluvial.

Il décrit ses effets sur la santé de la population, variables « *en fonction des caractéristiques des polluants (taille, composition chimique, quantité absorbée, exposition spatiale et temporelle) et leur concentration. La condition physique des individus exposés joue également un rôle dans les conséquences de cette exposition (âge, santé, mode de vie...)*. Il existe deux types d'exposition aux pollutions :

- La pollution chronique : l'exposition sur un temps long (plusieurs années) à la pollution de l'air de manière continue ou discontinue peut contribuer à l'aggravation de maladies « chroniques » (cancer, pathologie cardiovasculaire et respiratoire, trouble neurologique...);
- Les pics de pollution ou exposition aiguë : l'exposition sur un temps court (quelques heures/jours) peut avoir des conséquences directes sur la santé : irritations oculaires ou des voies respiratoires, crise d'asthme, exacerbation de troubles cardiovasculaires et respiratoires etc. Cela peut conduire à une hospitalisation de l'individu exposé, ou dans les cas plus graves au décès ».

Il décrit la pollution lumineuse nocturne puis les nuisances sonores liées aux couloirs aériens (principalement sur la moitié Nord du territoire) et surtout liées aux infrastructures de transport terrestres (voie routières et ferrées). Exemple de carte ci-après.



Carte 49. Bruits cumulés sur 24 heures (URBAN-ECOscop, 2022)

Concernant les enjeux sanitaires liés au bruit, le dossier conclut que « *le territoire de Boucle Nord de Seine est fortement exposé au bruit des transports. Les axes de transports sont la source de bruit principale. Les communes sont également parcourues par une ou plusieurs lignes ferrées (tramway, train) génératrices de bruit. Les sources de bruit sont donc partagées entre le réseau routier et le réseau ferré. La quasi-totalité du territoire est ainsi impacté par le bruit des transports (...). Les habitants du territoire sont ainsi susceptibles de perdre entre 6 et 9 mois d'espérance de vie en bonne santé du fait du bruit des transports* ».

Il décrit ensuite les nuisances électromagnétiques autour des lignes à haute et très haute tension ainsi que les travaux d'enfouissement des lignes.

La notion d'îlot de chaleur urbain est définie sur le territoire qui « *est particulièrement sujet au phénomène d'îlot de chaleur urbain du fait de sa forte densité et de surfaces très minéralisées* ».

Toutefois « *sur le territoire, les espaces les plus exposés au phénomène d'îlot de chaleur sont à quelques exceptions près des secteurs de plus faible densité de population. Les populations les plus exposées se situent dans les cœurs urbains de chaque ville* ».

Le territoire nécessite « *une stratégie d'adaptation reposant sur 2 volets* :

- Réduire l'accumulation de chaleur dans la ville pour limiter à la source le déstockage nocturne et ainsi empêcher la création d'un état de canicule prolongé,
- Favoriser le rafraîchissement naturel de l'air ambiant afin de réduire la vulnérabilité du territoire au moindre choc thermique ».

« *Le PLUi peut aider à mettre en œuvre différents niveaux de solutions fondées sur la nature que l'on peut classer selon un gradient de naturalité : la renaturation, le verdissement et la désimperméabilisation* ».

### **Commentaires de la commission**

*La commission estime que les caractéristiques générales et les particularités des différents compartiments de l'environnement sont décrites de façon suffisamment précise mais synthétique et illustrée pour apporter une information éclairante au public, à la commission d'enquête et ensuite aux décideurs.*

*On note des atouts naturels (notamment liés à la Seine, à la butte d'Orgemont et aux espaces jusqu'ici préservés ou récemment reconstitués), mais aussi un faible ratio d'espaces verts sur 4 communes (Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy, et Colombes) et de très importants handicaps notamment liés à :*

- *La géographie et/ou l'histoire : inondabilité, captages d'eau potable, présence de gypse, anciennes carrières et industries, pollution de certains sols, ...*
- *La densité urbaine et ses conséquences (densité de population, imperméabilisation des sols, nuisances liées aux infrastructures, pollution de l'air, îlots de chaleur, ...),*
- *Les activités industrielles (pollution, trafic routier, risques et périmètres de protection, ...), etc.*

*Il n'en demeure pas moins qu'environ 450 000 habitants vivent sur ce territoire. La quasi-totalité des entretiens menés lors de l'enquête publique (hormis avec des maîtres d'ouvrages) a permis de constater que les habitants :*

- *Ont une bonne connaissance des atouts et des handicaps du territoire, tels que décrits dans l'analyse environnementale,*
- *Apprécient d'y vivre,*
- *Ne souhaitent pas que la densification qu'ils constatent (compte-tenu des PLU actuels) et dénoncent (du fait des constructions qui leur semblent pousser partout) se poursuive et obère leur cadre de vie.*

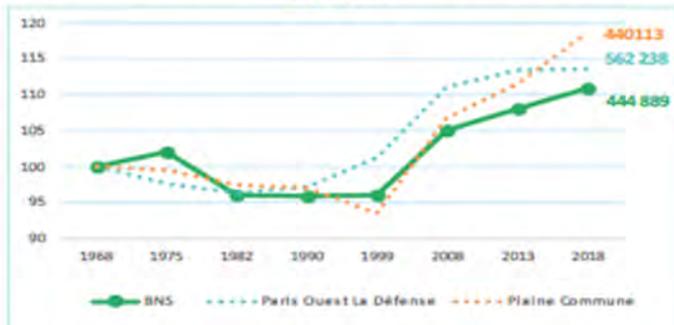
### **1.3.3.3. « Diagnostic social et économique » (doc 1.3)**

Ce tome traite les différents principaux aspects de l'environnement social et économique :

- Les logements et habitants : dynamiques démographiques, parc de logements, marchés immobiliers, publics spécifiques ;
- Le développement économique et commercial : Profil socio-économique, industrie et tertiarisation, tissu commercial, activité agricole ;
- Les équipements et services : grands équipements, services publics, scolaire et petite enfance, enseignement supérieur et professionnel, santé, culture, sport, programmation en cours ;
- Les mobilités : caractéristiques géographiques, pratiques de mobilité, réseau routier, transports collectifs, modes actifs, mouvements de marchandises.

Le document explique la dynamique démographique du territoire par commune et par quartiers, portée par un solde naturel élevé et malgré un solde migratoire déficitaire.

Évolution comparative de la population entre 1968 et 2018 ( base 100 : 1968)  
Insee RP 2018



Dynamique démographique de Boucle Nord de Seine – Insee RP 2018

	Population 2013	Population 2018	Solde population 2013 - 2018	Taux d'évolution annuel 2013 - 2018
Argenteuil	106 817	110 213	3 396	0,63%
Asnières	86 020	85 946	-74	-0,02%
Bois-Colombes	28 561	28 468	-93	-0,07%
Clichy	59 255	62 485	3 230	1,07%
Colombes	84 577	86 052	1 475	0,35%
Gennevilliers	43 219	47 702	4 483	1,99%
Villeneuve-la-G.	25 466	24 023	-1 443	-1,16%
<b>BNS</b>	<b>433 915</b>	<b>444 889</b>	<b>10 974</b>	<b>0,50%</b>

« L'évolution très forte constatée dans certaines communes est le résultat de développements importants, à l'image de Gennevilliers, qui livre près de 1 800 logements au début de la période analysée (2013-2015), ou de Clichy-la Garenne dont le rythme de production de logements a largement augmenté entre 2014 et 2019 (une moyenne de 360 logements commencés par an sur les 10 dernières années, mais 570 /an entre 2015 et 2019). À l'inverse, les développements à Villeneuve-la-Garenne sont faibles, avec 130 logements commencés en 2016 et 140 logements 2019, mais aucune opération entre ces dates ».

« Entre 2013 et 2018, l'excédent des naissances par rapport aux décès est fort, et porte la croissance démographique : 8 050 naissances contre 2 550 décès par an. Le solde naturel de Boucle Nord de Seine est très élevé, mais diminue légèrement par rapport à la période censitaire précédente ».

« Le solde migratoire de Boucle Nord de Seine est négatif, une tendance observée depuis près de 60 ans. Entre 2013 et 2018, ce solde est de -0,75 %/an (...). Parmi les communes de Boucle Nord de Seine, on observe trois dynamiques :

- Les communes dont le déficit migratoire s'accroît : Argenteuil, Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes et Villeneuve-la-Garenne,
- Les communes dont le déficit migratoire tend à se résorber : Clichy-la-Garenne et Colombes, Gennevilliers dont le solde migratoire est devenu fortement excédentaire sur la période 2013-2018 ».

Le dossier indique toutefois un certain vieillissement et une augmentation du taux de familles monoparentales.

Il note aussi de fortes disparités socio-économiques entre les communes et les quartiers.

Il analyse le parc de logements : ancienneté, typologie, statut d'occupation, parc privé et habitat social, quartiers prioritaires la ville (QPV), etc. Il analyse les marchés immobiliers (construction neuve, accession sociale, marché de la revente) et l'évolution des prix à la hausse, l'offre locative sociale et « les types de financements au regard de l'enjeu d'une production en adéquation avec les besoins ».

Il décrit les solutions apportées aux seniors, aux jeunes et aux publics visés par le SRHH.

Dans tous ces domaines il présente les atouts et les faiblesses, puis les enjeux et objectifs visés.

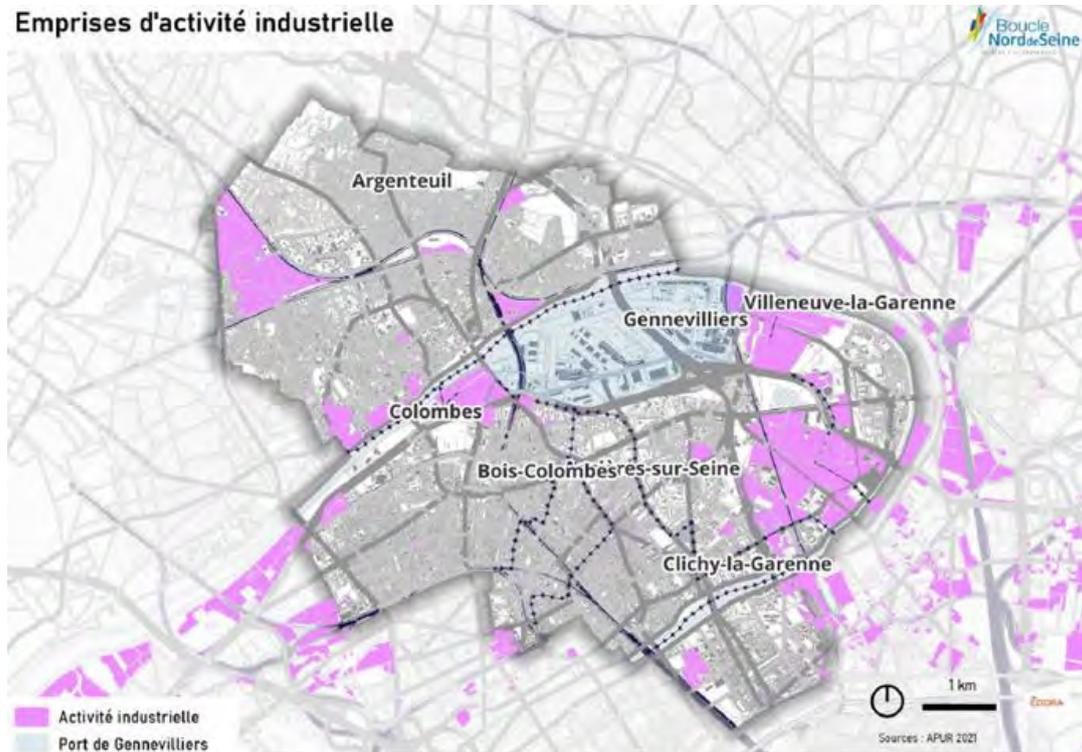
Concernant le développement économique et commercial, le dossier décrit des « déséquilibres et complémentarités », indiquant notamment « une répartition différenciée entre les communes du territoire » et « une inadéquation relative entre les emplois proposés et la population active ».

Les niveaux de formation sont très divers selon les communes et le taux de chômage est en augmentation entre 2008 et 2029 (dernière année prise en compte), notamment à Argenteuil, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne, alors que « la production de l'emploi (...) se tasse » car dépendant des cycles économiques. Le document conclut que « Boucle Nord de Seine n'est donc pas à considérer comme un véritable pôle d'emplois avec un indicateur de concentration d'emploi inférieur à 100, d'autant que l'évolution récente montre une nette résidentialisation du territoire ».

Le dossier indique l'attraction de Paris et de La Défense pour les actifs du territoire.

Il décrit chaque zone (industrie, activité, commerce) et indique :

- La nette diminution des emprises dédiés à la production,
- Le rôle toujours très présent de l'industrie (notamment sur le Port de Gennevilliers et d'autres petits ports), toutefois très disparate selon les communes et en baisse,
- Les activités logistiques, avec ses atouts (la desserte) et ses nuisances,
- Les enjeux liés aux « grandes emprises industrielles sujettes à renouvellement et reconstruction »,
- L'importance croissante des reconversions au profit des logements, bureaux ou stationnement) et aussi de la création de quartiers mixtes.



Répartition des emprises d'activités industrielles à Boucle Nord de Seine - Apur 2021, traitement Codra

Le document note néanmoins « *une faible programmation économique au sein des projets d'aménagement* », au regard d'autres territoires et globalement une tertiarisation, malgré des « *déconvenues programmatiques à Asnières-sur-Seine et Gennevilliers pour l'immobilier de bureau* » et aussi « *une demande de foncier pour un processus de réindustrialisation* ».

Toutefois, « *la formation supérieure reste à développer* » et « *l'entreprenariat demeure fragile* ».

L'étude décrit ensuite « *un tissu commercial étoffé (...) au sein d'une Métropole commerciale concurrentielle* », avec de nombreux centres structurants et 2 000 commerces très diversifiés, dans la moyenne de la Métropole. Notamment, le centre commercial Quartz (Villeneuve-la-Garenne) est très attractif avec 10 boutiques.

Toutefois, « *les dark store (magasin sans client) et dark kitchen (restaurant sans client) se sont démultipliés au sein des métropoles à la faveur de la crise de la Covid-19. Prenant place au sein d'entrepôt, en rez-de-chaussée d'immeuble, au sein de linéaires commerçants (...), ces enseignes du registre de la logistique génèrent plusieurs phénomènes et nuisances :*

- Absence d'animation urbaine positive lorsqu'implantée en centralité
- Nuisances et difficultés diverses liées aux livraisons (sonores, insécurité routière, ...)

Le rapport décrit « *une activité agricole présente sous forme de poches au sein du tissu urbain* », principalement et avec des projets sur Argenteuil et aussi de façon diffuse et avec « *des circuits-courts et AMAP en développement* ».

Le rapport liste et décrit l'offre en matière d'équipements et services, avec « *un déficit d'équipements de rang supérieur* », « *des services publics dispersés* », « *une réponse aux besoins liée à la petite enfance inégalement répartie* » toutefois « *des conditions d'enseignement relativement confortables dans les écoles du premier degré* » et quelques projets de construction réalisés ou en cours.

Toutefois, le « *territoire globalement sous-doté en collèges et lycées* » et la « *filière d'enseignement supérieur et de formation professionnelle (est) discrète mais investie sur des champs spécifiques* ».

Les « *équipements de santé (...) ne répondent pas totalement aux besoins* » en structures et professionnels de santé.

Les équipements culturels sont statistiquement moins nombreux que dans d'autres territoires. Toutefois et « *globalement, les équipements culturels de Boucle Nord de Seine sont jugés satisfaisant pour répondre aux besoins de la population, même si des actions pourraient être entreprises pour améliorer leur fonctionnement et la qualité d'accueil des usagers* ».

Les équipements sportifs sont moins nombreux que dans d'autres territoires. Toutefois, le territoire est bien doté en salles de sports et aussi en patinoires, mais il manque de pistes d'athlétisme et de bassins de natation.

Concernant la programmation d'équipements (statistique d'avant la réalisation des équipements Paris 2024), elle est « *importante, mais en deçà de la moyenne métropolitaine* », mais fait mieux que la moitié des EPT. Le diagnostic rappelle que les mobilités s'inscrivent dans un cadre défini par plusieurs documents stratégiques :

- PDUIF (Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France) définissant des objectifs pour le territoire, notamment pour :
  - Le stationnement des vélos autour des pôles d'échange sur l'espace public et dans les projets,
  - La rationalisation des normes (plancher et plafond) des parcs de stationnement ;
- PCAET MGP (Plan Climat Air Energie Territorial de la Métropole du Grand Paris) visant notamment à la neutralité carbone en 2050, à accroître la résilience aux effets du changement climatique, à réduire la pollution et les consommations énergétiques finales et enfin à développer les énergies renouvelables et de récupération ;
- Le PCAET BNS (Plan Climat Air Energie Territorial de Boucle Nord de Seine) qui « est composé de 33 actions, qui s'articulent autour de 7 axes, dont 2 concernent directement la mobilité :
  - Axe 3 : se déplacer en réduisant l'impact sur le climat,
  - Axe 6 : améliorer la qualité de l'air ».

Il indique en quoi la géographie façonne les mobilités, notamment à partir du positionnement des équipements et des polarités urbaines, du relief et des coupures urbaines (la Seine, les infrastructures, les grandes emprises, etc.). Il étudie les flux de déplacements, les tendances actuelles, les différentes échelles de réseau viaire, les trajets en voiture, l'offre de stationnement, les bornes de recharge, l'offre de transports collectifs (structurant et de desserte) et les pôles d'échange, l'évolution des mobilités douces et aussi les projets en cours (projet de métro M15 Ouest, prolongation des tramways T1 et T11, projet « Bus Entre Seine »). Il présente les aménagements en faveur des piétons et des vélos dont l'usage est « *encore marginal, freiné par le manque d'infrastructures* » (« *maillage hétérogène* » et « *offre de stationnement vélos inégalement répartie* »).

Il traite « *des mouvements de marchandises générés par l'activité économique* », avec le Port de Gennevilliers (première plateforme multimodale d'Ile-de-France avec le projet Green Dock en cours d'étude sur 90 000 m<sup>2</sup>) et les autres ports, une activité logistique importante, des activités industrielles et assimilés, les activités tertiaires et les commerces. Ces « *mouvements de marchandises (étant) répartis de façon hétérogène sur le territoire* ».

### **Commentaires de la commission**

*Le diagnostic social et économique est établi de façon suffisamment précise mais synthétique et illustré pour apporter une information exhaustive au public et à la commission d'enquête. La commission en retient les très grands contrastes sociaux et économiques entre les communes et aussi entre les différents quartiers de chaque commune. Cela influence ensuite d'évidence :*

- *L'appréciation urbaine, environnementale et humaine du cadre bâti,*
- *L'implication et la participation à l'enquête publique ... avec une sur-représentation considérable du public habitant les quartiers pavillonnaires,*
- *La forte émergence des préoccupations des populations habitant en secteur pavillonnaire (surtout à Bois-Colombes et Colombes) et dans les quartiers collectifs aisés traditionnels (principalement à Clichy-la-Garenne) ou récents (notamment à Asnières-sur-Seine).*

### 1.3.3.4. « Diagnostic urbain » (doc. 1.4)

Ce tome décrit les différents principaux aspects de l'environnement urbain :

- Le développement urbain du territoire et le patrimoine : identité géographique et historique : la campagne, le territoire industriel, l'étalement urbain, le laboratoire urbain, la désindustrialisation et la tertiarisation ;
- La structuration paysagère du territoire : paysage et PLUi, ensembles régionaux, unités paysagères, spécificités et enjeux ;
- La structuration et les formes urbaines : contrastes et singularités, familles de tissus urbains et identités ;
- Les monographies communales : description et analyse urbaine de chaque commune.

Le document présente le territoire comme ayant « *une identité déterminée par sa géographie et affirmée par l'histoire* ». Il décrit « *la plaine de Seine : une géographie favorable au développement mais soumis aux risques* » liés aux crues de la Seine.

Il est fondamentalement « *un territoire de campagne et de maraichage jusqu'au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle* » autour de bourgs qui ont ensuite créé les centres-villes, bassin nourricier de Paris, mais comportant aussi « *des domaines de chasse pour les nobles* », dont les demeures conservées sont devenues patrimoniales.

Le XIX<sup>e</sup> siècle voit la mutation d'un territoire agricole à un territoire industriel avec la particularité de la Seine, « *lieu privilégié de villégiature et activités diverses* » mais aussi « *de légères mutations avec l'arrivée du chemin de fer et les franchissements de la Seine* », puis « *une industrialisation timide puis exponentielle, métamorphosant de manière significative le territoire* ». De ces époques datent des grandes demeures, des logements ouvriers mais aussi un patrimoine industriel.

Au XX<sup>e</sup> siècle, le territoire constitue « *un laboratoire urbain résidentiel et économique* », concomitamment avec la disparition des espaces agricoles.

Ensuite, à la veille de la seconde Guerre Mondiale, le territoire connaît une industrialisation et une urbanisation massive. « *Afin de répondre à une croissance industrielle et démographique, des immeubles hauts se mêlent à du petit pavillonnaire pour accueillir les ouvriers près des usines : bicoques, de pavillons et de villas de meulière remplacent les zones maraîchères et agricoles qui subsistent à l'ouest du territoire et sur les communes d'Argenteuil et de Clichy-la-Garenne. Certains industriels construisent des cités pour leurs ouvriers* » alors que les équipements publics sont construits, participant désormais du patrimoine.

Durant les Trente glorieuses, le territoire est un « *laboratoire propice à l'accueil de vastes opérations de grands ensembles* » et chaque quartier connaît alors une histoire particulière liés aux conditions de son développement et des priorités attribuées : transport et voirie, densification logements sociaux, grands équipements, etc.). Toutefois, les années 1970 et 1980 voient la fermeture des grands établissements industriels mais le développement des activités portuaires et liées à la route conserve au territoire une activité industrielle et logistique majeure pour l'agglomération parisienne.

Ensuite, la fin du XX<sup>e</sup> siècle connaît « *le début de la rénovation urbaine et la mutation de secteurs économiques* », suivi, au début du XXI<sup>e</sup> siècle par « *un enjeu de refaire la ville sur la ville, à l'appui d'un futur réseau métropolitain* ».

Le dossier présente « *un territoire à la géomorphologie singulière, mais peu facilement identifiable* » mais qui constate aujourd'hui « *une place prépondérante des tissus urbains dans la définition des caractéristiques paysagères du territoire* », avec des tissus pavillonnaires, des tissus mixtes, des tissus collectifs et des grandes emprises « *ne qualifiant pas un rapport aisé avec la rue et renvoyant à une ambiance économique, voir délaissée, du territoire* ».

Il note qu'il n'y a que de « *rare moyens de découverte du paysage* », compte-tenu de sa planéité (hormis la butte d'Orgemont) et de son caractère urbanisé d'où ressortent quelques signaux structurants.

Toutefois, « *les ponts sur la Seine permettent d'apprécier des ouvertures fugaces sur la Seine* », alors que « *le dense réseau routier et ferroviaire est aussi composé d'infrastructures générant des coupures paysagères dans les perceptions et fonctionnelles. En effet, ces éléments sont souvent en trois dimensions et donc particulièrement impactantes* ».

Le document identifie « *les unités paysagères, des spécificités et des enjeux au sein du territoire* », concernant les coteaux résidentiels d'Argenteuil, le pied du coteau d'Argenteuil, la Seine et les Ports, la plaine de Chanteraine, le Villeneuve-la-Garenne résidentiel, les grandes citées de la Plaine Alluviale, la plaine résidentielle d'Asnières-Colombes et la plaine parisienne de Clichy-la-Garenne.

Le dossier étudie la structuration et les formes urbaines, à partir d'une « *géographie déterminante dans le développement du territoire, mais fortement maîtrisée* », dans lequel « *malgré une densité importante, Boucle Nord de Seine n'en demeure pas moins un territoire relativement vert, composé d'un système d'espaces libres, ouverts et verts importants, notamment sur ses différentes franges. La plaine d'Argenteuil et ses buttes s'inscrivent dans un vaste paysage d'entrée sur le Val d'Oise* ».

Il décrit « *un territoire et un paysage façonné par les infrastructures de transports* », induisant « *des coupures urbaines impactant fortement et divisant certaines parties du territoire* ».

Toutefois, « *trait d'union entre Paris et le Val d'Oise, et à l'articulation entre La-Plaine-Saint-Denis et La Défense, le territoire de Boucle Nord de Seine est un territoire traversé par des flux divers (passage, destination, marchands, quotidiens, etc.). Cette logique de flux vient ainsi structurer une ossature urbaine d'échelle métropolitaine, composée par les berges de Seine, les différentes portes d'entrées sur le territoire et les grands axes structurants est/ouest et nord/sud, générant des ambiances et des espaces publics variés mais à vocation majoritairement circulatoire à l'échelle du territoire* ».

Le dossier note aussi « *des berges de Seine encore peu aménagées en faveur des modes actifs* », « *des entrées de villes à valoriser* », « *des axes structurants aux séquences générant des ambiances urbaines variées* » et « *un maillage important de centralités et de polarités thématiques* ».

Il étudie « *les familles de tissus de Boucle Nord de Seine, des identités affirmées par l'histoire* » et en établit la typologie, caractérisant :

- « Les tissus mixtes et de centralités »,
- « Les tissus hérités de centre-bourgs/villageois, des centres urbains, des nouvelles centralités »,
- « *Les tissus mixtes* » (peu denses et composites / denses),
- « *Les tissus d'habitat pavillonnaire* » (accolés / composites / homogène / cités-jardins / habitat remarquable),
- « *Les tissus d'habitat collectif* » (petites opérations / grandes opération en discontinu ou continu),
- « *Les tissus productifs et servants* » (activité portuaires et logistique / grandes activités économiques / emprises commerciales / emprises hybrides / emprises tertiaires / équipements / grandes emprises ouvertes),
- « *Les espaces libres* » (grands espaces verts / espaces agricoles) ;

NOTA : le dossier a omis de citer les petits espaces verts et les cimetières.

Le dossier décrit et analyse aussi avec les mêmes critères mais de façon plus fine le territoire communal de chacun des membres du territoire. Pour chaque commune, il présente aussi « *les projets et perspectives d'évolution* » déjà en cours de réalisation, ou déjà intégrés dans les PLU actuels, ou enfin en cours de réflexion, présentant les objectifs visés et des croquis d'aménagement.

### **Commentaires de la commission**

*Le diagnostic urbain est établi de façon suffisamment précise mais synthétique et illustré pour apporter une information complète au public, et à la commission d'enquête.*

*La commission souligne que le site de la butte d'Orgemont constitue un paysage particulier à l'échelle du territoire, induisant une vue unique sur celui-ci, ce qui questionne sur les aménagements et projets en pied de la butte ... et aussi au-delà (Port de Gennevilliers notamment).*

*La commission constate que le dossier présente, pour chaque commune, « les projets et perspectives d'évolution » dont beaucoup (y compris des ZAC) constituent des « coups partis » (certains de ces projets recouvrent aussi des OAP) qui participent à la densification actuelle et future, en l'absence de limitations de la constructibilité actuelle.*

*On rappelle aussi que l'élaboration du PLUi ne constitue pas l'accumulation des révisions des PLU actuels.*

### 1.3.3.5. « Justifications des choix retenus » (doc 1.5)

Ce tome explique « *les choix retenus pour établir le PADD* » pour les 15 prochaines années puis expose les « *motifs des choix retenus pour mettre en œuvre les orientations et objectifs du PADD* », concernant les domaines suivants :

- Contenu du règlement,
- Choix retenus pour établir les OAP,
- Encadrement des destinations et sous-destinations,
- Encadrement des règles de mixité fonctionnelles et sociales,
- Règles d'implantation,
- Règles de densité au sol,
- Règles de hauteur,
- Règles d'aspect extérieur,
- Règles pour le patrimoine bâti, naturel et paysager,
- Règles de stationnement,
- Règles relatives à l'équipement et aux réseaux,
- Règles particulières,
- Zones agricoles (A) et naturelles (N)
- Zones à urbaniser (AU),
- Zones urbaines de projet (UP),
- Capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis,
- Dispositions favorisant la densification,
- Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestier,
- Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
- Dispositions prises en faveur de la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers,
- Indicateurs de suivi du PLUi.

Le document expose que le projet de PLUi « *respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme* » tels que définis notamment par l'Etat et la région au sein de nombreux documents de rang supérieur promouvant à la fois les diverses composantes du développement durable (préservation de l'environnement et du cadre de vie, sobriété spatiale et énergétique, transports collectifs et modes doux, adaptation au changement climatique, équité sociale, attention aux générations futures,...) et les objectifs de diversité des fonctions et de mixité sociale, de développement économique et d'accueil d'un surcroît de population pour faire face au déficit de logements en Ile-de-France.

En même temps il constitue « *un projet en réponse aux objectifs territoriaux* » actés par la délibération de prescription du PLUi par le territoire BNS pour donner suite au diagnostic, lui-même ayant été enrichi par la concertation et par les éléments fournis par les PPA (personnes publiques associées).

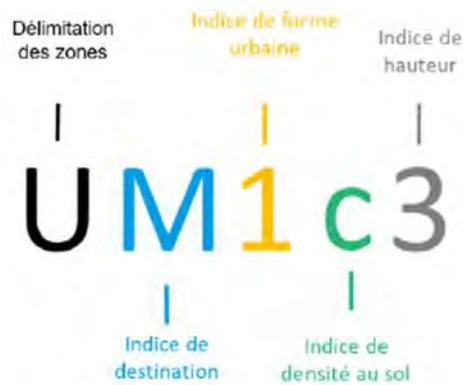
Il explique des raisons et les objectifs de chacun des 4 axes prioritaires (énumérés ci-dessous pour mémoire) du PADD, eux-mêmes déclinés en plusieurs défis :

- Un territoire d'équilibre riche de ses diversités,
- Un territoire engagé dans une transition environnementale ambitieuse,
- Un territoire du « vivre ensemble »,
- Un territoire actif, productif et innovant.

Le dossier expose et justifie « *les outils réglementaires pour mettre en œuvre les orientations et objectifs du PADD* », à savoir selon les cas, le règlement (destinations et sous-destinations, implantation et pleine terre, formes urbaines, hauteur et volumétrie, linéaires commerciaux, gestion des eaux pluviales, stationnement, ...), les OAP thématiques et territoriales, les emplacements réservés ou les servitudes, etc.

#### 1.3.3.5.1. Présentation du règlement

Concernant le règlement, le document explique et justifie l'organisation de celui-ci selon un système d'indices qui correspond à la dénomination du secteur (zones urbaines) :



- L'indice réglementaire de **destination** encadre les vocations des constructions. Les dispositions applicables sont précisées à l'article 1.
- L'indice réglementaire de **forme urbaine** encadre l'implantation et la volumétrie des constructions. Les dispositions applicables sont précisées à l'article 3.
- L'indice réglementaire de **densité au sol** encadre l'emprise au sol et le traitement des espaces libres. Les dispositions applicables sont précisées à l'article 4.
- L'indice réglementaire de hauteur encadre la hauteur maximale des constructions. Les dispositions applicables sont précisées à l'article 5.

### **Commentaires de la commission**

*Les diverses justifications présentées concernant la structure des outils réglementaires ne posent pas de problèmes. Le principe d'une boîte à outils est intéressant, car il permet de combiner au mieux la morphologie actuelle et les objectifs d'évolution souhaités en attribuant simultanément à chaque îlot ou chaque parcelle des indices de destination, de forme urbaine, de densité au sol et de hauteur.*

#### **1.3.3.5.2. Orientations d'aménagement et de programmation**

Concernant les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement, on précise que le PLUi en comporte des OAP thématiques et des OAP sectorielles.

Les OAP thématiques sont les suivantes : « *Renouer avec la Seine* », « *Apaiser les mobilités* », « *Favoriser la durabilité des constructions* », l'ensemble s'inscrivant de la cadre du développement durable.

Ainsi, « *l'OAP « Renouer avec la Seine » est organisée en quatre orientations communes : retourner la ville sur la Seine, révéler la Seine dans l'aménagement de la ville, développer les aménités propres à la Seine et enfin, améliorer l'accessibilité et apaiser sa découverte* ».

### **Commentaires de la commission**

*Les diverses justifications présentées concernant les principes généraux des OAP thématiques ne posent pas de problèmes.*

*Les OAP thématiques « Apaiser les mobilités » et « Favoriser la durabilité des constructions » développent des thèmes et objectifs de développement durable qui sont à la fois imposés par les règles de rang supérieur, et par les enjeux climatiques et de réduction des GES auxquels elles s'efforcent de répondre.*

*En revanche, l'OAP « Renouer avec la Seine » est très spécifique à cet espace géographique linéaire et aux particularités et contradictions de ses usages : navigation, industrie et port / promenade, paysage, couloir écologique et rafraîchissement / berges très hautes et minéralisées, voies routières structurantes, etc. Sa mise en œuvre risque d'être sujette à débats et conflits du fait de ces contradictions.*

Dans le dossier, les OAP sectorielles sont énumérées puis le site de chacune d'entre-elles est présenté (« *analyse contextuelle : état des lieux – diagnostic* ») et son institution et ses lignes directrices d'aménagement sont justifiées (« *lien entre les enjeux identifiés sur le secteur, les réponses apportées par l'OAP et leurs complémentarités avec les autres dispositions réglementaires* »).

A noter que « *certaines OAP ont été inscrites sur des secteurs où des travaux sont en cours, tandis que d'autres concernent des secteurs à fort potentiel de mutation et dont le projet est en cours de définition (généralement à l'appui d'études urbaines, elles-mêmes différemment avancées). Dans ce dernier cas, il s'agit de fixer un cadre et des invariants pour les futurs projets* ».

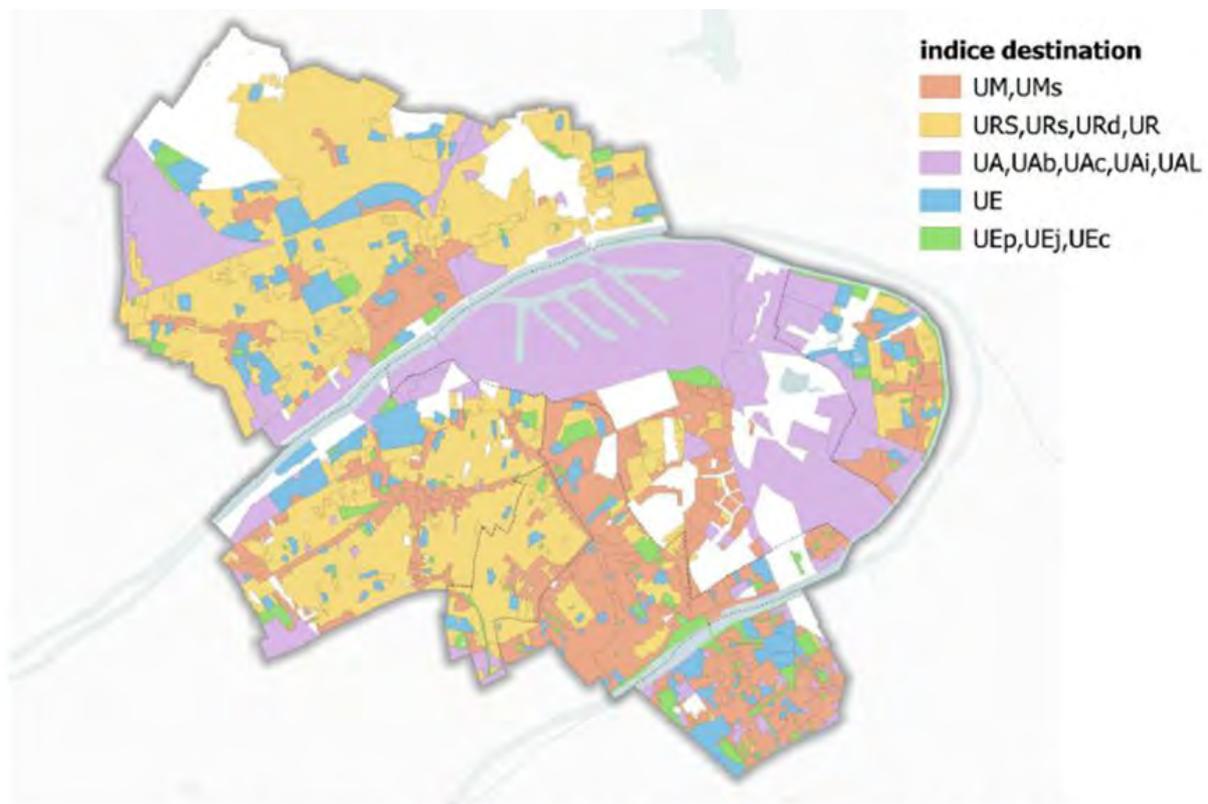
### **Commentaires de la commission**

*Les diverses justifications présentées concernant les OAP sectorielles ne posent pas de problèmes. Toutefois, la commission s'étonne que la notion de « densification » ne soit pas frontalement évoquée pour expliquer les objectifs, ou même les conséquences, de certaines OAP.*

*Ainsi pour l'OAP BIC Bérégovoy (Clichy-sur-Seine), le dossier propose de « reconstituer le tissu urbain et le maillage » et de « renforcer la mixité sociale et fonctionnelle ». Il précise que « le potentiel de renouvellement du secteur en lien avec la déconstruction du bâti de l'ancien siège social de BIC permettra sa requalification urbaine à travers la création d'un îlot ouvert et traversant s'inscrivant dans les ambitions de la commune : plus de porosités et plus d'espaces verts de proximité ».*

### 1.3.3.5.3. Destination des sols, mixités fonctionnelles

Concernant les justifications de l'encadrement des destinations et sous-destinations, le dossier rappelle les orientations stratégiques du PADD et indique que « l'indice de destination permet d'encadrer les vocations des constructions. 4 indices ont été identifiés pour répondre à des objectifs différenciés » :



**Cartographie des indices de destination (hors zones UP, A, Au et N)**

Les indices de destination (Mixte / Résidentiel / Activités / Equipement) sont ensuite séparément cartographiés en sous-destinations et leur contenu est explicité en tant que de besoin, y compris concernant des fonctions non explicites dans le titre de chaque zone : logement ou hébergement, commerce de gros ou de détail, industrie, entrepôt ou artisanat, hébergement, restauration ou cuisine dédiée à la vente en ligne, administrations, équipement de santé, d'enseignement, de culte, culturels, sportif et autres, etc.

Concernant les justifications de l'encadrement des règles de mixité fonctionnelles et sociales, le document rappelle les dispositions législatives et les orientations du PADD, à savoir « Fluidifier les parcours résidentiels pour favoriser l'ancrage des populations » et « Améliorer les qualités du parc de logements existants et en projet ».

- Dans cette optique :
- Des Secteurs de mixité sociale (SMS) comportent « des taux de logements sociaux et des seuils de déclenchement » différents selon les communes ... mais absents à Clichy,
  - Des Secteurs de taille minimale de logement s'appliquent aux logements à construire et aussi à la division des logements existants.

Concernant la préservation du développement de la diversité commerciale, le document rappelle les orientations du PADD, à savoir « Améliorer le cadre de vie immédiat » et « Assurer des commerces au

service des usagers du territoire » qui entend notamment garantir une offre commerciale étoffée et structurée au sein des centralités existantes et complémentaire aux polarités de quartier.

« Le règlement instaure 3 types de linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale (...) afin de prendre en compte la diversité des centralités du territoire et des enjeux liés au niveau local. Ils sont inscrits sur le plan de zonage général.

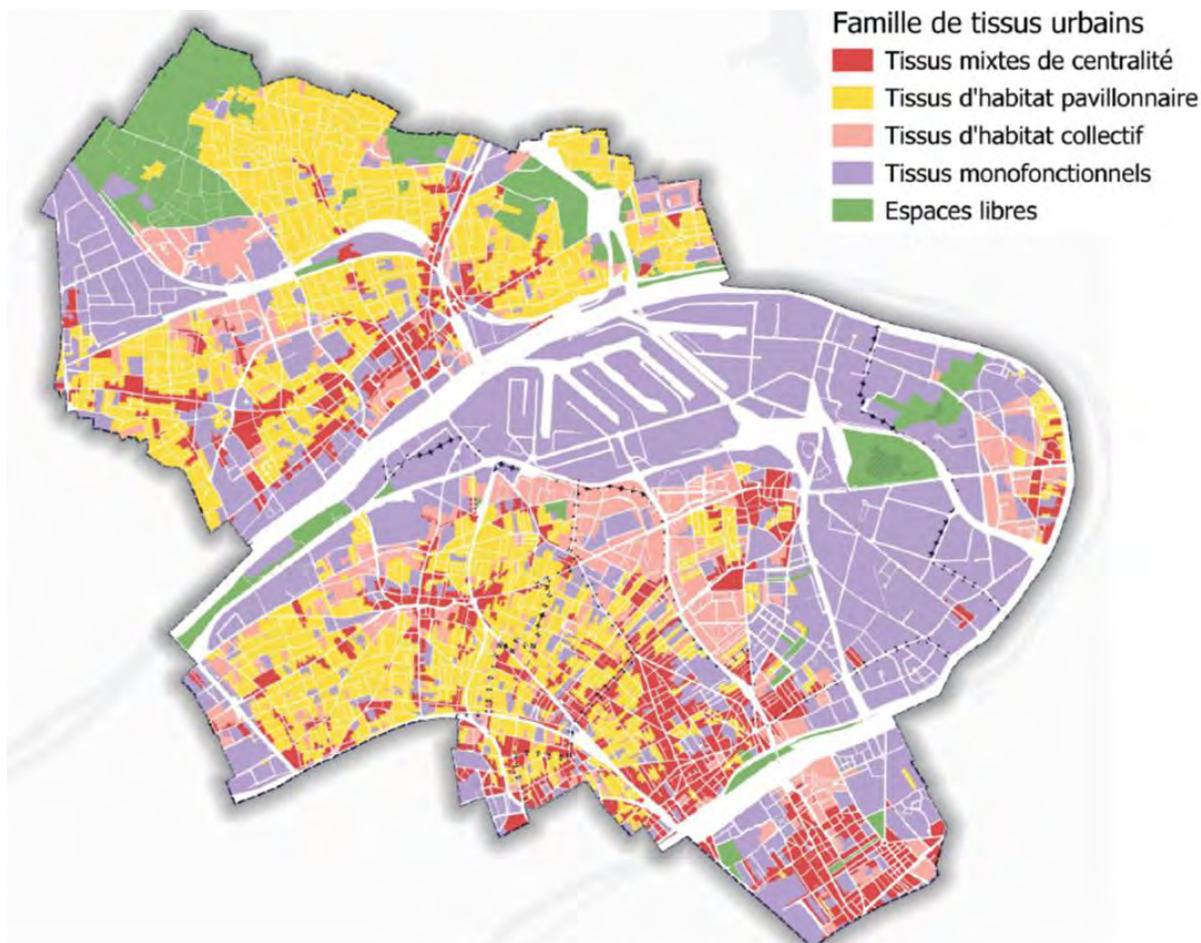
Ces trois types de linéaires permettent d'assurer la présence en rez-de-chaussée d'activités participant à la mixité des fonctions urbaines. Ils sont principalement repérés au sein des secteurs de centralité et des principaux axes de circulation animés. Cela se justifie par la nécessité de renforcer le rôle moteur de ces rues dans l'animation urbaine ».

Il instaure aussi « à Gennevilliers uniquement, la localisation des secteurs de polarités commerciales spécifiques au sein desquelles doit être préservée et développée la diversité commerciale ».

#### 1.3.3.5.4. Règles de formes urbaines

Concernant la justification des règles d'implantation, « la délimitation des zones en fonction de l'indice de forme urbaine et l'établissement des possibilités d'implantations des constructions pour chaque indice de forme urbaine sont alignés sur l'orientation 3.3.1 du PADD, visant à améliorer le cadre de vie immédiat en renforçant l'attractivité par l'exigence d'une bonne qualité architecturale, paysagère et environnementale ainsi que sur l'orientation 1.3.1 visant à mettre en valeur les paysages diversifiés en assurant une bonne cohérence entre les formes urbaines, l'organisation et la dimension des espaces publics et des trames vertes à proximité ».

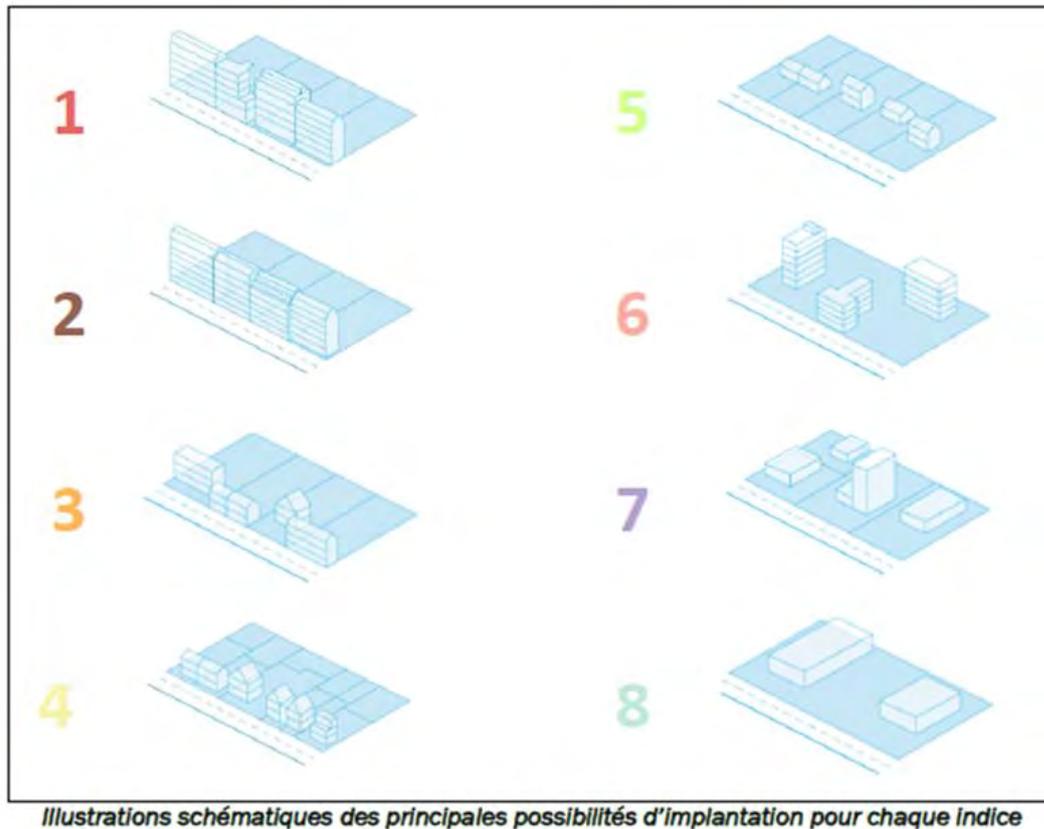
Elle « s'appuie sur les conclusions du diagnostic urbain sur les particularités des tissus urbains de Boucle Nord de Seine (qui) a permis d'identifier les tissus urbains du territoire et de définir leurs caractéristiques, de mettre en exergue les cohérences entre communes et les spécificités locales et de déterminer les atouts et vulnérabilités. Le diagnostic identifie ainsi 5 grandes familles de tissus urbains : les tissus mixtes et de centralités, les tissus d'habitat pavillonnaire, les tissus d'habitat collectif, les tissus monofonctionnels, les espaces libres ».



Carte des familles de tissus urbains

« L'établissement du zonage s'appuie également sur les conclusions de l'analyse des unités paysagères. Le PADD fixe pour objectif le confortement des singularités et des complémentarités des unités paysagères (orientation 1.3.1 du PADD). Les conclusions du diagnostic font ressortir le rôle des tissus urbains dans la création des unités paysagères, c'est à dire d'ensembles géographiques présentant une ambiance paysagère cohérente ». « Ce travail croisé entre les différentes typo-morphologies et les unités paysagères à l'échelle des 7 communes, font ressortir un ensemble de séquences, chacune marquée par une imbrication spécifique de typologies de bâti, ayant participé à la délimitation des zones en fonction de l'indice de forme urbaine ».

« Ces familles de tissus urbains ont été prises en compte dans la délimitation des zones en fonction des 8 indices de formes urbaines qui définissent les grands principes morphologiques et d'organisation du bâti sur l'ensemble du territoire ».



Le dossier explique les objectifs morphologiques attendus de la définition des 8 indices ainsi définis, au travers des règles associées à chacun d'entre eux concernant notamment l'alignement sur rue et les retraits latéraux.

### 1.3.3.5.5. Règles de densités urbaines et de hauteurs

Concernant la justification des règles de densité au sol, le texte rappelle les orientations du PADD de « Renforcer la trame bleue essentielle au territoire », « Consolider un écosystème porteur de biodiversité », « Economiser l'espace, notamment de pleine terre », « Renforcer la résilience face au changement climatique » et « Garantir un environnement architectural et urbain agréable et attractif ».

Chaque indice correspond à un taux maximal d'emprise au sol et un taux minimal de pleine terre. De plus, des taux de pondération permettent de tenir compte des toitures végétalisées.

Concernant la justification des règles de hauteur, le texte rappelle les orientations du PADD « visant à améliorer le cadre de vie immédiat en renforçant l'attractivité par l'exigence d'une bonne qualité architecturale, paysagère et environnementale, (...) à mettre en valeur les paysages diversifiés en assurant une bonne cohérence entre les formes urbaines, l'organisation et la dimension des espaces publics et des trames vertes à proximité, ainsi que sur l'orientation (...) qui ambitionne de valoriser les formes urbaines Diversifiées ».

Il précise que « l'indice de hauteur encadre la hauteur maximale des constructions. A chaque indice de hauteur est associé :

- Un nombre de niveaux maximum admis pour les constructions, exprimé par la combinaison de la lettre « R » correspondant au rez-de-chaussée, avec un nombre correspondant au nombre d'étages autorisé à partir du sol, et la lettre « C » correspondant au couronnement.
- Une hauteur maximale au point le plus haut de la construction (H) exprimée en mètres.

*Ainsi, les constructions doivent respecter une double limitation ».*



Carte des indices de hauteur

Il précise comment peut être traité le niveau supérieur, sous la forme d'un attique (dernier niveau en retrait) ou de combles et prévoit des dérogations pour les constructions d'intérêt public.

Il explique et justifie que « les 16 indices de hauteur du règlement encadrent les hauteurs en fonction des caractéristiques existantes et des évolutions attendues pour chaque zone du territoire », à savoir les centralités mixtes (indice de forme urbaine 1 et 2), les secteurs composites et de transition (indice de forme urbaine 3), les zones à dominante d'habitat pavillonnaire (indice de forme urbaine 4 à 5), les zones de grands ensembles et de projets urbains contemporains (indice de forme urbaine 6) et les grandes emprises et emprises portuaires (indices de formes urbaines 7 et 8).

Il précise aussi quelques règles spécifiques aux communes de Gennevilliers et Bois-Colombes.

### 1.3.3.5.6. Règles d'aspect extérieur et relatives au patrimoine

Concernant la justification des règles d'aspect extérieur, le texte rappelle le PADD et notamment « un objectif de de renforcement de l'attractivité par l'exigence d'une bonne qualité architecturale, paysagère et environnementale, chaque nouvelle opération devant améliorer son environnement ».

Ce chapitre concerne les sujets suivants :

- Aspect des matériaux, des façades, des toitures et des éléments techniques pour des raisons d'insertion urbaine, de qualité architecturale et de performance environnementale,
- Aspect des clôtures (hauteur et composition sur emprises publiques et en limites séparatives,
- Aspect des façades commerciales.

Concernant la justification des règles pour le patrimoine bâti, naturel et paysager, le texte rappelle l'objectif du PADD de « préserver l'héritage historique et architectural :

- Valoriser le patrimoine bâti hérité et moderne, comme marqueur des identités territoriales.
- Accompagner l'adaptation et la mutation du patrimoine tout en préservant ses qualités et caractéristiques architecturales et urbaines.
- Mettre en valeur le patrimoine industriel ».

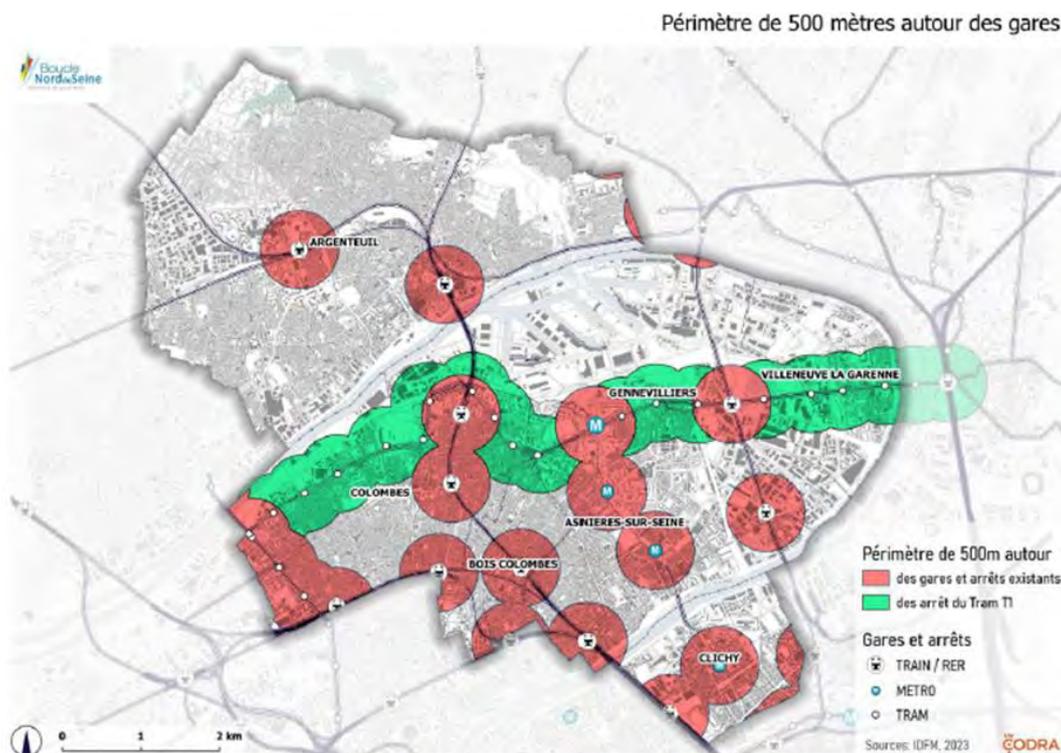
Il précise les « éléments ayant guidés l'élaboration de l'inventaire patrimonial », notamment « l'analyse du développement urbain du territoire et de son patrimoine » et « un travail entre les communes, l'EPT et les bureaux d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour analyser les inventaires communaux » puis « des inventaires complémentaires réalisées dans le cadre d'études urbaines (Clichy-la-Garenne) ou de la mise à jour des documents d'urbanisme en vigueur (Argenteuil). Les éléments bâtis ont été regroupés par commune et par typologies de patrimoine. Près de 800 constructions, ensembles de constructions et éléments architecturaux sont ainsi inventoriés » dans le plan de zonage et des fiches descriptives illustrées annexées au règlement.

Tout cela vise à préserver le bâti et limiter les démolitions partielles, préciser les travaux d'intervention sur l'enveloppe et les travaux d'amélioration de la performance énergétique et environnementale, à encadrer la réalisation d'extensions et d'annexes.

### 1.3.3.5.7. Règles relatives au stationnement, à la desserte et aux réseaux

Concernant la justification des règles de stationnement, le texte rappelle les règles nationales et les orientations du PADD de « développer des modes alternatifs à l'usage individuel de la voiture qui prévoit notamment de développer une stratégie de stationnement diversifiée pour favoriser le report modal de la voiture vers d'autres modes », « apaiser et sécuriser les déplacements à pied et à vélo qui souhaite anticiper l'augmentation des nouvelles pratiques de mobilités actives (Vélo à Assistance Electrique, trottinette, vélo cargo, ...) et faciliter leur stationnement », « tendre vers un urbanisme favorable à la Santé qui vise notamment à réduire les émissions de polluants et de gaz à effets de serre liés aux déplacements quotidiens à l'échelle du territoire, notamment en améliorant la possibilité de report vers des modes plus vertueux comme le vélo » et « valoriser des formes urbaines diversifiées en veillant à accompagner l'évolution des quartiers ».

Il articule ces objectifs avec des règles particulières applicables aux « portions de territoire situées en dehors des périmètres de 500 mètres vis-à-vis des pôles d'échanges et arrêts de transport collectif structurant. Ces secteurs sont représentés sur la carte réglementaire des périmètre particuliers ».



Il définit des règles pour :

- Les véhicules motorisés (logement - dont logement social, artisanat et commerce de détail, de restauration et d'activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et l'hébergement, et enfin certaines activités économiques particulières,
- Les vélos,
- Les aires de livraison.

Concernant la justification des règles relatives aux voies de desserte et accès, il rappelle les orientations du PADD visant à « *apaiser et sécuriser les déplacements à pied et à vélo* » et à « *valoriser les formes urbaines diversifiées qui visent notamment à :*

- Accompagner l'évolution des quartiers pavillonnaires en fonction de leurs spécificités dont les mobilités,
- Poursuivre le désenclavement des quartiers de grands ensembles (...),
- Permettre la mise en œuvre de projets urbains de qualité assurant une insertion urbaine harmonieuse et en cohérence avec la ville existante ».

Il définit les règles d'accessibilité aux terrains pour permettre leur constructibilité.

Concernant la justification des règles relatives à la desserte par les réseaux, il rappelle les orientations du PADD visant à « *renforcer la trame bleue essentielle au territoire* » (gestion intégrée des eaux pluviales), « *réduire l'empreinte carbone liée aux constructions et aménagements existants et à venir* » et « *renforcer la résilience face au changement climatique* ».

Ces règles concernent l'assainissement et la gestion des eaux pluviales, la collecte des déchets, le raccordement au haut débit et dans certains cas aux réseaux de chaleur et de froid.

### **1.3.3.5.8. Règles concernant les emplacements réservés et les espaces écologiques**

Concernant la justification de l'insertion d'emplacements réservés, le texte présente les nombreux objectifs du PADD relatifs aux transports structurants, à la biodiversité, aux coulées vertes et continuités écologiques, à la santé, aux parcours résidentiels, aux modes alternatifs à l'usage de la voiture, à la sécurisation des déplacements à pied et à vélo, au renforcement de l'offre en équipements du quotidien, au confortement de l'emploi et limitation de la résidentialisation.

Dans cet esprit, le PLUi crée des emplacements réservés pour « *favoriser la mixité sociale* », pour permettre la « *création d'espaces verts et continuités écologiques* », pour des « *voies, réseaux et équipements divers* » et plus ponctuellement sur Asnières-sur-Seine pour la « *réalisation d'un parc de stationnement public, l'extension de l'école Flach, la création d'une structure petite enfance et la création d'un terrain de proximité* ».

Concernant la justification de l'insertion d'espaces écologiques et/ou paysagers protégés, le texte rappelle les orientations du PADD de « *consolider un écosystème porteur de biodiversité* » et de « *tendre vers un urbanisme favorable à la Santé* ».

Ces protections concernent :

- Des espaces végétalisés à protéger (cœurs d'îlot, continuités végétales linéaires, espaces verts privés),
- Des alignements d'arbres,
- Des mares,
- Des arbres remarquables.

### **1.3.3.5.9. Règles concernant les PAPAG, les secteurs de plan masse et les STECAL**

Concernant la justification des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) gelant le terrain pour une durée de 5 ans, le texte cite et justifie chacun d'eux :

- PAPAG CO1 : future mutation d'un secteur pavillonnaire en relation avec un futur arrêt de tramway,
- PAPAG VG01 : future mutation d'une zone d'activités industrielles vieillissante,
- PAPAG VG02 : future mutation d'un chantier naval en liaison avec la coulée verte.

Concernant la justification des secteurs de plan masse, le texte rappelle que « *les plan masses fixent des exigences précises de dimensions de l'emprise du bâti, des espaces libres, de la hauteur des constructions en fonction des objectifs d'urbanisme poursuivis et expliqués* » concernant chacune des emprises ».

Ces secteurs concernent :

- Argenteuil, Secteur de plan masse UR0AR-PM2 - Butte Vachon
- Asnières-sur-Seine, Secteur de plan masse UM0AS-PM1 - Dupont/Du Ménil

- Asnières-sur-Seine, Secteur de plan masse UM0AS-PM2 - Rue des Bourguignons/Chalet
- Asnières-sur-Seine, Secteur de plan masse UM0AS-PM3- Place des Victoires et de l'église Sainte-Geneviève
- Asnières-sur-Seine, Secteur de plan masse UM0AS-PM4 - Riverplaza
- Clichy-la-Garenne, Secteur de Plan masse UM0CL-PM1 - BIC
- Clichy-la-Garenne, Secteur de Plan masse UM0CL-PM5 - ZAC du Bac d'Asnières - Lot VP1
- Colombes, Secteurs de plan masse UR0CO-PM1 à UR0CO-PM 16 (hors UM0CO-PM4 et UR0CO-PM8)
- Colombes, Secteurs de plan masse UR0CO-PM8 - Avenues Delaby/Carnot
- Colombes, Secteurs de plan masse UM0CO-PM4 - Leclerc
- Gennevilliers, Secteurs de plan masse UMs0GE-PM1 - Luth
- Gennevilliers, Secteurs de plan masse UMs0GE-PM2 - Villa des fleurs
- Gennevilliers, Secteurs de plan masse UMs0GE-PM2 - Villa des fleurs
- Gennevilliers, Secteurs de plan masse UMs0GE-PM3 - Secteur des passages
- Gennevilliers, Secteurs de plan masse UMs0GE-PM4 - Quartier des Grésillons

Concernant la justification des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sein de zones agricoles, naturelles ou forestières, le texte précise que, sur Argenteuil, il « *occupe une superficie de 8,44 ha au sein de la Plaine d'Argenteuil. Il s'agit d'un secteur urbanisé et occupé par une communauté de gens du voyage* » visant à « *permettre aux constructions existantes de pouvoir évoluer mais d'interdire de nouvelles constructions en dehors du STECAL* ».

#### **1.3.3.5.10. Règles concernant le zonage**

Concernant les principes et justifications des zones agricoles (A) et naturelles (N), « *la zone agricole représente 1,77 % du territoire (...) à Argenteuil sur sa vaste plaine, au nord. Un secteur Ap protège les espaces arborés et boisés de la plaine. Une OAP vient encadrer la revalorisation de la plaine d'Argenteuil en spécifiant des orientations en faveur de l'accueil de constructions dédiées à l'exploitation agricole mais également de l'insertion de l'activité avec les activités et usages environnants* ».

Ensuite, « *la zone naturelle représente 7,66 % de l'ensemble du territoire, elle se compose de trois secteurs :*

- Le secteur N qui recouvre les grandes coulées vertes du territoire (avec) pour objectif de préserver et valoriser les qualités paysagères et environnementales de ces secteurs qui constituent des réservoirs et des espaces relais de biodiversité tout en participant par leur localisation à la présence de la nature en ville et à la qualité du cadre de vie des résidents du territoire.
- Le secteur Ne, qui recouvre le moulin d'Orgemont. Les dispositions de ce secteur visent ainsi la préservation de ces espaces tout en permettant une constructibilité légèrement plus importante que dans les secteurs N et Np, afin de tenir compte des constructions et installations existantes et de l'accueil du public.
- Le secteur Np qui recouvre les grands noyaux de biodiversité : les grands parcs : Chanteraines, Lagravère, des Cerisiers à Argenteuil ; une partie des berges de Seine et les buttes des Châtaigniers, d'Orgemont et du Parisis à Argenteuil.

*Il s'agit de préserver les qualités environnementales qui participent à la préservation de la biodiversité, à la qualité du cadre de vie et à la résilience du territoire.*

*Le fort morcellement de la trame verte au sein du territoire nécessite une sanctuarisation des vastes emprises en réponse au défi 2.1 du PADD : Amplifier la nature en ville et améliorer le rapport au vivant ».*

Concernant les principes et justifications des zones à urbaniser (AU), cela concerne « *une superficie de 3,95 ha (...) localisée au nord d'Argenteuil. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone* ».

Concernant les principes et justifications des zones urbaines de projet (UP), « *le maintien dans ces zones de règles à droit constant évite la contradiction avec les nouvelles règles du PLUi des projets validés, des constructions en cours ou juste livrées au sein d'opérations d'aménagement (afin de) garantir les équilibres souvent durement acquis ainsi que l'opérationnalité de ces projets (...).*

*18 secteurs font l'objet d'un règlement spécifique au titre des zones UP ».*

La présentation et la justification de chacun d'eux sont ensuite exposées :

- UPGE01- La ZAC Sud Chanteraines à Gennevilliers
- UPGE02- La ZAC Gare des Grésillons à Gennevilliers
- UPGE03- La ZAC Centre-Ville à Gennevilliers
- UPGE04- 115 avenue des Grésillons à Gennevilliers
- UPGE06- La ZAC Les Agnettes à Gennevilliers
- UPGE07- La ZAC Chandon-République à Gennevilliers
- UPGE05- La Gare des Agnettes et UPGE08 - La Gare des Grésillons à Gennevilliers
- UPAS01- Le secteur Coubertin/Courtilles à Asnières-sur-Seine
- UPAS02- La ZAC Parc des Affaires à Asnières-sur-Seine
- UPAR01- Le secteur Ile Héloïse à Argenteuil
- UPAR02- Le Secteur Barbusse-Pont Neuf à Argenteuil
- UPAR03- Le Secteur Mirabeau à Argenteuil
- UPCO01- La ZAC Arc Sportif à Colombes
- UPCO02- Le secteur Fossé Jean à Colombes
- UPCO03- La ZAC Charles de Gaulle à Colombes
- UPCO04- Le secteur Petit Colombes à Colombes
- UPCL01- La ZAC Seine Liberté à Clichy-la-Garenne

### **Commentaires de la commission**

*Les différents aspects du tome « Justifications des choix retenus » concernant les propositions en matière de destinations et sous-destinations, de mixités fonctionnelles et sociales, d'implantation, de densité au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de patrimoine, de stationnement, d'équipement et réseaux, et enfin de règles particulières n'appellent pas de remarque d'ordre général, à ce stade de l'étude du dossier.*

*De nombreuses remarques ont été émises par le public et son traitées dans les différents chapitres thématiques ou relatives à des localisation particulières (notamment au sein des OAP).*

#### **1.3.3.5.11. Capacités de densification et disposition favorables**

Concernant l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis (art. L151.a du code de l'Urbanisme), le texte vise à « déterminer le nombre de nouveaux logements qui pourraient voir le jour sur le territoire de Boucle Nord de Seine, en application des règles d'urbanisme du PLUi ». Il expose successivement la méthodologie et le périmètre d'étude, puis calcule les capacités d'accueil maximum théoriques par différence entre les constructibilités maximales théoriques et l'état actuel.

Ce calcul conduit à un gisement théorique de + 90 % de superficie de plancher (soit plus de 240 000 logements).

Une pondération permet ensuite de « déterminer les capacités d'accueil objectives » à partir « d'un coefficient de mutation et de densification » croisant plusieurs critères et « de seuils de déclenchement », différents selon les types de tissus urbains concernés.

*« Après application croisée des coefficients correcteurs et des seuils de faisabilité, il ressort que le territoire peut accueillir :*

- 28 003 logements supplémentaires par mutation.
- 13 550 logements supplémentaires par densification.

*Ces 2 types de production de production de logements supplémentaires ne peuvent pas s'additionner car elles concernent souvent le même terrain ».*

La conclusion est que « les règles du PLUi permettraient donc de produire 16 440 logements supplémentaires dans les 10 prochaines années (horizon retenu pour établir le PLUi), soit 1 644 logements/an, hors projets connus ». De plus, « les projets de logements déjà identifiés (sont de) 22 220 sur 10 ans (horizon des projets et potentiels connus), soit 2 222 logements/an.

*Ainsi, au regard des règles du PLUi, les capacités de densification et de mutation du territoire sont estimées à 3 866 logements par an pour les 10 prochaines années ».*

Concernant les dispositions favorisant la densification, le texte liste les secteurs disposant de :

- « Règles morphologiques à proximité et autour de certaines gares »,
- « Règles morphologiques sur certains secteurs avec la délimitation de secteurs de dépassement de hauteur ».

De plus la constructibilité est favorisée par les dispositions suivantes :

- L'indice 6 de forme urbaine « favorise la densification par la possibilité qu'il offre de s'implanter en limite séparative et à l'alignement »,
- « L'orientation 4.3.2 du PADD prévoit notamment de circonscrire l'activité de grande logistique au seul secteur portuaire, en permettant sa densification. C'est le cas avec la zone UAI8x9 dédiée au secteur portuaire »,
- « Des OAP sectorielles avec des projets urbains identifiés (...) contribuent et participent à faire émerger un potentiel de mutation, de renouvellement et d'intensification. Des opérations de type ZAC et des études urbaines ont été réalisées ou sont en cours »,
- « Un périmètre de gel de la constructibilité a été délimité dans l'attente de l'adoption d'un projet global (PAPAG) pour préparer l'évolution future de deux sites »,
- « Les règles de stationnement pour véhicules motorisés (...) moins exigeantes ».

### **Commentaires de la commission**

*Les études (réglementaires) concernant la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis semblent avoir été correctement menées. De plus, la liste présentée des dispositions favorisant la densification est objective.*

#### **1.3.3.5.12. Consommation d'espaces naturels, justification et limitation**

Concernant l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestier, le texte note, de 2012 à 2021, « une diminution de 13,44 ha des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) sur la commune d'Argenteuil et pour les vocations suivantes : décharges (5,9 ha), habitat (3,3 ha), entreposage air libre (2,3 ha), chantiers (0,7 ha), activités (0,5 ha), équipements (0,5 ha) et parking (0,2 ha) ». Puis, toujours à Argenteuil, 0,47 ha en 2022 et 2023 et ensuite 0,32 ha pour 2024.

Concernant la justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, « le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (...). En cohérence avec le SCoT de la métropole du Grand Paris, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers futurs est établie à 7,5 ha maximum pour la période 2025-2035 dans l'objectif de protéger les espaces perméables et ouverts. Il s'agit de diviser par deux environ la consommation d'espaces naturels et agricoles et forestiers de la décennie passée ».

Concernant les dispositions prises en faveur de la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, le texte explique que « la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers potentiellement engendrée par le PLUi est limitée aux ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'envergure intercommunale ».

Il indique que « cette consommation est circonscrite à la commune d'Argenteuil et concerne :

- Des terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage (obligations à respecter et convenues avec l'Etat.) pour 1,8 ha environ – zone UE6h2 (pour partie),
- L'extension du cimetière pour 3 ha environ (nécessité) – zone UEc6z1 (pour partie)

Soit environ 4,8 hectares ».

Le dossier indique enfin que les indicateurs de suivi du PLUi sont présentés au sein du rapport d'évaluation environnementale.

### **Commentaires de la commission**

*Les présentations concernant la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestier, puis les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, puis enfin la liste des dispositions prises en faveur de la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers semblent avoir été effectuées de façon sérieuse.*

*Toutefois, l'argument que les futures consommations d'espaces naturels justifié par l'intérêt général, peut être contrecarré par l'objectif environnemental de « zéro artificialisation nette », qui pousserait à ce que les nouveaux équipements (aire d'accueil des gens du voyage et cimetière) sur Argenteuil soient créés dans le cadre du renouvellement urbain, par exemple sur des friches industrielles existantes ou advenant dans un avenir proche (pouvant faire l'objet d'un emplacement réservé).*

### 1.3.3.6. Evaluation environnementale » (doc 1.6)

L'évaluation environnementale comprend plusieurs sections détaillant les démarches, analyses et impacts environnementaux du PLUi.

#### 1.3.3.6.1. Analyse de l'état initial de l'environnement

Cette partie présente l'état actuel de l'environnement, les tendances d'évolution et les enjeux environnementaux, incluant des analyses sur la consommation foncière, le parc bâti, la population et les mobilités.

#### 1.3.3.6.2. Analyse de la consommation foncière

L'essentiel du territoire se bâtit par renouvellement urbain à l'exception de la commune d'Argenteuil. 13,44 ha d'espaces naturels, forestiers et agricoles (ENAF) ont été consommés entre 2012 et 2021<sup>1</sup> En application de la loi ZAN qui prévoit une diminution par deux de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et forestiers, le territoire de BNS ne pourra consommer une enveloppe supérieure à 7,5 ha de consommation pour la période 2020-2030.

##### ➤ La construction de logements

On observe un accroissement du parc de logements 2013-2018, principalement des logements collectifs en résidence principale avec une moyenne de 3 200 logements autorisés par an. L'effort est porté principalement par les villes de Clichy, Colombes et Asnières dont le quartier de Seine a produit 4 000 logements à lui seul.

Le logement social est très contrasté sur le territoire BNS. Le taux SRU<sup>2</sup> à Gennevilliers est de 68,41 % de logements sociaux, 55,61 % à Villeneuve-la-Garenne. Il est supérieur à 30% dans les villes de Clichy, Colombes et Argenteuil, tandis que les villes d'Asnières et Bois-Colombes sont carencées avec respectivement 21,86 % et 19,37 % de logements sociaux. La production de logements sociaux est fluctuante, après une période de très forte production, elle apparaît en deçà des objectifs sur SRHH ces deux dernières années. Cependant c'est Bois-Colombes qui a produit le plus de logements sociaux sur la période 2019-2020 (45 % des logements autorisés) et Gennevilliers (34 % des logements autorisés). À l'inverse, cette production est plus faible à Clichy-la-Garenne (4 %) et à Colombes (8 %). Le parc privé potentiel indigne (PPPI) représente 5,7 % du parc privé, Clichy représentant la part la plus forte avec 9 %. Il est toutefois en régression dans l'ensemble des communes, même si le taux de PPPI demeure supérieur aux ratios de la MGP.

##### ➤ Emprises d'activité

Les grandes emprises industrielles ont laissé place à des opérations de renouvellement urbain depuis les années 70 jusqu'à maintenant. Elles se sont traduites par une baisse de 149 ha qui se sont mutés en logements (79 ha) et en bureaux (52 ha). La baisse des activités productives touche essentiellement Asnières, Colombes Clichy et Bois-Colombes. Sept quartiers de bureaux ont été identifiés sur le territoire, principalement sur les communes de Clichy-la-Garenne, Bois-Colombes, Colombes et Asnières-sur-Seine. C'est le 7<sup>e</sup> parc de la Métropole. Actuellement, le ratio logement/bureaux est de 4,18 pour l'existant et de 2,32 pour la programmation. On observe une tendance à la baisse de production de bureaux. Concernant le logement, l'objectif de 2 900 logements par an et dont 659 logements sociaux par fixé par le SRHH est partiellement atteint (83 %). Cependant les opérations connues devraient permettre de rattraper ce retard.

##### ➤ Emploi

Après le déclin des années 1970, l'emploi est remonté à 184 000 en 2019. Gennevilliers concentre la part la plus importante de l'emploi grâce au port avec 23 % des emplois suivie par Clichy, et Colombes. En revanche la structure de l'emploi est très différente : « 20 % des emplois de Gennevilliers sont dans le secteur industriel, contre 14 % pour Colombes et 11 % pour Clichy-la-Garenne. A contrario, la part des emplois de l'administration publique, de l'enseignement et de l'action sociale représente 22 % à Clichy-la-Garenne et 29 % à Colombes, contre 14 % à Gennevilliers<sup>3</sup> ». L'Evaluation environnementale note que « Argenteuil, Colombes et Villeneuve-la-Garenne voient leur profil autrefois industriel s'effacer progressivement. »

<sup>1</sup> Evaluation environnementale (Doc 1.6) p.18

<sup>2</sup> Taux SRU : taux minimum de logements sociaux imposé par la loi SRU. (25% pour BNS).

<sup>3</sup> Evaluation environnementale p. 26

On constate une inadéquation entre les emplois présents sur le territoire et le profil des actifs, notamment concernant les emplois cadre surreprésentés par rapport aux catégories socioprofessionnelles des populations présentes et inversement beaucoup plus d'emplois d'employés que d'employés présents.

#### ➤ Population

Le solde naturel du territoire est positif et même supérieur à celui du Département (+0.5% par an). Les villes de Gennevilliers, Clichy-la-Garenne, Argenteuil et, dans une moindre mesure, Colombes gagnent des habitants grâce à de nouvelles opérations d'aménagement. Asnières et Bois-Colombes voient leur population se stabiliser tandis que Villeneuve-la-Garenne perd des habitants (1500 habitants en 5 ans). Si le territoire Boucle Nord de Seine poursuit sa trajectoire démographique, en 2040, la population atteindrait environ 498 500 habitants en 2040 contre 496 500 actuellement.

#### ➤ Mobilité

On constate une tendance à la baisse du taux de motorisation des ménages à l'exception d'Argenteuil et Gennevilliers. La part des transports en commun est plus importante dans les trajets domicile-travail. On note que le report modal dépend de l'éloignement des transports. Les pistes cyclables sont très inégalement réparties sur le territoire avec un avantage pour les villes d'Asnières-sur-Seine, Clichy-la-Garenne. Le territoire va recevoir un certain nombre de projets de transports structurants :

- Prolongation du T1 à Colombes
- Bus entre Seine qui reliera le centre d'Argenteuil au pont de Bezons
- La ligne 15 Ouest avec 4 gares à Bécon-les-Bruyères, Bois-Colombes, les Agnettes et les Grésillons.
- Prolongement du T11 jusqu'à Epinay

Un certain nombre d'aménagement concerne la voirie pour intégrer les transports en commun et les modes actifs :

- Projet Porte Saint-Germain/Berges de Seine à Argenteuil
- RD106 à Colombes
- Avenue Marcel Paul (RD911) à Gennevilliers
- Avenue de la Liberté à Clichy-la-Garenne
- Connexion de la RD48 et du bd Héloïse à la RD311 à Argenteuil

Les mobilités actives devraient bénéficier des différents plans vélos emboîtés portés par la Région la MGP, le Département qui prévoient le déploiement de 750 km de pistes cyclables au niveau de la Région, complété par un maillage plus fin au niveau du Département. Le Schéma des mobilités actives du territoire déploiera des boucles sportives pour les modes actifs et souhaite mettre en place :

- Des grandes liaisons continues piétonnes, en reliant les coulées/promenades vertes,
- Un réseau cyclable continu et sans point dur sur tout le territoire.

### **1.3.3.6.3. Scénario tendanciel**

#### ➤ Exposition des populations

La taille actuelle des ménages dans le territoire est de 2.354 et devrait se stabiliser en 2035 à 2.340.

L'exposition des populations exposées aux différentes nuisances, ICU, bruit et pollution (en l'absence de données stratégiques on en déduit que l'exposition au bruit est proche de l'exposition aux polluants issus du trafic routier) sont exposées dans la projection du PLU actuel selon les données prenant en compte les projets connus et la projection des PLU.

En matière de bruit, si la projection au fil de l'eau ne montre pas de différence significative, dans le détail on peut conclure à une exposition plus importante des nouvelles populations en raison de la situation de la grande majorité des nouveaux projets à proximité des grandes infrastructures routières ferrées.

La population exposée à l'aléas inondation de forte probabilité lui se réduit de 4,3 %.

### **Enjeux environnementaux**

#### ➤ Lutte contre le changement climatique

Concernant la lutte contre le changement climatique les PLU qui n'offrent pas de définition de la pleine terre efficace, ni d'objectifs de dé imperméabilisation affichés, ne permettent pas une amélioration de l'exposition à l'aléas d'ICU.

En matière d'économie d'énergie et de réduction des GES, on note une amélioration engendrée par les politiques de subventions étatiques qui profitent autant au parc social que privé. Cependant l'Evaluation environnementale note que la protection du patrimoine et des paysages constitue un obstacle.

La mise en place de nombreux projets de transports aura un effet bénéfique sans toutefois desservir un large pan du territoire, et notamment les parcs d'activités. De même, la mise en place d'énergies renouvelables et de panneaux solaires reste largement incitative sans objectifs clairs.

➤ **Préservation des ressources naturelles**

Concernant la consommation d'espaces naturels,

La préservation de la pleine terre n'est pas encadrée de manière satisfaisante par tous les PLU et ne garantit pas l'objectif métropolitain de 30% de pleine terre.

Par ailleurs, les zonage N peut engendrer une consommation d'espaces naturels dans certaines communes. *« Le scénario tendanciel porte donc le risque d'une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers. »*<sup>4</sup>

Concernant la gestion de l'eau, le PLU a des effets mitigés en ne garantissant pas des solutions alternatives et une perméabilité des sols.

Concernant le recyclage des matériaux, le PLU n'a pas d'effet en dehors des normes de construction.

➤ **Protection de la biodiversité**

L'Évaluation environnementale voit un risque d'impact négatif sur cet enjeu. Les espaces naturels sensibles sont presque tous classés en zone N stricte avec cependant quelques exceptions, tandis que les berges de la Seine font l'objet de protection très variables.

Concernant les trames environnementales, l'Évaluation environnementale note que *« la trame écologique locale s'appuie essentiellement sur des déplacements en « pas japonais » au sein de la matrice urbaine, appuyés sur les cœurs d'îlots végétalisés. Leur préservation souffre de règles très hétérogènes entre les différentes communes »* Les règles de préservation de pleine terre, tout comme celles concernant naturalité des aménagements végétaux n'assurent pas la pérennisation de la Nature en ville et des noyaux de biodiversité secondaires.

➤ **Paysages et patrimoines**

L'Évaluation environnementale voit un risque d'impact négatif sur cet enjeu. On constate une pression foncière forte sur les espaces agricoles. Les paysages de la Seine sont diversement pris en compte dans les PLU communaux et pourraient être impactés par certains projets urbains.

L'Évaluation environnementale note : *« La protection du paysage urbain est donc très partielle. De ce fait, le scénario au fil de l'eau ne garantit pas sa préservation et sa mise en valeur. »*<sup>5</sup>

Concernant la protection du patrimoine urbain, les PLU ont une approche très hétérogène ne permettant pas sa préservation, ni sa mise en valeur, même si Les règlements des PLU en vigueur fixent des règles morphologiques qui permettent la bonne insertion des constructions dans le paysage urbain.

➤ **Santé environnementale des populations**

Concernant le risque d'inondation, l'Évaluation souligne les règles datées des PLU autorisant des débits de fuite beaucoup trop larges et n'encourageant pas le recherche d'écoulement gravitaire, ni d'infiltration.

Concernant les risques technologiques, le PLU met à distances les usages incompatibles avec le logement à l'exception du transport des matières dangereuses qui peuvent présenter un risque.

Concernant l'exposition des populations au sources de pollution, il semblerait que : d'une part l'éloignement des transports ne permettent pas de faire baisser l'usage de la voiture et que de l'autre part, la nécessité de produire du logement impose des constructions le long des grands axes, exposant plus de populations à ces sources de pollution et de nuisances.

Concernant la gestion des déchets, les déchets du BTP ne sont pas diminués en raison de règles favorisant la démolition-reconstruction au emploi.

## **Enjeux identifiés**

L'Évaluation environnementale a déterminé les enjeux du territoire auxquels doit répondre le PLUi à partir de l'Etat initiale de l'environnement. Elle a ainsi déterminé les enjeux forts :

- **Lutte contre le changement climatique inclus dans un enjeu mondial :**
  - Adaptation d'un territoire fortement imperméabilisé sensible au phénomène d'ICU

<sup>4</sup> Évaluation environnementale p. 40

<sup>5</sup> Évaluation environnementale p. 40

- Réduire la consommation d'énergie des bâtiments et des transports et par là les émissions de GES. L'évaluation environnementale souligne : « Concernant le volet bâti, Boucle nord de Seine présente un parc très hétérogène en termes de typologie et de périodes de construction, mais globalement consommateur et avec un faible recours aux ENR et R<sup>6</sup>. »
- Préservation des ressources naturelles :
  - La préservation des zones agricoles face à une pression foncière importante
  - L'"optimisation" d'un tissu pavillonnaire relativement préservé à proximité de grandes infrastructures de transports.
  - La préservation de la ressource en eau présente sur le territoire au regard non seulement de l'amélioration de son réseau d'assainissement mais aussi du changement climatique.
  - Le remploi et des lieux de stockage des matériaux issus des démolitions
- Biodiversité et écosystèmes
  - Biodiversité patrimoniale avec la proximité du site Natura 2000 l'île Saint-Denis dont les espèces fréquentent le parc des Chanteraines et les berges de la Seine.
  - Continuités écologiques qui participent en pas japonais aux échanges entre les sites majeurs du territoire et ses alentours, la préservation du corridor multi trame que constitue la Seine. La trame noire et la réouverture d'anciennes rivières complètent ces enjeux.
- Paysages et patrimoine
  - La préservation des paysages et des vues lointaines (buttes d'Argenteuil, vallée de la Seine, notamment)
  - Les centres anciens, pavillonnaire et grands ensembles
  - Un certain nombre de monuments historiques et un patrimoine vernaculaire et moderne important.
- Santé environnementale des populations
  - Le risque inondation
  - La présence d'activités à risques technologiques
  - Proximité d'infrastructures majeure (ferrées et routières) présentent un risque lié aux :
    - Pollutions de l'air et au bruit
    - Transport de matières dangereuses

#### 1.3.3.6.4. Effets prévisibles du PLUi sur l'environnement

Le rapport évalue les impacts potentiels du PLUi sur l'environnement, en analysant les documents opposables :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Le règlement
- Les OAP
- Les secteurs particuliers

#### 1.3.3.6.5. Analyse du PADD

##### 1.3.3.6.5.1. Axe 1 : Un territoire d'équilibres et riche de ses diversités

- DÉFI 1.1 : Reconquérir la Seine :
  - Orientation 1.1.1 : Redonner à la Seine sa place dans le paysage

Cette orientation vise à inclure la Seine dans le maillage territorial en donnant accès aux habitants tout en développant les activités portuaires. Elle permet une diminution des polluants et GES en développant des modes de déplacements alternatifs. Elle a également vocation à redonner des points de vue sur le paysage diversifié et le mettre en valeur. Enfin elle donna accès à une zone de fraîcheur constituée par le fleuve.

- Orientation 1.1.2 : Concilier la multiplicité des usages de la Seine

Cette orientation vise à maintenir la partie logistique de l'activité portuaire tout en développant divers usages et activités ainsi que la renaturation de certaines parties. Elle a donc un impact positif sur la biodiversité et l'adaptation au changement climatique.

- DÉFI 1.2 : Conforter l'attractivité territoriale
  - Orientation 1.2.1 : Tendre vers un territoire d'équilibre et d'ancrage

<sup>6</sup> Evaluation environnementale p .48

Cette orientation s'appuie sur le développement des transports en commun et d'une logistique décarbonée (port) pour fixer l'activité et le logement sur le territoire. Elle réduit les déplacements et génère ainsi un impact positif sur les émissions de polluants et de GES. Elle induit une ville mixte qu'il faut néanmoins protéger des nuisances liées aux activités.

- Orientation 1.1.2 : Apaiser pour mieux relier

Cette orientation vise à atténuer les grandes coupures urbaines présentes sur le territoire (ferrées, routières) et entend agir sur les franchissements piétons/ cycles l'intégration paysagère, l'atténuation des contrastes paysagers et des ruptures d'échelle. Telles que les ponts, gares etc. Elle favorise les mobilités alternatives et a un impact positif sur les paysages en atténuant les effets de coupures urbaines.

- DÉFI 1.3 : Révéler la diversité des paysages et des patrimoines

- Orientation 1.3.1 : Mettre en valeur les paysages diversifiés

Cette orientation a pour but de rendre lisible le paysage en préservant les points de vue et rendant visible la composition des paysages. Elle fixe des dispositions adaptées aux huit unités paysagères qui ont été définies. Elle a un impact positif sur la mise en valeur des paysages urbains et naturels.

- Orientation 1.3.2 : Préserver l'héritage historique et architectural

Elle valorise les divers patrimoines présents sur le territoire et s'attache à préserver les paysages en lien avec les peintres impressionnistes. Elle vise à encadrer l'adaptation du patrimoine pour permettre sa pérennisation par l'usage.

Cette orientation a un impact positif sur l'énergie grise qu'elle maintient en stock dans le patrimoine bâti et sur le paysage. Un point d'attention est signalé par l'évaluation environnementale sur un éventuel conflit entre préservation et adaptation du bâti.

- Orientation 1.3.3 : Valoriser les formes urbaines diversifiées

Cette orientation s'attache spécifiquement à la transformation des tissus pavillonnaires et de grands ensembles, et à la bonne insertion des projets urbains dans la ville existante. Elle identifie les qualités des tissus pavillonnaires à amplifier et leurs défauts à corriger. Elle expose les enjeux de désenclavement et de diversification des tissus de grands ensembles. Elle est positive sur l'adaptation du climat tout comme sur la préservation et la mise en valeur du patrimoine.

### 1.3.3.6.5.2. AXE 2 - Un territoire engagé dans une transition environnementale ambitieuse

- DÉFI 2.1 : Amplifier la nature en ville et améliorer le rapport au vivant :

- Orientation 2.1.1 : Renforcer la Trame Bleue essentielle au territoire

Cette orientation a un impact positif sur la trame bleue, mais aussi sur la lutte contre le réchauffement climatique, la biodiversité, la protection de la ressource en eau et le risque d'inondation :

- Renaturant certaines parties des berges
- Généralisant une gestion intégrée des eaux pluviales appuyée sur la désimperméabilisation et une rétention aérienne dans des espaces végétalisés
- Préservant les milieux humides et aquatiques du territoire.

- Orientation 2.1.2 : Consolider un écosystème porteur de biodiversité

Cette orientation vise à conforter les trames vertes sur le territoire en permettant le renforcement et la diversification des strates arborées et de relier les trames, sous-trames, réservoirs par un maillage fin du territoire. Elle permet le renforcement de la biodiversité et l'atténuation du changement climatique par le renforcement du végétal.

- DÉFI 2.2 : Devenir un territoire sobre et économe

- Orientation 2.2.1 : Réduire l'empreinte carbone : Cette orientation agit sur l'économie des matériaux, en facilitant la transformation des bâtiments existants, et encourage le recours aux énergies renouvelables (toitures bio-solaires) et aux matériaux biosourcés. Son effet est positif en réduisant l'énergie grise et les émissions de GES tout en économisant les ressources.

- Orientation 2.2.2 : Économiser l'espace, notamment de pleine terre

Cette orientation favorise la construction de la ville sur elle-même tout en valorisant les jardins de pleine terre. Elle encourage l'agriculture urbaine. Elle a un impact positif sur l'infiltration de l'eau dans les sols et limite

l'aléas ruissellement. Elle a un donc un aspect positif à la fois sur le micro-climat et sur la ressource en eau et la lutte contre les inondations.

➤ DÉFI 2.3 : Réussir la « ville santé »

○ Orientation 2.3.1: Tendre vers un urbanisme favorable à la Santé

Cette orientation vise la réduction des déplacements en développant une ville mixte et en faisant la promotion des déplacements actifs favorables à la santé et au lien social. Elle souhaite limiter l'exposition des habitants aux sources de nuisances autoroutières en favorisant le report modal. Elle développe des îlots de fraîcheur et favorise la Nature en ville et réserve des emplacements pour établissements de santé.

Orientation 2.3.2 : Renforcer la résilience face au changement climatique

Elle propose la gestion intégrée des eaux pluviales, végétalisation, logistique fluviale etc...

Cette orientation induit :

- L'atténuation locale de l'îlot de chaleur urbain ;
- Une meilleure résilience de la ville face aux différents risques naturels auxquels elle est exposée.

○ Orientation 2.3.3 : Maîtriser la localisation et l'impact des projets

Elle souhaite articuler les différents besoins (emploi, logement, production, nuisances) dans l'espace pour limiter l'exposition des habitants aux nuisances. Cependant l'Evaluation souligne que : « *cette orientation ne va pas jusqu'à s'opposer pas à toute nouvelle implantation de logement à proximité des infrastructures génératrices de pollutions et de nuisances. Elle porte donc un risque de relatif à la santé des habitants futurs.* »

### 1.3.3.6.5.3. Axe 3 : Un territoire du « vivre ensemble »

➤ DÉFI 3.1 : AMÉNAGER UN TERRITOIRE POUR TOUS ET À TOUT ÂGE

○ Orientation 3.1.1 : Fluidifier les parcours résidentiels pour favoriser l'ancrage des populations

Cette orientation entend diversifier l'offre de logements en termes de typologie et en terme social

○ Orientation 3.1.2 : Améliorer les qualités du parc de logements

Elle s'attache à la rénovation du parc existante et à favoriser l'extension et à la surélévation de l'existant. Ces deux orientations ont un aspect positif sur l'économie des matériaux en favorisant les transformations du bâti plus que les démolitions-reconstructions. Elle permet également de fixer les populations.

➤ DÉFI 3.2 : Irriguer la ville de mobilités apaisées

○ Orientation 3.2.1 : Développer des modes alternatifs à l'usage individuel de la voiture

Elle permet de mailler le territoire et d'irriguer les polarités avec les modes de déplacements alternatifs permettant le rabattement vers des pôles multimodaux.

○ Orientation 3.2.2 : Apaiser et sécuriser les déplacements à pied et à vélo

Cette orientation facilite la mutation des systèmes de déplacement vers les modes actifs en favorisant le partage de la voirie et le stationnement.

Ces orientations ont un impact positif sur la réduction des GES et des polluants atmosphériques liés aux déplacements.

➤ DÉFI 3.3 : Renforcer le territoire des proximités et du quotidien

○ Orientation 3.3.1 : Améliorer le cadre de vie immédiat

Cette orientation vise l'amélioration des aménagements publics et du bâti, elle a un impact positif sur : la qualité du paysage urbain, à la marchabilité du territoire et globalement au bien être des habitants et usagers. Elle vise la désimperméabilisation des espaces publics en les végétalisant. Elle encourage les déplacements de proximité favorables à la baisse des émissions de GES et de polluants.

○ Orientation 3.3.2 : Assurer des commerces au service des usagers du territoire

Cette orientation vise la construction d'un maillage de proximité commercial complémentaires des centralités existantes tout en limitant les zones commerciales et dark kitchen dépendantes de la voiture. Elle a un impact positif sur l'animation des rues et sur la réduction des déplacements motorisés.

○ Orientation 3.3.3 : Renforcer l'offre en équipements du quotidien

Elle favorise le maintien d'équipements, notamment de santé sur le territoire limitant les déplacements et conforte l'offre de soin sur le territoire.

#### 1.3.3.6.5.4. Axe 4 : Un territoire actif, productif et innovant

##### ➤ DÉFI 4.1 : Conforter le territoire actif et productif en faveur de l'emploi

###### ○ Orientation 4.1.1 : Conforter l'écosystème économique par la complémentarité des offres

Cette orientation entend préserver les grandes emprises industrielles pour favoriser les synergies entre les différentes activités économiques tertiaires et artisanales.

###### ○ Orientation 4.1.2 : Conforter le territoire d'emploi et limiter sa résidentialisation

Cette orientation vise à articuler les emplois avec l'offre de transport en commun et les établissements d'enseignement et de formation.

##### ➤ DÉFI 4.2 : Soutenir les mutations et la valorisation des secteurs d'activités

###### ○ Orientation 4.2.1 : Garantir un environnement Architectural et urbain agréable et attractif

Elle entend densifier et optimiser les espaces pour un renouvellement urbain qualitatif. Un point d'attention doit être porté cependant sur la végétalisation et la désimperméabilisation de ces emprises.

Elle est positive en réduisant la pression foncière sur les espaces et améliorant les aspects paysagers.

###### ○ Orientation 4.2.2 : Permettre la diversité de l'écosystème entrepreneurial

Cette orientation entend insérer les industries du territoire dans des filières intégrées incluant la R&D, les fonctions support... dans un contexte permettant le parcours résidentiel des entreprises de leurs prémisses jusqu'à leur maturité.

##### ➤ DÉFI 4.3 : Affirmer la singularité portuaire au bénéfice de la transition environnementale

###### ○ Orientation 4.3 1 : Valoriser la singularité industrialo-portuaire

Cette OAP entend soutenir le développement de l'activité portuaire bas-Carbone au niveau Francilien. Elle articule les divers modes de transports et les activités connexes tout en facilitant les accessibilités aux travailleurs et les modes doux. Elle prévient les nuisances pour les habitants proches.

###### ○ Orientation 4.3 2 : Encadrer l'activité logistique

Elle articule la grande logistique avec la logistique du dernier kilomètre. Elle permet le remploi d'espaces délaissés et le remploi des matériaux limitant les émissions de GES.

Le bilan effectué par l'évaluation environnementale est donc globalement positif sur les émissions de GES et de polluant en permettant une réduction des déplacements. Le bilan est également positif sur la résilience du territoire face au changement climatique et le maintien de la biodiversité.

Elle pointe en revanche des aspects qui pourraient se révéler contradictoires, à savoir la densification des tissus pavillonnaires et leur préservation : le PADD « envisage la densification du tissu pavillonnaire, tout en affirmant la nécessaire préservation de ses qualités<sup>7</sup> »

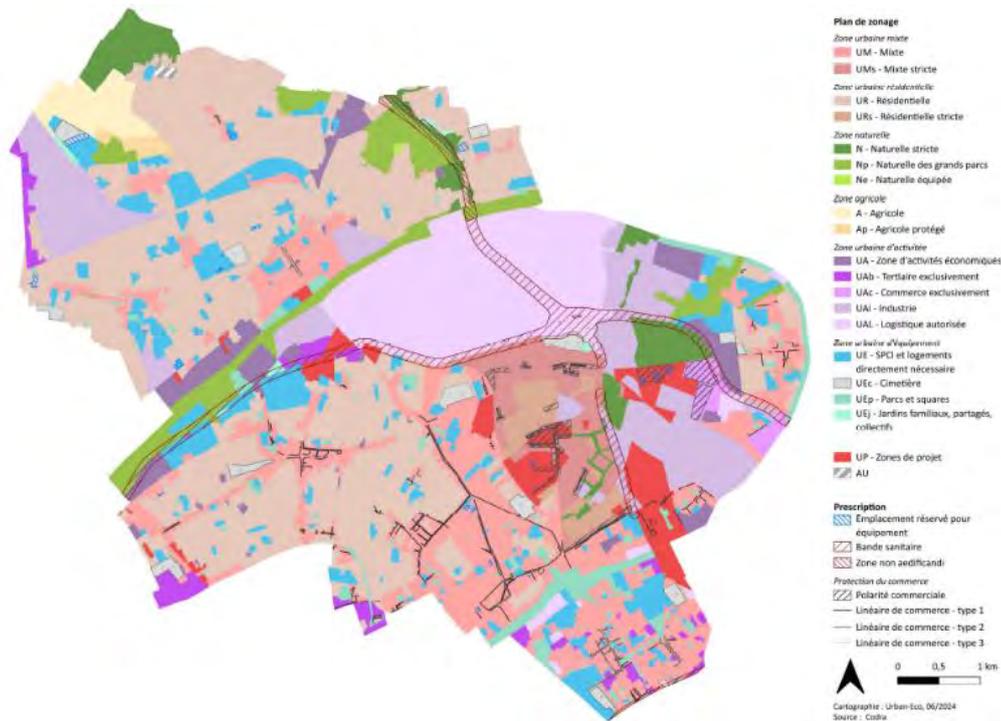
#### 1.3.3.6.6. Analyse du règlement

On compte 4 zones qui représentent :

- Une zone U qui représente 90,5 % du territoire (4988ha) dont :
  - 50,80 % admettent du logement.
  - 31,44 % consacrée au logement
  - 19,36 % consacrée à la mixité des fonctions (commerces, accueil, services logements ...)
  - 24,46 % consacré à l'activité (industrielle, tertiaire, commerciale, logistique)
  - 11,65 % aux équipements
  - 3,59 % de zones de projets repris des anciens PLU communaux
- Une zone A qui représente 1,85 % du territoire
- Une zone E qui représente 15,24 % du territoire
- Une zone N qui représente 9,51 % du territoire

<sup>7</sup> Evaluation environnementale p.66

On peut y ajouter 0,08 % représentée par la zone AU. La consommation foncière maximale s'élève de 7,5 ha sur 10 ans et représente une part peu significative de l'ensemble du territoire avec 0,15 % de l'ensemble. De plus la zone A urbanisée comprise dans ce décompte ne sera pas nécessairement consommée entièrement



### Préservation de la mixité fonctionnelle dans le PLUi<sup>8</sup>

On note que la mixité des fonctions est largement développée dans les zones recevant des commerces de détail et du logement, mais aussi l'artisanat, la restauration, les activités de service avec accueil d'une clientèle et les bureaux (19 %), ainsi qu'en zone UA où seuls sont interdits les logements. Les zones Ur à dominante reçoivent également d'autres fonctions mais sur des surfaces limitées pour préserver le caractère résidentiel de ces zones.

Des prescriptions graphiques complètent ce zonage permettant de maintenir ou créer des linéaires de commerces sur des axes précis et ciblés. Les polarités commerciales sont également définies en termes de surfaces maximum afin de minimiser les usages motorisés.

Le zonage UE permet de dédier des espaces urbains pour tous les grands équipements nécessaires au quotidien des habitants et regroupent également les parcs, cimetières, jardins familiaux.

Des petites poches permettent de mailler le territoire par des équipements de proximité, réduisant les distances d'accès. Ainsi la répartition des zonages associé à la prévalence de la mixité participe à la réduction des déplacements motorisés et répond aux orientations du PADD.

L'évaluation environnementale note : un effet positif sur les thèmes GES, énergie, pollutions et nuisances

#### ➤ Nuisances et destinations incompatibles

Le zonage n'autorise pas les Dark Kitchen et les entrepôts dans la plupart des zonages pour ne pas nuire à l'animation des quartiers ni entamer le développement des autres fonctions.

Concernant les activités génératrices de nuisances, elles sont soit éloignées des zones de logements ou encadrée pour les rendre compatibles avec ces fonctions. Cet aspect du règlement est favorable à la santé des habitants.

#### ➤ Prévention des nuisances liées aux infrastructures

Le plan de zonage prévoit le maintien de la zone non aedificandi préexistante à Argenteuil, où toute nouvelle construction est interdite ainsi qu'une nouvelle « bande sanitaire » de constructibilité limitée de 50 m calculée depuis les axes des voies de circulation des autoroutes A86, A15, de la RN 315 et du boulevard Périphérique au sein de laquelle les nouvelles constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics ne peuvent être destinées à accueillir du public sensible.

<sup>8</sup> Carte 19. Préservation de la mixité fonctionnelle dans le PLUi in Evaluation Environnementale, p.73

Par ailleurs comme évoqué plus haut les zones de logements sont mises à distance de ces grands axes routiers, les zonages UA, UE et N étant préférentiellement placés à proximité de ces axes.

L'évaluation environnementale note un effet positif à conforter sur les thèmes pollutions et nuisances.

➤ Protection du patrimoine naturel et des continuités écologiques

Les protections sont effectuées par différents zonages : N, A UEp (parcs et squares) et UEi (jardins familiaux ainsi que des dispositifs de protections au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :

- Les espaces végétalisés à protéger
- Les jardins familiaux et partagés
- Les mares à protéger
- Les alignements d'arbres
- Les arbres remarquables existants

La création et la préservation d'espaces verts sont encadrées par :

- Des Emplacements réservés destinés aux espaces verts et continuités écologiques ;
- Les règles d'aménagement des espaces libres et de plantations

Des possibilités de constructions en lien avec les équipements présents, logements de l'exploitant ou l'agrandissement de bâtis existant est permis dans des conditions encadrées.

L'évaluation environnementale souligne cependant quelques limites :

- Absence de coefficient de pleine terre ou de densité de plantation en zone A et N

En revanche les corridors écologiques, les « corridors boisés » et les « liaisons d'intérêt écologique en contexte urbain » inscrits dans SRCE et les espaces naturels sensibles sont bien couverts par les zones N ou A ou des dispositifs complémentaires, ainsi que les berges de Seine classées en zone UEp et N avec des alignements d'arbres protégés.

L'évaluation environnementale note : « que la relative bonne prise en compte des trames écologiques permet un effet positif sur les thèmes biodiversité patrimoniale, continuités écologiques et paysages naturels. »

Les continuités dites en pas japonais sont également mieux prises en compte que dans les PLU communaux avec une homogénéisation des protections effectuées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et des règles d'aménagement des espaces libres et de plantations, et de végétalisation du bâti, plus exigeantes.

Les surfaces de protection augmentent, ainsi :

- Les protections d'espaces verts augmentent de 101 ha, passant de 74,9 ha à 179,9 ha.
- Les alignements d'arbres passent de 41,3 km à 77,1 km, augmentant de 35,8 km.
- La protection d'arbres remarquable passe de 36 unités à 70 unités, augmentant de 34 unités.

L'évaluation environnementale note un « effet positif sur les thèmes biodiversité ordinaire, continuités écologiques, paysage urbain. »

Les parts minimales de pleine terre fixées dans les règles du PLUi tendent sur l'ensemble des zones urbaines à tendre vers un taux de 29,1 %. Par ailleurs la définition de la pleine terre est étendue sur tout le territoire et aucune construction en sous-sol n'est autorisée exceptée les infrastructures profondes. Un coefficient de biotope a été établi.

A noter que pour les espaces très peu bâtis (Uep, A et N) il n'y a pas de coefficient de pleine terre ni de biotope.

Les obligations de plantation dans les espaces végétalisés ont été définies en termes de nature de plantation et en termes de surfaces. Les exigences sont renforcées pour la plantation d'arbres :

- 100 à 150 m<sup>2</sup> d'espace végétalisé : 20 à 30 unités dont au moins un arbre de moyen développement représentant 15 unités.
- Pour les surfaces supérieures à 150 m<sup>2</sup> : 30 unités par tranche entière de 150 m<sup>2</sup> dont 1 arbre à grand développement

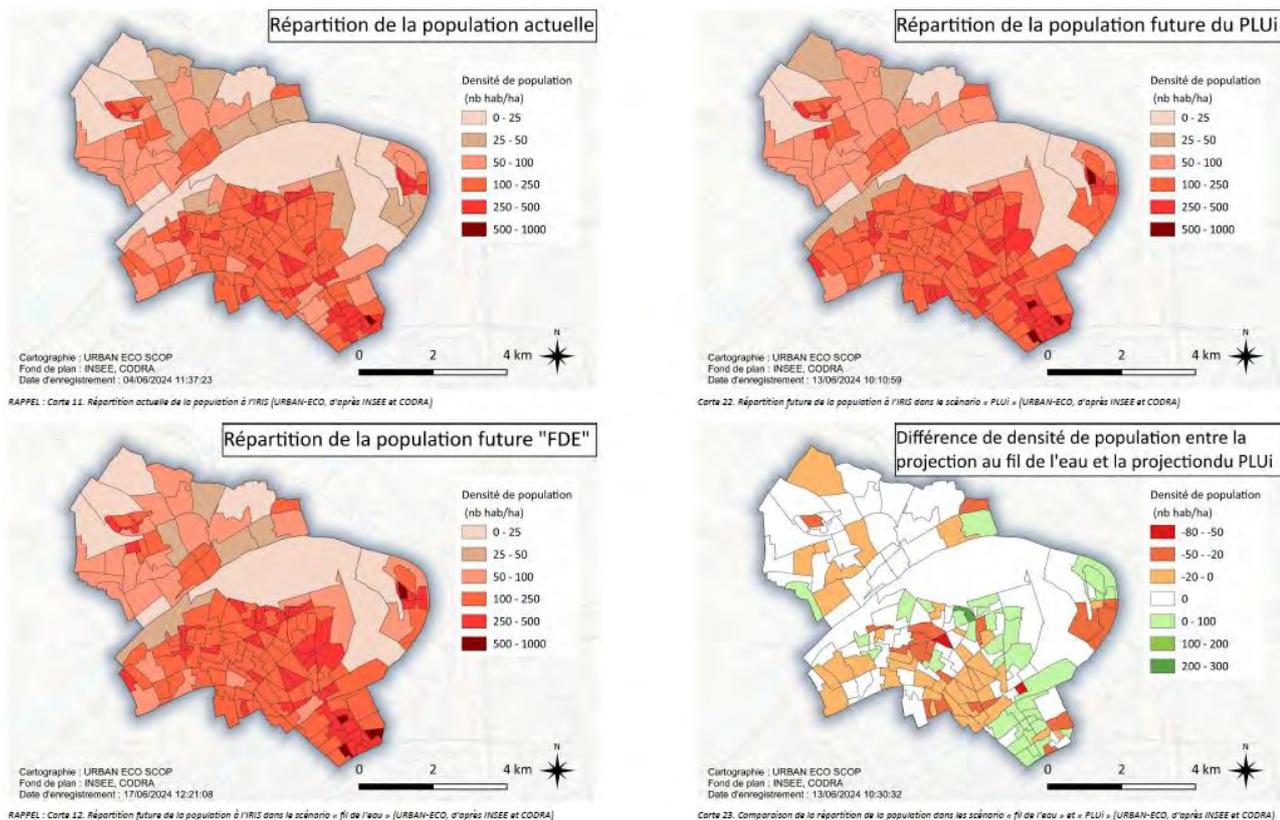
Des prescriptions pour les parkings aériens prévoient des fosses comportant 45 unités. Il est demandé de conserver si possible les arbres présents et leur abattage doit être compensé.

L'évaluation environnementale note que l'ensemble de ces mesures ont un effet positif sur les thèmes adaptation, biodiversité ordinaire, continuités écologiques et paysages urbains.

Concernant les espaces verts ouverts au public, la création d'environ 13,7 ha de parcs et jardins ouverts au public ajouté aux 351 ha d'espaces verts déjà présents ne permettra toutefois pas de remonter le ratio de 7,9 m<sup>2</sup> d'espaces verts ouverts au public et encore moins d'atteindre les 10 m<sup>2</sup> préconisés par le SDRIF. L'augmentation de population attendue fait même baisser ce ratio.

Cependant les nouveaux emplacements réservés permettent de poursuivre l'aménagement de la coulée vert à Gennevilliers et à créer des liaisons entre la butte des Châtaigniers et d'Orgemont à Argenteuil. L'évaluation note donc un effet positif sur la biodiversité et les continuités écologiques mais aussi sur la réduction des GES, la pollution.

En conclusion, sur cette thématique l'évaluation environnementale estime que les trames en pas japonais sont bien prises en compte par le règlement qui améliore les dispositifs de protection et de renforcement par les dispositifs mis en place par l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Elle conclut : « Ces dispositions ont plus généralement un effet bénéfique sur la régulation du cycle de l'eau en ville, permettant de réduire le ruissellement, de recharger la réserve utile des sols et les aquifères sous-jacents, garantissant la bonne alimentation en eau et donc le bon développement d'une végétation qui par son nombre et son évapotranspiration tempère le climat urbain.<sup>9</sup> »



## Caractéristiques du bâti

- L'évaluation environnementale reprend conclusions du rapport de présentation concernant la densification du territoire :
- « Les règles du PLUi permettraient donc de produire 16 440 logements supplémentaires dans les 10 prochaines années (horizon retenu pour établir le PLUi), soit 1 644 logements/an, hors projets connus.
- À cela s'ajoute les projets de logements déjà identifiés : 22 220 sur 10 ans (horizon des projets et potentiels connus), soit 2 222 logements/an.
- Ainsi, au regard des règles du PLUi, les capacités de densification et de mutation du territoire sont estimées à 3 866 logements par an pour les 10 prochaines années.<sup>10</sup> Au regard des projections de population sur le territoire, l'évaluation estime que le PLUi n'apporte pas d'évolution significative en termes d'exposition des populations aux nuisances telles que le bruit et les pollutions atmosphériques.
- Les effets sur le paysage urbains sont positifs dans la mesure où les règles ont été réajustées pour assurer une meilleure insertion urbaine des nouvelles constructions.

<sup>9</sup> Evaluation environnementale, p.81

<sup>10</sup> Tome 1.5 du rapport de présentation, partie 2, chapitre Q

Concernant le bâti patrimonial, l'évaluation note une évolution positive avec une progression du patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

On constate une progression forte du patrimoine protégé :

- 273 unités protégées de plus portant l'ensemble des bâtiments protégés à 175 unités
- 32,64 ha les ensembles bâtis à caractère patrimonial protégés de plus portant l'ensemble à 73,84 ha, en y incluant les Zones urbaines « patrimoniales » restantes.

Par ailleurs, les prescriptions et les des descriptions du patrimoine ont été renforcées permettant une meilleure prise en compte du patrimoine bâti remarquable.

L'évaluation environnementale note cependant que cet inventaire est perfectible et ne prend pas assez en compte le patrimoine industriel ou moderne. Elle note donc un effet positif à conforter sur les thèmes patrimoine architectural et paysage urbain.

Elle souligne que la protection du patrimoine peut nuire à la rénovation énergétique des constructions, qui cependant ne représente que 1,4 % des 51 663 bâtiments existants sur le territoire de BNS. Par ailleurs les règles différenciées n'empêchent pas des adaptations. Aussi il n'y a pas d'impacts négatifs sur les émissions de GES et polluants.

### **Effet sur les autres dispositions :**

- La mobilité :

Le stationnement : Le PLUi a fixé des normes de stationnement selon les destinations qui sont adaptables sur certaines destinations telles que l'hébergement, les cinémas ainsi que des normes plafond notamment pour les bureaux. Elles sont différenciées en fonction de l'éloignement des transports et des communes. Le règlement préconise une emprise dans le bâti avec un certain nombre de dérogations notamment la sous-destination « d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » peuvent être réalisés en surface sur moins de 20 % des espaces libres et sans déroger aux règles de végétalisation. L'évaluation environnementale estime que l'impact est mitigé sur la préservation des sols.

Concernant le stationnement vélos, l'évaluation environnementale note des règles plus exigeantes en matière d'emplacement (au rez-de-chaussée) Il étend l'obligation de stationnements sécurisées pour certaines destinations non prévues dans la réglementation sans toutefois inclure les surfaces commerciales ou la restauration pour des petites surfaces de SDP. L'évaluation note cependant un Ces règles participent à la mutation du système de déplacement, avec des effets induits sur thème reliés Un effet positif à conforter sur les thèmes énergies GES, pollutions et nuisances.

Concernant les règles d'assainissement, le PLUi recommande une gestion à la parcelle et prévoit un réseau de collecte séparatif. Dans l'attente du nouveau règlement d'assainissement qui précisera les aspects quantitatifs, importants pour prévenir les risques de pollution et d'inondation, l'évaluation estime que le PLUi a un effet positif à conforter sur les thèmes adaptation, sol, eau, biodiversité ordinaire, continuités écologiques, risques naturels.

Concernant la gestion des déchets, le règlement impose un dimensionnement adapté pour les locaux de tri des déchets au sein des constructions intégrant notamment le compostage, et les déchets non-ménagers. Il encourage également le développement de points d'apport volontaire.

### **Bilan du règlement**

L'évaluation environnementale a fait un bilan du règlement des mesures ERC destinées à réduire les impacts négatifs de certaines dispositions :

- Artificialisation des sols avec 7.5 ha compensés par la création de 11,3 ha de nouveaux espaces verts.
- Exposition de habitants et usagers aux pollutions et nuisances des infrastructures magistrales fait l'objet de mesures d'évitement : éloignement des zones d'habitat, zone non aedificandi à Argenteuil, et de réduction : bande sanitaire de constructibilité limitée de 50 m
- Atteinte à la santé des habitants et usagers du fait de l'insertion d'activités dans les tissus mixtes ou à dominante résidentiels fait l'objet de mesures d'évitement par le règlement écrit.
- Dégradation des qualités climatiques et paysagères des tissus, notamment pavillonnaires, du fait de leur densification fait l'objet de mesures d'évitement : taux de pleine terre, Plantation dense et pluristratifiées des espaces libres (espaces végétalisés et aires de stationnement)

L'évaluation environnementale propose de quantifier la programmation d'espaces verts dans les OAP pour réduire l'écart entre l'objectif de 10 m<sup>2</sup> d'espaces verts publics par habitant et le ratio induit par la mise en œuvre du PLUi.

### **Secteurs particuliers - Secteurs de plan masse**

L'évaluation environnementale a présenté l'ensemble des secteurs de plan masse et a analysé leurs incidences. Elle en a déduit un certain nombre de risques et de recommandations :

- Butte Vachon (URS0-ARPM2) : Augmentation de l'exposition des populations aux pollutions et aux nuisances. Recommandations :
  - Compléter l'OAP pour spatialiser la répartition des destinations pour éviter l'implantation de logements à proximité de l'A15.
  - Compléter l'OAP pour demander que chaque logement dispose de pièces de vie protégées de l'exposition directe aux nuisances.
- 115 Grésillon (UPGE04) : Aggravation locale de l'aléa d'îlot de chaleur. Recommandations :
  - Envisager augmentation du taux de pleine terre.
  - À défaut, envisager une végétalisation ambitieuse du bâti, en toiture et en façade.
- Ensemble des zones de projet et des secteurs de plan masse : préciser systématiquement dans les règles écrites ou graphiques associées aux zones de projet et aux secteurs de plan masse les dispositions quantifiées concernant le traitement des espaces libres et les plantations.

### **OAP thématiques :**

- ✓ **OAP « Préserver les trames environnementales » :**

Objectifs écologiques trame verte : l'ensemble des orientations concoure à :

- Privilégier l'amendement des sols et la restauration des qualités d'accueil pour une biodiversité ordinaire,
- Diversifier les strates végétales tout en restaurant la présence de l'arbre dans l'ensemble des trames végétales, primaire ou secondaire ainsi que les noyaux.
- Préserver et compenser les artificialisations nécessaires par de la désimperméabilisation supérieure,
- Elle renforce les trames notamment celles inscrites dans le PADD en imposant la végétalisation des espaces publics et un espace tampon de 100 m auprès des noyaux primaires pour renforcer et préserver la végétation.

Cette orientation a donc un effet bénéfique sur la préservation de la biodiversité ordinaire, les sols, l'infiltration de l'eau et tempère le microclimat urbain.

Objectifs écologiques trame bleue : les dispositions ont pour objectif :

- La préservation des berges de la Seine demeurées naturelles et la restauration de certaines sections en faisant appel au génie écologique, notamment lors de travaux d'aménagement,
- Assurer une trame fraîche en préservant les zones humides, les mares etc.,
- La protection contre le risque d'inondation par la résilience des bâtiments mais aussi par la désimperméabilisation des sols.

Elle a un effet bénéfique sur la trame bleue, la biodiversité, la réduction de la vulnérabilité à l'aléas inondation ainsi que sur le paysage.

Objectifs écologiques thématiques : les dispositions permettent de :

- Limiter les atteintes aux sols et leur traitement à la source (excavation limitées et emploi sur place),
- Favoriser l'infiltration de l'eau à la source,
- Recréation des sols en facilitant le compostage, les amendements, la désartificialisation etc.,
- Recréer la trame noire.

Elles ont un effet bénéfique sur la biodiversité, la ressource en eau et les GES en limitant le transport des matériaux, sur les polluants en limitant le déversement des pollutions dans les nappes phréatiques.

- ✓ **OAP « Renouer avec la Seine »**

Ses orientations permettent de :

- Développer des liaisons végétales avec la ville
- Améliorer la visibilité du fleuve dans la ville
- Développer une multiplicité des usages en encourageant les activités décarbonées liés à la logistique, mais aussi les aménités et usages de loisirs

- Développer l'accessibilité à la Seine et sa traversée pour l'intégrer dans la mutation des déplacements vers les modes actifs.

Elles ont un effet bénéfique sur les continuités écologiques, les paysages naturels et urbains, la mise en valeur du patrimoine lié au fleuve, les risques naturels, les GES par l'apaisement des mobilités

#### ✓ OAP « Apaiser les mobilités »

Cette OAP s'articule sur différentes échelles. A l'échelle supra territoriale, elle vise :

- La réduction des grandes coupures urbaines liés aux infrastructures routières et ferrées en facilitant leur apaisement, notamment à l'occasion de tous travaux lourds
- La valorisation des délaissées liés à ces infrastructures et intégration urbaine en limitant à la source les nuisances (dispositifs de protection, intégration paysagère et plantations, production photovoltaïque.
- Limitation de l'exposition des populations
- Réduction des nuisances par une adaptation des bâtiments

Ces dispositions ont un effet bénéfique sur le paysage, le sol, la réduction des GES et émissions de polluant en encourageant les modes de déplacement actifs, la protection de populations contre les émissions de polluants atmosphérique et les nuisances sonores associées aux transports et aux déplacements motorisés. L'évaluation environnementale note cependant que l'OAP « *reste sur un mode incitatif vis-à-vis de la programmation des opérations d'aménagement, alors que la pollution et les nuisances subies par la population sont un problème de santé publique majeur. Dans l'attente des mesures et études dédiées qu'elle suppose de la part des opérateurs, cette orientation laisse donc persister un risque pour la santé des populations.*<sup>11</sup> »

A l'échelle territoriale, elle vise :

- La hiérarchisation des voies et leur apaisement au profit des modes actifs avec notamment la séparation des flux et la réduction de la vitesse.
- La mise en place d'un réseau dédié aux mobilités actives
- Le renforcement des polarités et des liaisons multimodales
- L'aménagement de la voirie et sa hiérarchisation ainsi que le confort pour les piétons et cyclistes, et la sécurisation des stationnements, l'adaptation de l'éclairage etc...

Ces dispositions ont un effet bénéfique pour la mutation des déplacements et entraînent une baisse des émissions de GES et de polluant, sur le paysage et sur la trame noire. Elle réduit les nuisances sonores associées aux déplacements motorisés et renforce l'animation urbaine dans les polarités urbaines.

#### ✓ OAP « Favoriser la durabilité des constructions »

Les dispositions de cette OAP s'attachent à produire un bâti respectueux de l'environnement et peu émissif en GES. Ces objectifs sont atteints par :

- Création de liens entre les bâtiments et l'espace public notamment par des continuités végétales, paysagères et l'animation des rez-de-chaussée
- Préservation et mise en valeur de l'existant, notamment des qualités architecturales
- Créer des bâtiments bioclimatiques, sobres et pérennes (anticipant les changements d'usages) avec une attention sur l'adaptabilité et la modularité, l'emploi des matériaux, la ventilation naturelle, minimisation des terrassements)
- L'amélioration de la qualité paysagère des zones d'activités économiques

Ces dispositions ont un impact bénéfique pour encourager la baisse des émissions de GES et de polluant, sur les ressources (matériaux), sur le sol, sur le paysage, et contribuent à tempérer le microclimat des espaces particulièrement sensibles à l'aléa d'îlot de chaleur que sont les zones d'activités économiques.

### Bilan des OAP Thématiques

En conclusion les OAP ont globalement un impact positif sur l'ensemble des thématiques.

On note toutefois une légère augmentation des populations situées à proximité des sources de pollution induites par les axes magistraux.

En revanche, de nombreux risques bénéficient de mesure d'évitement, réduction ou compensation :

- Artificialisation des sols
- Augmentation du ruissellement pluvial

<sup>11</sup> Evaluation environnementale, p. 109

Enfin, d'accroissement du nombre et de la qualité des noyaux de biodiversité peut accroître la transmission de certaines maladies spécifiques, notamment par l'entremise des moustiques.

### **OAP sectorielles**

Les OAP sectorielles ont été analysées sur les thématiques paysagères, morphologiques et environnementales. L'évaluation environnementale alerte sur quelques risques :

- Orgemont Ouest (Argenteuil) :
- Selon l'ancienneté du boisement et la nature exacte des sols, les nouvelles constructions pourraient impliquer une artificialisation et un défrichement.
- Les expositions ouest préconisées peuvent être néfastes au confort d'été.
- Butte Vachon (Argenteuil) :
- Les aménagements paysagers doivent minimiser les nuisances autoroutières. Vu l'intensité de ces pollutions et nuisances, les aménagements paysagers seront insuffisants pour maîtriser leurs effets
- Secteur Nord (Villeneuve-la-Garenne) :
- Des îlots de logements sont programmés le long des RD, sans que des mesures soit prévues.

### **Bilan des OAP sectorielles**

Dans son bilan, l'évaluation environnementale identifie deux risques :

- Augmentation de l'exposition des populations aux pollutions et aux nuisances pour les OAP Butte Vachon (Argenteuil), River Plaza (Asnières), Grésillon Seine (Asnières-Gennevilliers), Secteur nord (Villeneuve-la-Garenne)
- L'artificialisation de sols fonctionnels et défrichement pour l'OAP Orgemont Ouest (Argenteuil).

Elle recommande :

- Compléter les OAP pour spatialiser la répartition des destinations pour éviter l'implantation de logements à proximité de l'A15 ou de la RD7.
- Compléter les OAP pour demander que chaque logement dispose de pièces de vie protégées de l'exposition directe aux nuisances.
- Compléter la connaissance des sols et de la végétation, pour estimer les impacts potentiels et dimensionner les mesures et Restaurer les sols artificialisés du site du périmètre pour compenser in-situ pour l'OAP Orgemont Ouest à Argenteuil.

#### **1.3.3.6.7. Impact du PLUi**

L'impact de l'ensemble des documents est analysé sur les différents enjeux environnementaux.

### **Lutte contre le changement climatique**

Le PLUi intègre le changement climatique à la fois dans son règlement dans ses OAP thématiques et sectorielles en termes d'adaptabilité, mais aussi en favorisant la réduction des émissions de gaz à effet de serre et de polluant et les énergies renouvelable. Cependant, l'évaluation modère ce bilan en notant que :

- Certains secteurs n'intègrent pas un taux minimum de pleine terre ou une densité de plantation suffisante.
- Le PLUi déploie seulement un mode incitatif envers les constructions qui atteignent une performance énergétique renforcée par rapport aux normes en vigueur, ou qui mettent en œuvre des écomatériaux.
- Le PLUi n'apporte pas de plus-value qualitative ou quantitative par rapport au cadre réglementaire concernant le stationnement des cycles.
- Le PLUi n'impose pas la mise en œuvre de systèmes de production d'ENR à certaines catégories et constructions, et ne valorise pas les constructions qui en mettent effectivement en œuvre.

Concernant la préservation des ressources naturelles, l'évaluation environnementale note que la densification à l'œuvre dans le PLUi permet de respecter les objectifs de production de logements assignés au territoire à travers le règlement et les OAP. Cependant elle émet quelques réserves :

- Une consommation d'ENAF non négligeable est affichée dans le PLUi de 7,5 ha contre 13,7 ha d'espaces verts produits.
- L'OAP Orgemont Ouest pourrait rajouter une consommation d'ENAF.

Concernant le remploi et la sobriété des matériaux, elle constate que les dispositions sont sur le mode incitatif, ce qui affaiblit leur portée.

Au niveau des dispositions concernant l'eau elle émet quelques réserves sur les dispositions techniques en attendant la révision du règlement sanitaire mais approuve les dispositions visant à imposer un réseau séparatif, protéger les champs captant présents sur le territoire et les mesure d'infiltration des eaux pluviales permettant de prévenir les pollutions ponctuelles des eaux.

### Biodiversité et écosystèmes

Le règlement prend en charge de manière efficaces les ENS et les différentes trames secondaires et réservoirs de biodiversité avec l'OAP « Préserver les trames environnementales ». Les emplacements réservés pour nouveaux espaces verts, ou coulée verte permettent de renforcer ce maillage vert ainsi que certaines dispositions de l'OAP « Préserver les trames environnementales ». La végétalisation des espaces publics et des délaissée est renforcée. La trame brune et la trame bleue est également bien prise en compte par cette OAP.

Elle note toutefois que certains secteurs de plan masse et certaines OAP n'imposent pas une part de pleine terre ou une densité de plantation suffisante et l'artificialisation de la friche située dans l'OAP Orgemont Ouest.

### Paysages et patrimoine

L'Évaluation environnementale note que les règles ont été ajustée pour une meilleure intégration du bâti et que le patrimoine remarquable protégé a été augmenté. L'évaluation environnementale note que « *le PLUi induit une grande amélioration de la protection du patrimoine par rapport aux PLU communaux en vigueur, grâce à une homogénéisation de la pression d'inventaire, une mise à niveau des descriptions, et la formulation systématique de dispositions spécifique à chaque catégorie de patrimoine voire à chaque élément repéré pour les constructions les plus emblématiques.* » Elle note cependant que la prise en compte du patrimoine est assez inégale d'une commune à l'autre et qu'il demanderait à être complété.

Santé environnementale des populations

Les risques naturels et technologiques sont bien pris en compte notamment dans les OAP dédiées. Elles permettent de réfléchir sur :

- Le cheminement des piétons en période de crue
- La répartition des fonctions au sein de l'espace pour toutes les opérations d'aménagement dans une bande de 200 m à proximité des infrastructures magistrales et promeut leur apaisement.

Les nuisances sont prises en compte par les OAP pour diminuer les émissions à la source en favorisant la mutation du système de déplacement. La protection des nuisances est principalement accomplie par des mesures d'évitement. Cependant la bande 50 m mise en place pour interdire les établissements recevant un public sensible semble un peu étroite pour éviter que les usagers soient atteints par la dispersion des polluants.

### Compatibilité avec les documents cadres

L'évaluation environnementale a étudié la compatibilité des documents supérieur avec le PLUi conformément aux articles L. 131-4 et L. 131-5 en vigueur le 15 avril 2021 du code de l'urbanisme :

- Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Métropole du Grand Paris (MGP) ;
- Le plan de mobilité, qui s'est substitué au plan de déplacement urbain d'Île-de-France (PDUIF) en vigueur en application de la loi d'orientation des mobilités du 24 décembre 2019 ;
- Le programme métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH), en cours d'élaboration ;
- Le plan climat air énergie métropolitain (PCAEM) de la MGP ;
- Le plan climat air énergie territorial (PCAET) de Boucle Nord de Seine.

Elle a jugé le PLUi compatible avec l'ensemble de ces documents.

En conclusion, l'Évaluation environnementale note que le PLUi en comparaison avec le scénario tendanciel des PLU communaux est positive : « *l'amélioration est particulièrement sensible sur les thèmes de la résilience du territoire face aux inondations, de la protection du patrimoine architectural et des espaces naturels patrimoniaux.* <sup>12</sup> » Cependant un certain nombre d'incidences résiduelles ont été soulignées notamment sur l'exposition des populations aux risques. Le tableau présenté par l'évaluation environnementale reprend ces incidences avec des mesures ERC qui pourraient être intégrée dans le PLUi.

Risque soulevé	Disposition visée	Mesure proposée	Nature
----------------	-------------------	-----------------	--------

<sup>12</sup> Evaluation environnementale p.159

Consommation foncière induite par un objectif non nul	PADD (orientation 2.2.2 : objectif de consommation	Compenser les nouvelles surfaces artificialisées, par la désartificialisation d'une surface au moins supérieure.	Compensation (foncière)
Artificialisation de sols fonctionnels et défrichement	OAP sectorielle « Orgemont ouest »	Compléter la connaissance des sols et de la végétation, pour estimer les impacts potentiels et dimensionner les mesures	Accompagnement
		Restaurer les sols artificialisés du site du périmètre pour compenser in-situ	Compensation
Atteinte à la santé des habitants et usagers des équipements sensibles à proximité des infrastructures magistrales	PADD (orientation 2.3.3)	Définir la distance et les conditions d'implantation des logements et équipements sensibles à proximité des infrastructures magistrales	Réduction
		OAP « Apaiser les mobilités » (orientation « 1.2 »)	Renforcer les exigences opposées aux gestionnaires d'infrastructures concernant la réduction à la source
	OAP « Apaiser les mobilités » (orientation « 1.2 »)	Renforcer les exigences opposées aux urbanistes concernant la répartition des fonctions dans l'espace	Réduction
		Imposer une condition d'opération d'aménagement d'ensemble dans les nouveaux secteurs de projets proches des infrastructures magistrales, pour assurer la réalisation d'une étude d'impact.	Accompagnement
		Butte Vachon (URS0-ARPM2 et OAP) OAP sectorielle « River Plaza	Compléter l'OAP pour spatialiser la répartition des destinations et éviter l'implantation de logements à proximité de l'A15 ou de la RD7
	OAP sectorielle « Grésillon Seine » OAP sectorielle « Butte Vachon » OAP sectorielle « River Plaza » OAP sectorielle « Secteur nord à Villeneuve »	Compléter l'OAP pour demander que chaque logement dispose de pièces de vie protégées de l'exposition directe aux nuisances.	Réduction
Aggravation locale de l'aléa d'îlot de chaleur	Zone UPGE04 (115 avenue des Grésillons)	Envisager l'augmentation du taux de pleine terre.	Réduction
	Ensemble des zones de projet et des secteurs de plan masse	À défaut, envisager une végétalisation ambitieuse du bâti, en toiture et en façade.	Compensation
		Préciser systématiquement dans les règles écrites ou graphiques associées aux zones de projet et aux secteurs de plan masse les dispositions quantifiées concernant le traitement des espaces libres et les plantations.	Réduction
Non atteinte de l'objectif de 10 m <sup>2</sup> d'espaces verts par habitant	Ensemble des zones de projet, des secteurs de plan masse et des périmètres d'OAP sectorielles	Quantifier la programmation d'espaces verts dans les OAP sectorielles	Réduction

## Suivi et actualisation du PLUi

L'évaluation a détaillé la procédure de suivi, la définition et l'actualisation des indicateurs, et la présentation des indicateurs de suivi pour les diverses thématiques environnementales En application de l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme.

### 1.3.3.6.8. Avis de l'Autorité Environnementale

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 10 juillet 2024 et a rendu son avis le 9 octobre 2024 sous le numéro MRAe APPIF-2024-104. Son avis est défavorable.

Elle a estimé que la réponse apportée par le PLUi aux besoins de logements n'était pas assez étayée, et recommande à la fois, une évaluation plus détaillée des besoins et une justification de l'économie de moyens engagée par le PLUi pour une « réponse sobre ».

Pour l'Autorité environnementale la démonstration de la compatibilité du projet de PLUi avec les documents supérieurs, le SCoT Métropolitain et le PCAET (plan climat-air-énergie territorial) doit être approfondie.

Elle s'inquiète du cumul des nuisances et de l'augmentation du nombre des populations exposées aux divers risques présents sur le territoire et notamment sur les OAP.

Elle recommande le report de l'enquête publique afin d'apporter plus d'études et de données en raison de la présence de nombreux sites présentant un risque pour la santé et l'environnement sur le territoire de BNS.

Enfin, elle demande : « *l'approfondissement de l'analyse contextuelle des incidences sur l'environnement et la santé pour chaque OAP sectorielle et de la détermination de mesures adaptées d'évitement, réduction et de compensation.*<sup>13</sup> ». Elle a identifié six enjeux :

- La santé humaine ;
- Les mobilités ;
- La transition énergétique ;
- Les risques naturels et technologiques ;
- Les îlots de chaleur urbains et le cadre de vie
- La biodiversité et le paysage.

Sur lesquels elle a émis 44 recommandations en rapport avec ces enjeux qui sont reprises ci-dessous.

#### ➤ Logement

L'Ae souhaite que l'EPT apporte des précisions pour :

- Compléter et approfondir l'analyse des incidences des projets faisant l'objet d'une sectorisation spécifique dans le PLUi en exploitant les données connues, pour expliciter et renforcer les dispositions du PLUi destinées à encadrer le développement de ces projets.
- Sur les trois scénarios démographiques retenus, expliciter la méthode de calcul et les bases des projections retenues.
- Compléter les analyses l'analyse du potentiel de production de logements à la fois en cartographiant les données produites dans le rapport de présentation, mais aussi en identifiant les autres possibilités de densification en dehors de opérations connues.
- D'exploiter le potentiel de production de logements issus de la vacance des logements dans une optique de sobriété.

Concernant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) elle recommande de « *démontrer la compatibilité de l'objectif de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers affichés dans le PLUi avec la prescription P33 du SCoT de la MGP qui prévoit quelques exceptions pour la consommation d'ENAF* ».

#### ➤ Bruit

L'Ae note que le PLUi affiche la volonté d'apaiser les mobilités et de limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores engendrées par le transport terrestre dans l'aménagement du territoire. Cependant, elle estime que les règles mises en place à travers les OAP pourraient être améliorées par l'actualisation des données les plus récentes. L'Ae demande donc une réactualisation des données sur les nuisances sonores disponibles, notamment les cartes de bruit stratégiques des infrastructures de transport terrestre.

Elle estime que les différentes mesures d'évitement et de réductions de l'exposition au bruit, doivent s'étendre à d'autres axes que les axes magistraux et que le cumul des nuisances doit être analysé pour

<sup>13</sup> Avis no MRAe APPIF-2024-104 du 09/10/2024 p.3

permettre la mise en place de règles adaptées afin de réduire significativement l'exposition des populations à ces risques. Elle recommande la création d'une OAP spécifique à l'ensemble des facteurs de risque.

Concernant les mesures de réduction et de protection des bâtiments, l'Ae juge les dispositions prises dans les OAP sectorielles très inégales d'une OAP à l'autre, alors que la plupart des OAP s'appliquent dans des secteurs fortement impactés par les nuisances sonores. Elle demande à systématiser les mesures ERC afin de « protéger au mieux la santé et le confort des populations et d'évaluer l'impact du PLUi sur le nombre de personnes exposées à des pollutions sonores dépassant les valeurs pour lesquelles l'OMS a établi l'effet néfaste du bruit sur la santé.

#### ➤ Pollutions

Concernant la qualité de l'air, l'Ae estime que l'état initial ne prend pas en compte les seuils établis par l'OMS et la directive européenne, plus exigeante, et que les données sont lacunaires concernant le nombre de personnes exposées aux pollutions de l'air. Les orientations définies au sein du PADD -Réussir la ville santé lui semblent insuffisantes à promouvoir des mesures concrètes développées au sein de l'OAP Apaiser les mobilités et nécessiterait une OAP spécifique. Elle souhaiterait que soient identifiés les établissements recevant des publics sensibles. Elle recommande de définir plus précisément au sein de chaque OAP sectorielle « *des dispositions contribuant efficacement à éviter ou limiter strictement l'exposition des populations à une qualité de l'air dégradée, en ce qui concerne en particulier les logements et les établissements accueillant des publics sensibles.* <sup>14</sup>».

Concernant la pollution des sols l'Ae appelle à plus de précisions, notamment sur les sites appelés à muter afin de « *définir le choix d'aménagement et les conditions de réalisation des projets garantissant la compatibilité des sols avec les usages prévus et l'absence de tout risque sanitaire* » Elle souhaite que le PLUi intègre la circulaire du 8 février 2007, laquelle recommande le choix de site non pollué pour l'implantation d'établissement accueillant des populations sensibles, sauf impossibilité démontrée. L'Ae note que les sites où l'agriculture urbaine pourrait se développer ne sont pas identifiés, ni la comptabilité des sols avec cet usage. Elle demande également de mesurer l'impact de l'accroissement du trafic du port de Gennevilliers sur la pollution de l'air et le bruit. Enfin elle recommande de « *préciser la localisation des secteurs destinés à recevoir un usage d'agriculture urbaine et de la conditionner, le cas échéant, à un état des sols compatible avec cet usage.* »

#### ➤ Mobilités

L'Ae fait remarquer que le l'état initial du PLUi ne présente dans son analyse que les trajets domicile-travail avec une part prépondérante des transports en commun, et ne prend pas en compte l'ensemble des trajets où, si l'on prend l'exemple de la Seine-Saint-Denis, la marche et autres mobilités actives deviennent alors majoritaires. Elle recommande donc de compléter ces données.

Concernant le stationnement vélos, l'Ae regrette que les dispositions du PLUi ne permettent pas d'aller au-delà du cadre réglementaire et recommande : « *de compléter les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement automobile et aux locaux vélos afin de rendre ce mode de déplacement plus incitatif en prévoyant l'installation dans les espaces publics de nombreux emplacements de stationnement des vélos.* »

Elle estime également que les itinéraires des modes actifs autour des gares auraient pu être mieux indiqués, notamment dans les OAP, dont elle regrette l'absence pour les gares de Bécon-les-Bruyères et des Agnettes. Ainsi, l'Ae demande :

- « *D'évaluer le potentiel de report modal au sein de chaque secteur d'OAP et notamment des quartiers proches des gares ;*
- *D'identifier plus systématiquement les itinéraires en modes actifs à préserver ou créer dans les schémas d'OAP et de définir leur qualité en termes de continuité, de sécurité et de confort ;*
- *De mieux tenir compte de la desserte assurée par les futurs transports en commun (Grand Paris Express, tramway T 1, etc.).* »
- *D'évaluer le report modal près des gares et de développer des itinéraires de mobilités actives et leurs détails.*
- *Plus spécifiquement, elle souhaite que soit complétées les données sur les trajets autres que domicile-travail, par exemple pour motif de loisirs ou d'achats. Elle regrette que les mesures pour le stationnement en faveur des mobilités douces ne soient pas plus développées que le cadre réglementaire et préconise : « de compléter les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement automobile et aux locaux vélos afin de rendre ce mode de déplacement plus incitatif*

<sup>14</sup> Avis no MRAe APPIF-2024-104 du 09/10/2024 p.27

*en prévoyant l'installation dans les espaces publics de nombreux emplacements de stationnement des vélos ».*

Concernant les coupures urbaines, obstacles importants pour les modes actifs, elle note que le PLUi en a identifié sept, mais qu'il ne prévoit pas de leviers qui pourraient contraindre les gestionnaires des voiries et ponts identifiés à mettre en œuvre la réduction de ces coupures.

Par ailleurs elle regrette que le dossier n'indique pas de quelle manière il s'appuie sur le SMAT (schéma des mobilités actives territorial) annoncé pour résorber l'ensemble des discontinuités à l'échelle de l'ensemble du territoire, ni le calendrier de réalisation et le choix des priorités pour la résorption de ces coupures. L'Autorité environnementale recommande :

- De « mobiliser l'ensemble des leviers du PLUi pour permettre de résorber les coupures urbaines et de démontrer comment le schéma des mobilités actives territorial (SMAT) est effectivement décliné dans le PLUi. »
- Une vision plus globale de la stratégie des mobilités en lien avec le développement des zones d'emplois et de logement en articulation avec le futur plan futurs plans de mobilité régional et local tous modes confondus.

#### ➤ Logistique

Concernant la logistique urbaine, l'Ae estime que les projections de développement du transport fluvial et ferroviaire sont insuffisamment développées et demande de « compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement sur la partie relative au transport de marchandises et à la logistique urbaine en détaillant les projections d'évolution et les stratégies poursuivies notamment en termes de report modal. »

Par ailleurs, l'Ae souligne que l'Etat initial ne présente pas les échanges de flux de marchandises entre les différents pôles voisins tels que La Défense ou l'EPT Plaine Commune et à ce titre n'en propose pas un état des lieux propre à montrer les dispositions permettant la réduction des émissions de polluants et de GES conformes aux objectifs du PCAET au niveau du PLUi.

#### ➤ Energie

L'Ae prend acte des mesures prises dans le PLUi pour réduire la consommation d'énergie des bâtiments et les émissions de gaz à effet de serre (GES), mais constate qu'aucun objectif particulier de performance énergétique imposé dans les pièces opposables du PLUi. Les objectifs fixés en matière de transition énergétique, et en particulier ceux annoncés dans le PCAET (réduire la consommation totale d'énergie de - 33 % d'ici 2030 et de - 46 % d'ici 2050, par rapport à 2005 (p.23 du rapport stratégique) restent donc très théoriques. Elle demande une évaluation des gains en termes d'économie d'énergie et d'émissions en GES apportées par les dispositions du PLUi.

Elle estime que le potentiel de récupération de la chaleur fatale a été sous-exploité alors qu'il existe sur le territoire un certain nombre de structures qui pourraient alimenter un réseau de chaleur. Elle note que le recours aux énergies renouvelables est encouragé dans le document et les OAP, mais sans mesures contraignantes. Elle demande :

- Une évaluation des dispositions du PLUi pour atteindre les objectifs du PCAET
- Une territorialisation des objectifs permettant un renforcement des mesures, notamment dans le tertiaire
- Des dispositions renforcées pour le tertiaire dans le règlement
- Compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement par une étude des potentiels de récupération de la chaleur fatale notamment issue des activités industrielles, de l'incinération de déchet ménager, des eaux grises/usées et des datacenters
- Une territorialisation de « la stratégie de développement des énergies renouvelables et de récupération sur le territoire en fonction des potentiels identifiés pour chaque énergie, en cohérence avec le schéma directeur des énergies du PCAET » :
  - « Compléter le règlement du PLUi dans les zones destinées à accueillir les équipements les plus consommateurs d'énergie par des dispositions conditionnant la délivrance des autorisations d'urbanisme à la réalisation d'une étude sur le potentiel de récupération de la chaleur fatale des activités émettrices proches »
  - « Conditionner l'implantation des futurs datacenters à la mise en œuvre de la récupération de la chaleur fatale qu'ils seront amenés à produire et prévoir dans les secteurs accueillant ces équipements ou susceptible de les accueillir la réalisation des raccordements nécessaires à un réseau de chaleur permettant l'utilisation de la chaleur rejetée. »

#### ➤ Risque inondation

L'Ae est le que le risque Ruissellement est insuffisamment développé sur l'ensemble du territoire, ainsi que la vulnérabilité de l'emploi face au risque inondation. Elle recommande « de compléter l'analyse de l'état initial sur la vulnérabilité du territoire face au risque d'inondation, notamment lié au ruissellement et en ce qui concerne les équipements sensibles. »

Le risque inondation n'est pas abordé dans l'OAP Renouer avec la Seine. Elle recommande d'y intégrer : « des dispositions adaptées, à même de garantir notamment les conditions de résilience des aménagements envisagés, en se basant sur une déclinaison des orientations de la Charte des quartiers résilients. »

Par ailleurs elle estime que le développement d'une trame humide utile pour la gestion de l'eau, passe par un inventaire complet dans l'Etat initial.

Elle regrette également que les zonages du PPRI ne soient pas cartographiés sur les OAP sectorielles afin de prendre en compte le risque et adopter des mesures de résilience et de réduction de la vulnérabilité face à l'aléas crue. Enfin, elle regrette qu'un diagnostic de pleine terre ne permette pas de juger de la pertinence des dispositions concernant la pleine terre, notamment pour limiter les risques liés au ruissellement.

#### ➤ Risques technologiques

L'Ae identifie deux risques majeurs liés à l'activité industrielle présente sur le territoire, les risques technologiques et ceux liés au transport des matières dangereuses.

Le risque lié au transport de matières dangereuses et les installations classées SEVESO, particulièrement nombreuses sur le port de Gennevilliers. Elle regrette que l'Etat initial ne prenne pas en compte les études de danger et que les mesures proposées dans le PLUi n'aillent pas au-delà de la réglementation.

Elle demande que le PLUi reprennent ces dispositions en les améliorant et d' « intégrer de manière systématique dans les OAP sectorielles la prise en compte du risque technologique et décliner plus largement au sein des pièces opposables du PLUi d'autres mesures que celles liées au transport de matières dangereuses par voie routière. »

De même, elle suggère que le PLUi intègre les risques naturels, technologiques et sanitaires dans une stratégie globale déclinée dans l'ensemble du document.

#### ➤ Îlots de chaleur

L'Ae rappelle que le territoire est particulièrement sensible au phénomène d'îlot de chaleur. Elle repère des mesures positives : l'OAP thématique « préserver les trames environnementales » avec le développement de trames de pleine terre dans l'espace public, notamment de fosses continues aux pieds d'arbres et d'« espaces de régénération » dont le ratio demeure cependant faible par rapport à la surface du territoire. Elle estime que ces mesures devraient faire l'objet d'objectifs chiffrés et leur impact sur la réduction d'îlots de chaleur mesurée.

L'Autorité environnementale remarque : « que la prescription P106 du SCoT de la MGP, qui indique que « les PLU(i) mobiliseront les outils permettant de compenser les superficies nouvellement imperméabilisées à hauteur de 150 % », n'est pas traduite dans le projet de PLUi. », notamment dans les OAP sectorielles. L'Ae recommande de démontrer la compatibilité du PLUi avec cette disposition du SCoT métropolitain : « en détaillant comment les dispositions imposant la désimperméabilisation des sols dans certains secteurs contribueront à compenser efficacement les surfaces imperméabilisées par ailleurs. <sup>15</sup> »

Par ailleurs l'Ae se montre très critique sur les taux de pleine terre propice à atténuer les effets des îlots de chaleur leur urbain affichés par le PLUi :

- Sur la méthode employée pour établir les différents taux.
- Les faibles taux de pleine terre imposés en zone a et b.
- Les nombreuses dérogations, notamment dans les OAP sectorielles qui ne mentionnent pas de taux de pleine terre minimum excepté un nombre limité et n'impose pas de densité de végétation suffisante : « Globalement, malgré les dispositions énoncées, le dossier ne démontre pas que la densification des tissus et l'émergence de grands projets ne conduiront pas à des augmentations locales de vulnérabilité aux effets d'ICU. »

C'est pourquoi l'Ae recommande : « de détailler la stratégie retenue en matière de renaturation et d'augmentation de pleine terre en explicitant la démarche ayant conduit aux objectifs retenus, et au regard de l'exposition au phénomène d'îlots de chaleur urbains <sup>16</sup> » et de modéliser les stratégies retenues afin de corriger à la marge cette stratégie pour réduire la vulnérabilité à la formation d'îlot de chaleur sur le territoire.

<sup>15</sup> Avis no MRAe APPIF-2024-104 du 09/10/2024 p.41

<sup>16</sup> Avis no MRAe APPIF-2024-104 du 09/10/2024 p.43

### ➤ Biodiversité et paysage

L'Ae estime que le grand paysage de la vallée de la Seine n'a pas été pris en compte dans la déclinaison de l'axe du PADD : l'axe 1 du PADD – Reconquérir la Seine et Révéler la diversité des paysages et des patrimoines. Un certain nombre de projets cependant impacte le paysage de la Seine et devraient être étudiés dans un cadre plus large incluant les deux rives et les territoires voisins. Un inventaire précis des différentes séquences de ce paysage devrait être réalisé pour adapter, aménager, créer des porosités, densifier et renaturer en regard des objectifs affichés.

Ainsi L'Autorité environnementale recommande :

- « *D'ajouter, dans les axes du PADD, une orientation visant l'élaboration d'une stratégie urbaine et paysagère sur le territoire* »
- « *De compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement par un inventaire des paysages perçus depuis les deux rives de Seine, pour mieux localiser et qualifier les séquences urbaines et affiner ainsi la stratégie retenue et sa traduction dans le PLUi ;*
- *Démontrer la plus-value du PLUi en termes de prise en compte du paysage, en particulier au niveau de la vallée de la Seine et de la butte d'Argenteuil, en lien avec les territoires limitrophes ;*
- *Décliner cette stratégie dans les pièces opposables du PLUi, afin de garantir les conditions de préservation, de valorisation et d'amélioration des paysages à l'échelle des projets d'aménagement. »*

Concernant les continuités écologiques à proprement parler, l'Ae reconnaît une bonne prise en compte avec néanmoins des réserves concernant la plaine d'Argenteuil où les haies auraient pu figurer ou encore le secteur proche du site Natura 2000 à Gennevilliers en renforçant les mesures destinées à protéger ou renforcer ces continuités.

## Mémoire en réponse de l'EPT

L'EPT a répondu dans un mémoire en réponse à cet avis, en précisant : « *Le PLUi a, tout au long de son élaboration, recherché des équilibres entre les différentes composantes de la ville pour répondre à la diversité des injonctions qui lui sont assignées tout en respectant le cadre des objectifs portés dans son PADD.* »

L'EPT a répondu qu'il complètera l'étude environnementale et le dossier sur les données qu'il peut fournir :

- Analyse des incidences identifiées dans les études d'impacts, évaluations et avis MRAe déjà réalisées sur les secteurs de projet.
- Détaillera la compatibilité des mesures du PLUi avec le PCAET dans l'évaluation environnementale
- Affinera la justification des choix retenus sur les scénarios alternatifs et PLUi
- La carte stratégique air 2022 d'AIRPARIF
- Cartographie des projets connus mais pas les capacités de densification et mutation identifiées demandées par l'Ae.
- Des cartes de zones de calme ont été travaillées par les services des villes et de l'EPT en regard des cartes de cumul nuisances sonores et phoniques réalisées par BRUITPARIF. Les résultats de ces travaux permettront le cas échéant d'amender les OAP thématiques.
- L'étude de la multi-exposition présente dans l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale avec la prise en compte des objectifs de qualité de l'air établis par l'OMS. Elle sera complétée avec :
  - Les risques industriels.
  - La gestion des risques géologiques
- Des informations disponibles sur l'exposition au bruit dans les OAP
- Une cartographie à jour des SIS, sites BASOL et sites Basias, intégrant notamment les nouveaux SIS.
- Les données complétées sur la mobilité
- Sur le volet carbone, seront détaillés, en fonction des leviers mobilisables par le PLUi, les impacts attendus en matière d'empreinte carbone, en mobilisant l'outil GES-URBA de l'ADEME pour répondre aux objectifs du PCAET.
- Les données issues des études effectuées par les opérateurs des réseaux de chaleur, exploitant d'usines d'incinération ou gestionnaires des réseaux d'eaux usées. Par ailleurs, une étude est envisagée à court terme pour analyser les potentiels ENR-R du territoire et à l'échelle du Port de Gennevilliers.
- Le décompte de la population soumise au risque d'inondation sera complété avec le décompte des équipements sensibles soumis au risque de ruissellement, le schéma directeur d'assainissement en cours de finalisation ayant permis de mieux connaître les capacités du réseau d'assainissement.

- L'OAP Renouer avec la Seine pourra être complétée pour proposer des aménagements visant à la fois à améliorer la qualité paysagère mais également les usages et la prise en compte du risque pour permettre au fleuve de retrouver de l'espace et limiter les incidences des inondations.
- Les données disponibles sur des inventaires zones humides liés à des périmètres de projet.
- La localisation des zones inondables dans la description des OAP sectorielles, ainsi que la cartographie de la localisation des secteurs d'OAP en regard des zones inondables dans le rapport de présentation dans sa partie justifications des choix.
- Développera l'incidences du PPRI sur le risque issu de l'aléa débordement dans le rapport de présentation.
- Le diagnostic intégrant le calcul théorique de la pleine terre actuelle.
- Un bilan des incidences du PLUi sur la pleine terre dans les secteurs dans lesquels les prévisions sont assez fiables, ce bilan sera réalisé à partir d'hypothèse de renouvellement, dont les limites seront également précisées.
- L'étude faune/flore 4 saisons réalisée en 2021 par l'EPT pour compléter l'analyse des continuités écologiques sur la plaine d'Argenteuil. Le cas échéant, le PLUi pourra être amendé dans ce secteur.
- La prise en considération de la zone Natura 2000 du parc départemental de l'île Saint-Denis sera complétée, notamment en précisant l'analyse des incidences potentielles de l'aménagement de l'espace portuaire sur les berges de la Seine. Le cas échéant, l'OAP du secteur portuaire pourra être complétée pour réduire ses incidences sur les continuités écologiques.

Concernant les indicateurs de suivi du PLUi le maître d'ouvrage intégrera dans les indicateurs d'évaluation du PLUi :

- Les données utilisées pour le suivi du PCAET seront mobilisées pour suivre le nombre de personnes exposées aux pollutions et nuisances, pour pouvoir réorienter le cas échéant la constructibilité sur le territoire et mettre en place des mesures de réduction à la source.
- Des valeurs cibles et/ou des seuils d'alerte pourront être identifiés aux regards des documents de normes supérieures et des politiques sectorielles validées
- Un bilan à mi-parcours avec des mesures correctives en cas de non atteinte des objectifs, bien que la réglementation impose d'ores et déjà un bilan au plus tard six ans après l'approbation du plan.
- Justifications du maître d'ouvrage

Sur l'ensemble des demandes de l'Ae, le maître d'ouvrage a apporté des justifications et a accepté de faire évoluer les documents du projet sur un certain nombre de sujets en fonction des dernières données qui seront apportées au moment de l'approbation du PLUi.

- Consommation d'ENAF

Sur la consommation d'ENAF (3,5 ha). Le maître d'ouvrage rappelle que les commissions interdépartementale et départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers ont émis des avis favorables au projet de PLUi. Concernant la zone à urbaniser, il précise que cette zone pourrait évoluer si aucun projet n'était retenu dans le cadre de l'une des exceptions de la P33 du SCOT de la MGP. (Ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'envergure intercommunale).

- Bruit

Le maître d'ouvrage souligne que les outils pour limiter l'exposition des populations sont peu nombreux dans le PLUi en dehors de la spatialisation des logements. En revanche un certain nombre d'actions, relevant de politiques publiques sont menées pour subventionner l'isolation phonique dans les établissements recevant un public sensible, travailler sur les enrobés etc. L'OAP Apaiser les circulations sera renforcée : « *par des recommandations sur le traitement des axes les plus bruyants (souvent gérés par l'Etat ou des Départements) tels que, selon les caractéristiques des voies, leur environnement et la hiérarchisation du réseau : enrobé phonique, mur anti-bruit, réduction / adaptation de la vitesse.*<sup>17</sup> »

- Sols

Concernant l'agriculture urbaine le maître d'ouvrage précise qu'il existe une réglementation contraignante encadrant le recherche des pollutions dans les sols et la dépollution des sols. En revanche en l'absence de données solides sur l'état des sols, il est difficile de prévoir des dispositions de zonage ou des prescriptions particulières au titre du code de l'urbanisme qui permettraient de prendre précisément en compte la pollution des sols.

<sup>17</sup> Mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale p.9

Le maître d'ouvrage pourra cependant croiser les données connues avec les destinations et zonages du PLUi et analyser les localisations de l'agriculture urbaine au regard de ces dernières. Enfin le maître d'ouvrage rappelle : « *pour les sites d'agriculture urbaine, les problématiques ne sont pas étudiées a priori mais au cas par cas pour ne pas obérer tout projet puisque le contexte historique et urbain contraindrait à interdire l'agriculture urbaine sur l'ensemble du territoire métropolitain. Selon les problématiques rencontrées la pratique de l'agriculture urbaine sera adaptée : en bac, renouvellement des terres, phytoremédiation, adaptation, encadrement des pratiques, ...* <sup>18</sup> ».

- Mobilités

Concernant le vélo, le maître d'ouvrage a rappelé que l'OAP Apaiser les mobilités qui demande de « *Multiplier les points de stationnements vélos sécurisés, qualitatifs, en particulier à proximité des pôles générateurs de déplacement, les implanter selon des critères de visibilité et de sécurité, sans réduire l'espace public dédié aux piétons et sans entraver les cheminements, et en favorisant leur intégration paysagère* » apporte une plus-value sur la réglementation avec l'article 8.3 stationnement des vélos du règlement.

De plus, le PLUi pourra être adapté pour être compatible avec le Plan des Mobilités d'Île-de-France qui est en cours de révision.

Par ailleurs, le maître d'ouvrage rappelle que la prise en compte du SMAT ne fait pas partie des obligations réglementaire, bien que les itinéraires cyclables soient bien pris en compte par les outils suivants :

- OAP Apaiser les mobilités,
- Emplacements réservés dans le règlement graphique,
- OAP sectorielles

Le maître d'ouvrage complètera également le rapport de présentation pour exposer : « *les orientations favorisant la ville de la proximité au travers de l'organisation urbaine et de la répartition des fonctions, ses actions pour favoriser le report modal en agissant notamment sur le stationnement, l'organisation de l'espace public* <sup>19</sup> ».

- Port de Gennevilliers

Concernant l'activité portuaire, le maître d'ouvrage rappelle qu'il ne gère les activités du port. Cependant le développement du port présente un atout pour la décarbonation du transport de marchandise et la limitation de l'étalement urbain en concentrant la logistique en territoire urbain. Le PLUi maintient bien à distance les habitations de la zone portuaire.

- Energies renouvelables

Le maître d'ouvrage a rappelé les mesures favorisant l'emploi de ces énergies :

- Règles dérogatoires pour permettre l'isolation des bâtiments existants
- OAP Construire durablement.
- Usage de la toiture.
- Pour les secteurs économiques, l'évolution des règles permet l'évolution du bâti et/ou son renouvellement, l'OAP Construire durablement vise à donner des orientations en ce sens. Cette dernière pourra être complétée

La mise en place de bonus de constructibilité pour encourager les ENR compromettrait certaines mesures du PLUi notamment les règles d'intégration des bâtiments. Le maître d'ouvrage rappelle que l'ensemble des nouvelles constructions sont soumises à des réglementations thermiques.

Conditionner l'implantation des data centers à la récupération de la chaleur fatale n'est pas possible dans la mesure où cette sous-destination n'existe pas dans le code de l'urbanisme.

Cependant le maître d'ouvrage étudiera « *l'inscription d'une mention sous forme de recommandation dans l'OAP construction durable* »

Par ailleurs, il envisage d'utiliser une clause filet pendant l'instruction des autorisations d'urbanisme, permise par le décret du 25 mars 2022 relatif à l'évaluation environnementale des projets, permettant de soumettre à évaluation environnementale des projets susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine, mais situés en deçà des seuils de la nomenclature.

- Zones humides

Concernant les zones humides le maître d'ouvrage pourra prendre en compte les nouvelles zones identifiées le cas échéant pour améliorer leur protection dans une évolution ultérieure du PLUi.

<sup>18</sup> Mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale p.11

<sup>19</sup> Mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale p.13

- Inondations

Concernant le risque inondation le maître d'ouvrage amendera les OAP sectorielles pour « *intégrer et valoriser les dispositions visant à protéger les personnes et les biens dans le cadre de l'opérationnalité des projets* <sup>20</sup> ».

- Risques pour la santé humaine

Afin de répondre à la demande de l'Ae de présenter une stratégie de résilience des territoires pour préserver la santé des populations, le maître d'ouvrage intégrera : dans ses OAP thématiques et sectorielles des « *précisions et orientations relatives à la résilience au regard de la charte des quartiers durables et résilients et de ce cadre normatif pour faciliter la mise en œuvre de ces orientations* <sup>21</sup> ».

- Pleine terre

Concernant la pleine terre, le maître d'ouvrage a expliqué la stratégie retenue en matière de renaturation et d'augmentation de pleine terre conformément aux demandes de l'Ae.

Il a établi un stock d'espaces imperméables non bâti comprenant, des parkings, des abords des grands ensembles, des friches etc., représentant au maximum 500 ha. Il en a déduit un stock pouvant raisonnablement être renaturé d'un total de 168 ha au regard de trois critères :

- Les secteurs les plus en manque de nature
- La trame verte et bleue et des espaces verts,
- Un risque majeur de surchauffe urbaine.

Il a présenté la méthodologie employée pour déterminer la pleine terre existante, puis a fixé les règles suivantes pour améliorer le taux de pleine terre suivant les principes suivants :

- Si la part de Pleine Terre est inférieure à 30 %, il convient d'exiger un taux de pleine terre réaliste qui peut être complété d'Espaces Verts Complémentaires assortis d'un coefficient de biotope.
- Si la part de pleine terre est comprise entre 30 % et 50 %, le principe est de maintenir la pleine terre en place et des espaces verts complémentaires doivent être prévus de cas échéant
- Si la part de Pleine Terre est supérieure à 50 % et selon les tissus, la possibilité d'extension et d'espaces verts complémentaires au cas par cas doit être évaluée <sup>22</sup>.

Le maître d'ouvrage a précisé que des ajustements ont été apportés à ces principes pour ménager une certaine constructibilité des parcelles et le maintien des tissus existants.

- Îlots de chaleur urbains

Concernant la demande de spatialisation et de modélisation de l'impact du PLUi sur l'aléas îlot de chaleur urbain, le maître d'ouvrage a justifié les mesures prises pour lutter contre cet aléa :

- Mise en place de zonages harmonisés (zone N ou UEp) à l'échelle des 7 villes concernant les espaces naturels et apparentés ;
- OAP « Renouer avec la Seine » : une OAP territoriale et multithématique ;
- OAP thématique « Renforcer les continuités écologiques » : intégrant les différentes situations, y compris les continuités possibles à l'occasion des projets en milieu urbain dense ;
- Règlement intégrant l'obligation de gestion vertueuse des eaux pluviales ;
- Taux de pleine-terre différencié selon les quartiers et les enjeux ;
- Création/maintien d'espaces écologiques ou paysagers protégés au titre de l'article L.153-23 du code de l'urbanisme, intégrant notamment les espaces d'intérêt locaux, dont certains cœurs d'îlots ;
- Disposition réglementaire imposant la création de plantations multi-strates ;
- OAP sectorielles pour les projets intégrant les risques et les îlots de chaleur urbains : obligation de création d'îlot de fraîcheurs, toiture à effet albédo positif, etc. ;
- Obligation de plantations ou d'usage sur les toitures ;

Cependant, il souligne qu'une analyse fine supposée par une telle étude ne peut se réaliser que dans le cadre d'une étude d'impact sur un projet précis. Toutefois le maître d'ouvrage à la suite de des résultats de l'analyse de la multi-exposition complètera le projet.

- Logement

<sup>20</sup> Mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale, p17

<sup>21</sup> Mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale, p19

<sup>22</sup> Mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale, p. 21

Concernant certaines demandes de justification et précisions par l'Ae le maître d'ouvrage souligne la présence des éléments dans le dossier et de leur concordance avec les demandes des documents cadre, notamment :

- Les prévisions de logements en accord avec les conclusions du SRHH
- La bonne prise en compte des transports seront mieux justifiées dans le projet de PLUi
- La demande un inventaire des paysages perçus depuis les deux rives de Seine :
  - Des éléments dans l'Etat initial et le diagnostic urbain détaillent la structuration du paysage et focalisent sur les berges inaccessibles. Le maître d'ouvrage a travaillé à partir de ces éléments pour définir les orientations de l'OAP Renouer avec la Seine ainsi que les combinaisons de règles d'urbanisme dans les tissus urbains.
  - La prise en compte du paysage, en particulier au niveau de la vallée de la Seine et de la butte d'Argenteuil, en lien avec les territoires limitrophes : le maître d'ouvrage estime que ces éléments sont bien pris en compte par l'Orientations de l'OAP Renouer avec la Seine.

Concernant certains leviers proposés par l'Ae, le maître d'ouvrage a répondu :

- Sur la vacance : il n'existe pas de leviers dans les outils du PLUi, hors l'évolution des droits à construire qui favorise le renouvellement urbain, notamment dans le logement insalubre. Par ailleurs les projets en cours induisent une augmentation de la vacance en attendant leur réalisation.
- Sur la proposition une orientation visant l'élaboration d'une stratégie urbaine et paysagère sur le territoire dans le PAD : les éléments de protection à diverses échelles sont déjà bien intégrés à divers degrés du PLUi, notamment :
  - PADD : Axe 1 – Un territoire d'équilibre et riche de ses diversités –les orientation suivantes : Mettre en valeur les paysages diversifiés ; Préserver l'héritage historique et architectural ; Valoriser les formes urbaines diversifiées.
  - Déclinaison des orientations du PADD dans :
    - ✓ Les OAP sectorielles, l'OAP Renouer avec la Seine
    - ✓ Le règlement (éléments de protection, règles morphologiques, hauteurs etc.)

### **Commentaire de la commission**

*La MRAe a souligné la présence de risques auxquels pourraient être exposés un certain nombre d'habitants, notamment les pollutions et nuisances liées à la présence de nombreuses infrastructures de transport routier et ferrés ainsi que d'activités industrielles passées. Elle s'est également intéressée à la manière dont le document prenait en compte l'aléa inondation et îlot de chaleur urbain.*

*La densification du territoire apparaît comme un enjeu difficilement compatible avec la présence de ces risques.*

*Cependant, le maître d'ouvrage s'est justifié en soulignant que les principaux leviers sur lesquels s'était appuyé l'élaboration du document reposaient sur :*

- *Une stratégie d'évitement, développée dans l'évaluation environnementale.*
- *La réduction à la source des nuisances et des risques, également développée dans l'évaluation environnementale.*

*Il a accepté de compléter les données présentées dans les différents documents qui composent le PLUi. On peut regretter que ces données ne soient pas incluses dans le mémoire en réponse. Cependant, l'évaluation environnementale fait déjà ressortir un certain nombre d'avancées très significatives par rapport au scénario au fil de l'eau des PLU communaux :*

- *Une meilleure prise en compte de l'aléas inondation.*
- *Une renaturation de la ville par le biais des OAP thématiques qui prévoient une désimperméabilisation de l'espace public : voirie, délaissés routiers, le renforcement des trames vertes principales et secondaires.*
- *La préservation de la pleine terre qui permet de diminuer la température des villes de 5 à 12 degrés en fonction du couvert végétal.*
- *La renaturation par des coefficient de biotope ajustés et des taux de pleine terre augmentés sur les terrains privés.*
- *Une meilleure intégration paysagère des constructions.*
- *Le développement du maillage des parcours cyclables et piétonniers et des mesures en faveur du stationnement cyclable.*

*Ces avancées concourent à la lutte contre la montée de la température en ville et favorise le report modal sur un système de déplacement participant à la baisse à la fois des GES et des polluants.*

Concernant les risques et nuisances liés aux grandes infrastructures routières, ferrées et portuaires, le PLUi permet l'évitement en concentrant les zones d'activités autour des celles-ci.

Cependant, sur quelques emprises, la question de l'exposition des populations aux pollutions et nuisances demeure. Le maître d'ouvrage se montre prêt à prendre en compte l'étude de risques multifactoriel qu'il produira avant l'adoption du document : « L'étude de la multi-exposition présente dans l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale sera complétée avec une étude formelle du cumul de nuisances environnementales. Le cas échéant, et en fonction des avis des PPA et de l'enquête publique, l'ajustement du projet de PLUi pourra être envisagée notamment au travers des OAP transversales socle pour la santé environnementale. <sup>23</sup>»

Ainsi il précise les mesures qui pourraient être prises : « En ce sens l'OAP Apaiser les circulations pourrait être renforcée par des recommandations sur le traitement des axes les plus bruyants (souvent gérés par l'Etat ou des Départements) tels que, selon les caractéristiques des voies, leur environnement et la hiérarchisation du réseau : enrobé phonique, mur anti-bruit, réduction / adaptation de la vitesse. »<sup>24</sup>

Enfin, concernant la prise en compte du paysage, le maître d'ouvrage a mis en avant la bonne articulation du PADD avec les OAP thématiques et sectorielles.

A noter que l'exposition à la pollution de l'air ressort de politiques élaborées au niveau national et régional et que le PLUi doit être compatible avec les documents de cadrage, mais ne peut se substituer ni à des normes, ni à des décisions politiques.

### 1.3.3.7. Résumé non technique » (doc 1.7)

Ce tome présente les grandes lignes des descriptions et analyses de l'état actuel, puis les principales incidences (directes et indirectes) attendues, et enfin les principales conclusions de l'analyse environnementale, ceci à destination du grand public et/ou de lecteurs pressés.

En préambule, il est indiqué que "l'évaluation environnementale de la révision du PLU porte sur les effets potentiels sur l'environnement et la santé des travaux d'aménagement et de construction qui pourront être autorisés sous l'égide du PLU révisé, en amont des mesures qui pourront être mises en place dans le cadre des projets eux-mêmes : étude d'impact écologique, étude d'impact sur la santé (EIS), règlement ou charte de chantier propre, dispositifs techniques liés au bâti, etc."

Il est principalement constitué de chapitres présentant successivement :

- Les grands axes développés dans le cadre du PADD,
- La structuration du règlement et les différents critères définissant chaque secteur : zonage général, indice de destination (mixte, résidentiel, activité, équipement), indice de forme urbaine, indice de densité au sol, indice de hauteur,
- Les emplacements réservés, les bâtis remarquables, les arbres et alignements à protéger,
- Les grands objectifs des OAP thématiques et la localisation des OAP sectorielles.

Il présente la méthodologie d'évaluation des incidences sur l'environnement naturel et humain, selon une grille d'évaluation des effets d'un projet devenue désormais assez classique.

#### Les 6 niveaux d'effets considérés

Niveau d'effet		Description
Positif	+	La disposition visée contribue à limiter ou réduire les effets du plan sur un thème de l'environnement.
Positif à renforcer	(+)	La disposition produit des effets positifs mais limités. Des actions spécifiques (évolutions du projet de PLUi ou actions relevant d'autres politiques sectorielles de la collectivité) pour ce thème peuvent alors être envisagées pour augmenter l'intensité des effets et assurer un effet conséquent du PLUi sur le thème considéré.
Mitigé	±	La disposition a des effets antagonistes et ne permet donc pas d'éviter complètement l'impact sur le thème considéré. Les raisons sont précisées : la disposition peut être consécutive à une décision croisée avec des enjeux non environnementaux, par exemple le développement d'une activité ou la croissance de la population. Ce niveau d'effet peut faire l'objet de mesures ERC.

<sup>23</sup> Mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale p.8

<sup>24</sup> Ibid. p.9

Niveau d'effet	Description
Risque d'effet négatif	 La disposition a un effet sur un thème environnemental difficile à prévoir ou connu de manière imprécise. Le risque est alors signalé, pour faire ressortir la nécessité de mener des études complémentaires préalablement à l'implantation de constructions, et plus encore dans le cas d'un projet d'ensemble. Ce niveau d'effet doit faire l'objet de mesures ERC.
Effet négatif	 Résultant le plus souvent d'un choix volontariste en faveur d'un projet, d'une autre thématique environnementale ou des aspects sociaux ou économiques, la disposition a des effets notables sur un ou plusieurs thèmes environnementaux. Elle devra faire l'objet de mesures compensatoires
Sans effet	 La disposition n'entraîne aucun effet sur les thèmes environnementaux. Elle est le plus souvent destinée à répondre de manière spécifique à un enjeu non environnemental, sans avoir d'effet perceptible sur les enjeux environnementaux.

Les thèmes résumés sont les suivants, au titre de “ l'analyse de l'état initial et des effets du PLUi ” :

- Adaptation au réchauffement climatique,
- Gaz à effet de serre liés au bâti et aux déplacements,
- Énergies renouvelables et de récupération,
- Sol,
- Eau,
- Matériaux,
- Biodiversité patrimoniale,
- Biodiversité ordinaire,
- Continuités écologiques,
- Paysages naturels,
- Paysages urbains,
- Patrimoine architectural,
- Risques naturels,
- Risques technologiques,
- Pollutions,
- Nuisances,
- Déchets,
- Destruction d'espaces naturels inclus dans des sites Natura 2000 ou proches,
- Destructures d'habitats d'espèces éligibles
- Atteintes aux continuités écologiques permettant les échanges entre les zones,
- Dérangement d'espèces,

Ensuite, les thèmes résumés au titre des “ mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences notables du projet de PLUi sur l'environnement ” concernent les évolutions du projet effectuées pour tenir compte des incidences étudiées :

- Santé (concernant le thème des mobilités),
- Gestion des eaux pluviales,
- Consommation foncière induite par un objectif non nul,
- Artificialisation des sols, notamment dans les noyaux de biodiversité,
- Atteinte à la santé des habitants et usagers du territoire du fait d'un environnement dégradé,
- Dégradation des qualités climatiques et paysagères des tissus (notamment pavillonnaires) du fait de leur densification,
- Atteinte à la santé des habitants et usagers des équipements sensibles à proximité des infrastructures magistrales,
- Atteinte à la santé des habitants et usagers du fait de l'insertion d'activités dans les tissus mixtes ou à dominante résidentielle.

Enfin, il résume les “ mesures proposées à l'issue de l'évaluation environnementale en complément des mesures déjà intégrées au projet de PLUi ”.

- Consommation foncière induite par un objectif non nul,
- Artificialisation des sols fonctionnels et défrichement,
- Atteinte à la santé des habitants et usagers des équipements sensibles à proximité des infrastructures magistrales,
- Aggravation locale de l'aléa d'îlot de chaleur,
- Non-atteinte de l'objectif de 10 m<sup>2</sup> d'espace vert par habitant.

Le même résumé non technique présente un tableau de la mise en œuvre, dans le cadre du PLUi :

- Des 12 orientations du SCoT,
- Du PDU de la région Ile-de-France,
- Du futur plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement,
- Des pans climat air énergie métropolitain,
- Des plans climat air énergie territorial.

Le document annonce ensuite la future analyse des *“résultats de l'application du PLUi au regard des objectifs de développement durable, au plus tard 6 ans après son approbation. À cette fin, une série d'indicateurs a été établie pour chaque thématique environnementale. Ils permettront de mettre en évidence les évolutions positives ou négatives du territoire sous l'effet du PLUi. La mise à jour annuelle des indicateurs permettra d'identifier précocement les éventuels impacts négatifs et d'envisager des mesures correctives. Le suivi sera utile pour orienter et justifier les futures évolutions du PLUi dans une optique d'amélioration continue”*.

### **Commentaires de la commission**

*Les thèmes présentés sont fidèles aux enjeux analysés et aux projets de PADD, des OAP, de zonage et de règlement qui sont présentés dans le dossier.*

*Toutefois, la commission constate qu'il n'est pas apporté de réponse à un indicateur pointé comme problématique : il s'agit de la “non-atteinte de l'objectif de 10 m<sup>2</sup> d'espace vert par habitant” (bas de la page 33 du texte) préconisé par le SDRIF... pour lequel le dossier :*

- *Reconnait que “la création d'environ 13,7 ha de parcs et jardins ouverts au public ajouté aux 351 ha d'espaces verts déjà présents ne permettra pas de remonter le ratio de 7,9 m<sup>2</sup> d'espaces verts ouverts au public vers les 10 m<sup>2</sup> préconisés par le SDRIF. L'augmentation de population attendue fait même baisser ce ratio”.*
- *Demande de “quantifier la programmation d'espaces verts dans les OAP sectorielles”, ... mais ne l'a pas effectué :*

Ensemble des zones de projet, des secteurs de plan masse et des périmètres d'OAP sectorielles	Quantifier la programmation d'espaces verts dans les OAP sectorielles	Réduction
---	---	-----------

*Ce problème concerne les communes d'Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne, Colombes, et tout particulièrement commune de Clichy pour laquelle le déficit en espaces verts publics ne peut pas être atténué par l'existence d'espaces verts privés liés au tissu pavillonnaire apportant des vues agréables et rafraîchissement à tous, à défaut d'un usage récréatif ouvert au public.*

### **1.3.4. Le « Projet d'aménagement et de développement durable » – PADD (doc. 2)**

Ce tome définit les attendus d'un PADD et comment l'élaboration de celui de BNS s'est nourri, d'une part, des éléments du diagnostic, et d'autre part, des spécificités du territoire de BNS et les différences des communes qui composent l'EPT.

Le projet d'aménagement et de développement durable est le document politique, stratégique, et central du PLUi.

Le PADD exprime le projet de territoire, en matière d'urbanisme, d'aménagement et d'environnement, à un horizon de 10-15 ans, et il constitue la clef de voûte du PLUi, avec lequel l'ensemble des documents, et notamment le dispositif réglementaire, doit être cohérent. Il propose les fondements et les axes stratégiques d'un PLUi d'anticipation environnementale.

L'article L151-5 du code de l'urbanisme précise que le PADD :

- “ 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 ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public territorial ;
- Fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

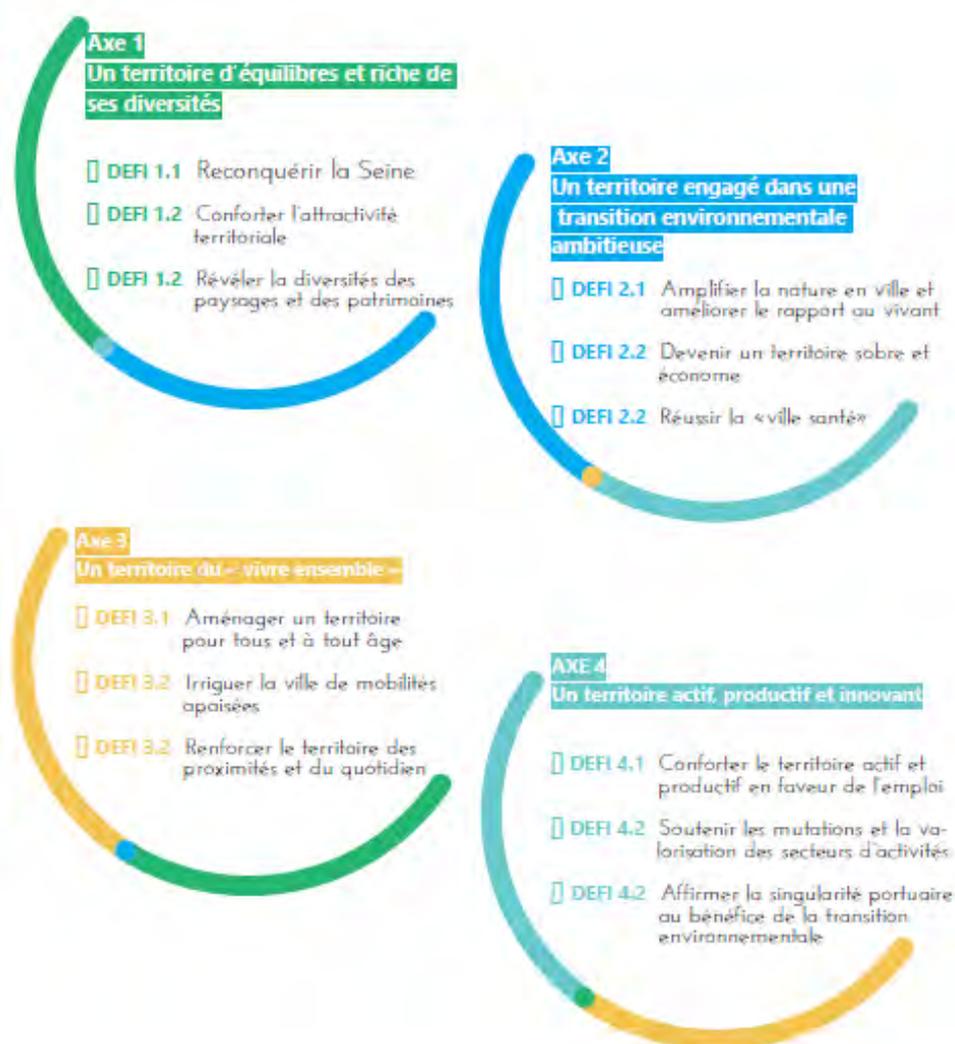
Le document rappelle que le territoire de BNS est :

- Dense, manquant d'espaces verts
- Doté d'une population familiale, hétéroclite, populaire.
- Proche de Paris
- Doté d'une desserte en transports en commun intéressante mais encore insuffisante à l'échelle de certains quartiers ou communes.
- Longé par la Seine
- Exposé aux nuisances telles que le bruit ou les pollutions diverses
- Menacé par les risques d'inondation

Le PADD du PLUi de Boucle Nord de Seine doit s'inscrire dans les orientations des documents de planification Régionale et Métropolitaine tels que :

- Le schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF) en cours de révision pour être transformé en SDRIF-E,
- Et le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la métropole du Grand Paris qui a été approuvé le 13 juillet 2023.

Pour l'avenir du territoire, les orientations générales du PADD du PLUi de BNS s'articule autour de 4 axes de développement déclinés chacun en 3 défis, qui eux-mêmes se traduisent en orientations.



Le PADD est ensuite décliné d'une part dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et d'autre part dans les deux parties du Règlement (graphique et écrit).

### 1.3.4.1. AXE 1 – « Un territoire d'équilibres et riche de ses diversités »

BNS souhaite valoriser sa position vis-à-vis de la Seine, tant du point de vue environnemental que du point de vue économique. Par ailleurs, le territoire entend profiter de sa proximité avec Paris, de ses connexions routières et de son maillage en transports en commun pour développer son attractivité et mettre en exergue ses différents paysages et patrimoines.

#### DEFI 1.1 Reconquérir la Seine

Ce territoire, avec 6 communes sur 7, au sein et de part et d'autre de la boucle de la Seine n'en profite pourtant pas beaucoup. L'objet de ce défi est de la valoriser dans toutes ses dimensions avec de nombreux projets, innovants, modernes et responsables, en adéquation avec les enjeux.

Ce défi se décline en 2 orientations :

- Redonner à la Seine sa place dans le paysage :
- Concilier la multiplicité des usages de la Seine

Il s'agit de :

- Retrouver une relation paysagère, visuelle, fonctionnelle et urbaine à la Seine dans l'aménagement et le renouvellement de la ville,
- Faire de la Seine un lieu permettant de voir des singularités du territoire en y aménageant des lieux de contemplation du grand paysage
- Mettre en scène les franchissements de la Seine et favoriser des séquences paysagères diversifiées le long des berges
- Développer des cônes de vue depuis les berges ou les rives.
- Renouer avec la Seine (continuité des cheminements sur les berges, activités industrielles et logistiques fonctionnelles, nouveaux franchissements pour tisser des liens entre les communes, voies de circulation apaisées pour un accès facilité aux berges).
- Maintenir les usages existants sur le fleuve et ses berges (circulation fluviale, activités portuaires et accès motorisés)
- Valoriser et encadrer les différentes séquences paysagères en lien avec les usages existants ou à inventer (espaces de loisirs, sportifs, récréatifs, nouveaux ports de plaisance), tout en renaturant les espaces.

#### DEFI 1.2 Conforter l'attractivité territoriale

Afin de valoriser son positionnement stratégique, dû à un système de transports structurant, à son cadre de vie, son offre diversifiée en logements et à un bassin d'emplois important, et pour devenir un lieu de destination (habiter, consommer, se divertir, etc.) et non de passage, le territoire vise, au travers des deux orientations ci-dessous, à renforcer son rôle d'ancrage et à apaiser les rapports aux infrastructures :

Ce défi se décline en 2 orientations :

- Tendre vers un territoire d'équilibre et d'ancrage
- Apaiser pour mieux relier

Pour :

- Offrir un équilibre entre logements et activités permettant à tous d'habiter et de travailler
- Affirmer le territoire comme lieu de destination et d'ancrage s'appuyant sur un réseau de transports structurants existants et encourager la création de nouvelles lignes
- Conforter le port de Gennevilliers et pérenniser les ports urbains existants pour répondre aux besoins de la logistique urbaine de proximité.
- Atténuer les coupures urbaines dues aux grandes infrastructures de transports (franchissements améliorés et sécurisés pour les piétons et les vélos, traitements paysagers pour une meilleure insertion des principales voies routières et ferrées, apaisement des circulations,
- Créer de meilleures cohérences urbaines au sein d'espaces stratégiques (carrefours, pôles de transports, entrées de ville ou territoire, axes structurants ou historiques)
- Atténuer les contrastes paysagers en travaillant les interfaces entre les unités paysagères, (transitions de gabarits des bâtiments entre différents quartiers, infrastructures routières génératrices de rupture urbaine et paysagère apaisées.

#### DEFI 1.3 Révéler la diversité des paysages et des patrimoines

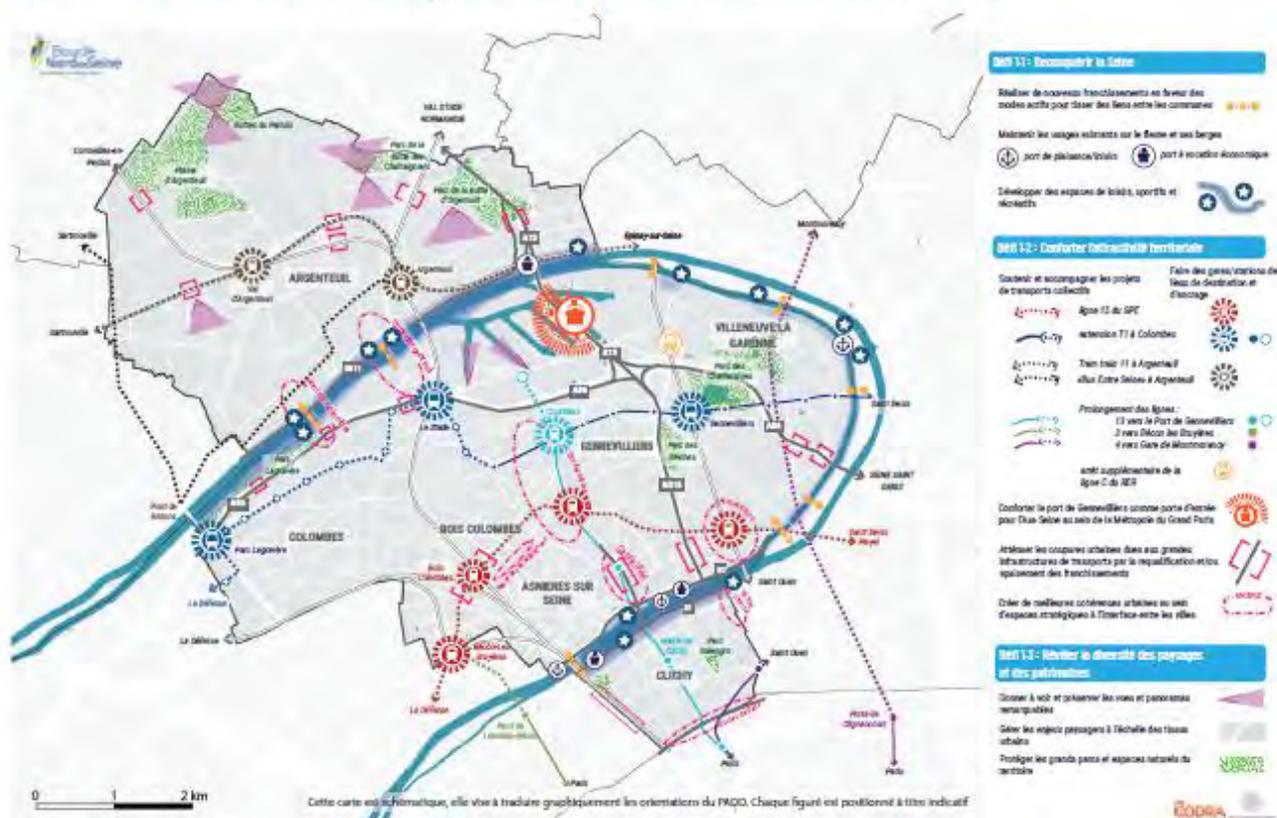
Ce troisième défi vise à révéler le territoire au travers de ses paysages, ses patrimoines et ses caractéristiques urbaines et architecturales afin de renforcer les identités multiples du territoire. Il comporte 3 orientations :

- Mettre en valeur les paysages diversifiés
- Préserver l'héritage historique et architectural
- Valoriser les formes urbaines diversifiées

Ce qui se traduit par :

- Inscrire les futurs projets dans leur environnement en tenant compte de la ville existante, de la géographie et du grand Paysage de la Seine, et de l'histoire.
- Gérer les enjeux paysagers
- Assurer une bonne cohérence entre les formes urbaines, l'organisation et la dimension des espaces publics et des trames vertes.
- Valoriser le patrimoine bâti hérité et moderne, comme marqueur des identités territoriales.
- Accompagner l'adaptation et la mutation du patrimoine
- Mettre en valeur le patrimoine industriel et culturel notamment le lien aux Impressionnistes.
- Valoriser également le patrimoine immatériel du territoire.

## AXE 1 - Un territoire d'équilibres et riche de ses diversités



### 1.3.4.2. AXE 2 - Un territoire engagé dans une transition environnementale ambitieuse

BNS bien que disposant de vastes espaces libres, manque d'espaces verts importants accessibles au public. Il est soumis à des nuisances sonores, à des pollutions ainsi qu'à des risques technologiques et naturels majeurs. Le dérèglement climatique risque d'accentuer et d'augmenter la part de la population exposée à ces phénomènes. Il faut améliorer les conditions de vie, la santé des habitants et la capacité du territoire à faire face à des événements exceptionnels.

#### DEFI 2.1 Amplifier la nature en ville et améliorer le rapport au vivant

BNS souhaite renforcer à la fois pour les humains mais aussi pour la biodiversité, la qualité, la quantité et les continuités entre les différentes composantes de la trame verte, fortement morcelée et de la trame bleue, principalement représentée par la Seine et la zone humide qu'elle génère de part et d'autre. Le reste du territoire est fortement urbanisé et laisse ainsi peu de place aux espaces en eau.

Ce défi se décline en 2 orientations :

- Renforcer la trame bleue\* essentielle au territoire

- Consolider un écosystème porteur de biodiversité

Il s'agit de :

- Favoriser la renaturation et développer la biodiversité,
- Réduire l'impact de la lumière artificielle sur la biodiversité nocturne
- Renforcer la pleine terre et protéger les espaces verts privés,
- Poursuivre l'identification et la protection des arbres remarquables,
- Valoriser et accroître le nombre d'arbres
- Identifier les sols dégradés à désimperméabiliser
- Protéger les ressources en eau et mieux gérer les eaux pluviales ;

## **DEFI 2.2 Devenir un territoire sobre et économe**

BNS souhaite intégrer la transition climatique et énergétique dans le processus de construction de son territoire.

Ce défi comporte 2 orientations :

- Réduire l'empreinte carbone liée aux constructions et aménagements existants et à venir
- Economiser l'espace, notamment de pleine terre

Il s'agit de :

- Réduire les émissions de polluants et gaz à effets de serre liés aux aménagements, constructions et bâtiments
- Favoriser les évolutions et l'intensification d'usage des bâtiments existants et en ayant une approche plus sobre.
- Anticiper l'évolution dans le temps des constructions actuelles et à venir, en réduisant leur impact sur les sols et en veillant à leur réversibilité.
- Faciliter la rénovation thermique des bâtiments
- Soutenir les exigences de performances énergétiques et environnementales
- Favoriser les énergies renouvelables et de récupération
- Favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés et recyclés dans l'aménagement et la construction.
- Valoriser les cinquièmes façades en assurant l'articulation entre la production solaire et la préservation de la biodiversité.
- Donner la priorité au renouvellement urbain, au recyclage foncier.
- Favoriser l'intensification de l'utilisation des espaces bâtis existants.
- Protéger les espaces perméables et ouverts
- Valoriser les espaces agricoles de la Plaine d'Argenteuil et les espaces d'agriculture urbaine
- Renforcer la place d'une agriculture urbaine de proximité permettant de sensibiliser à la protection de la nature et à l'alimentation saine, sur les surfaces bâties (terrasses et toitures) et au sein de jardins familiaux ou collectifs de pleine terre.

## **DEFI 2.3 Réussir la « ville santé »**

Plusieurs phénomènes en présence sur le territoire portent potentiellement atteinte à la santé des populations : risques, nuisances, pollutions.

Face au dérèglement climatique et à l'augmentation de la population, des stratégies sont nécessaires pour limiter l'exposition aux risques des populations actuelles et futures. Pour BNS, construire la ville de demain c'est avant tout construire une ville durable et résiliente, qui s'adapte aux nouveaux usages et aux enjeux climatiques.

Ce défi s'articule autour de 3 orientations :

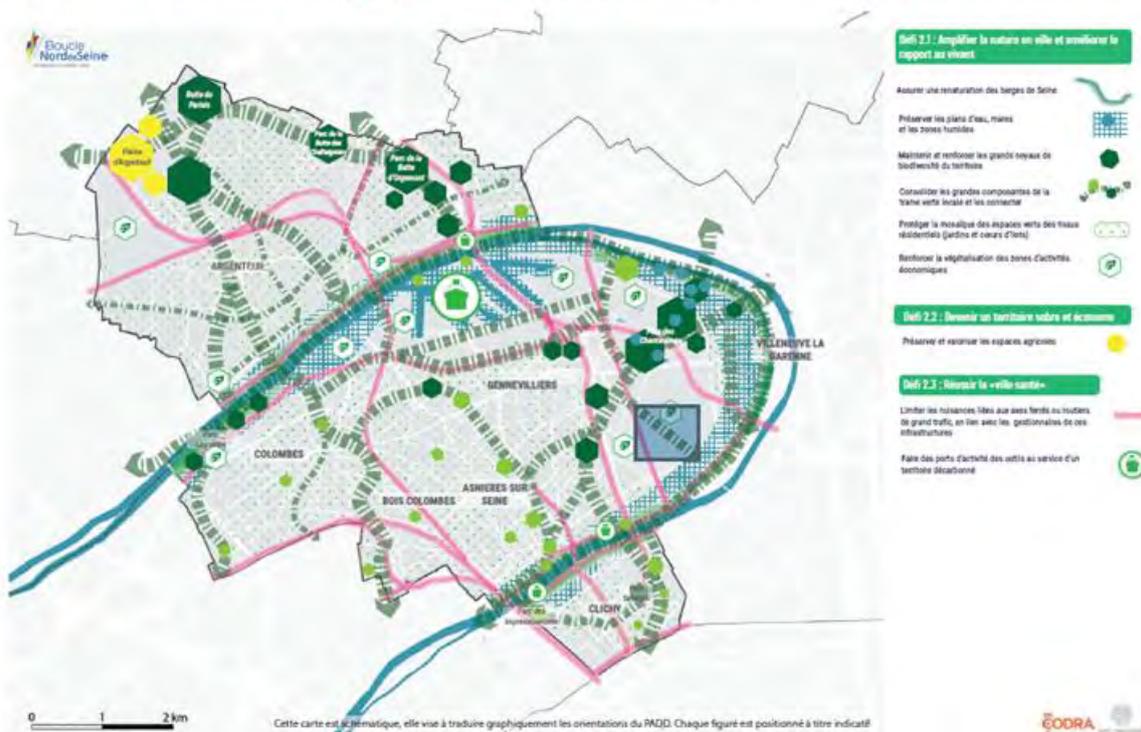
- Tendre vers un urbanisme favorable à la Santé
- Renforcer la résilience face au changement climatique
- Maîtriser la localisation et l'impact des projets

Il s'agit de :

- Lutter contre les émissions de polluants et mieux gérer les nuisances.
- Protéger et aménager des poches de calme et de tranquillité
- Réduire les émissions de polluants et de gaz à effets de serre liés aux déplacements quotidiens, en améliorant la possibilité de report vers des modes plus vertueux (transports en commun, marche, vélo) et la transition vers un parc automobile moins polluant localement (électricité, hydrogène).
- Réduire les émissions de polluants et de gaz à effets de serre liées au secteur résidentiel
- Tendre vers 10m<sup>2</sup> d'espaces verts ouverts au public par habitant à l'échelle du territoire, en créant de nouveaux espaces verts qualitatifs ouverts au public,
- Protéger ou créer des jardins collectifs, familiaux, partagés,

- Susciter le recours aux mobilités actives (marche, vélo) et à la pratique d'activités physiques et sportives des habitants,
- Garantir la pérennité des espaces de loisirs existants,
- Améliorer l'offre de soins en réservant des lieux pour l'accueil des structures de soin comme des centres de santé
- Végétaliser des espaces publics, les toitures terrasses, les plantations d'arbres et de haies,
- Lutter contre l'augmentation et l'intensification des risques de ruissellement et des îlots de chaleur urbains
- Organiser les aménagements urbains pour réduire la vulnérabilité aux inondations par ruissellement, débordement de la Seine ou remontée de nappe.
- Conforter les ports
- Veiller à limiter l'exposition des populations aux risques et nuisances
- Articuler la production de nouveaux logements en veillant aux équilibres en termes d'emploi, d'espaces de nature, d'offre en équipements et de qualité de vie des habitants.

## AXE 2 - Un territoire engagé dans une transition environnementale ambitieuse



### 1.3.4.3. AXE 3 - Un territoire du « vivre ensemble »

BNS souhaite favoriser une forme de stabilisation et une meilleure appropriation du territoire par ses habitants, en passant par des programmations de logements au plus près des besoins et en favorisant une mixité sociale et fonctionnelle à des échelles plus fines que celles du territoire ou de la commune en vue de répondre à la ville des proximités.

Cet axe décline 3 défis pour tenter de répondre aux enjeux de la ville des proximités, du cadre de vie, de l'habitat, des évolutions socio-démographiques :

#### DEFI 3.1 Aménager un territoire pour tous et à tout âge

La population de BNS est globalement jeune mais tend à vieillir. Les ménages connaissent un faible desserrement, malgré une progression des personnes seules et des familles monoparentales.

Ce défi s'articule autour de 2 orientations :

- Fluidifier les parcours résidentiels pour favoriser l'ancrage des populations
- Améliorer les qualités du parc de logements existants et en projet

Ce qui se traduit par :

- Permettre la diversité des parcours résidentiels adaptés
- Produire une offre de logements sociaux diversifiée et intégrée dans les projets de développement urbain

- Disposer de logements spécifiques pour répondre aux besoins (étudiants, personnes âgées, vulnérables, ...)
- Permettre la production de logements évolutifs
- Assurer la diversité et la qualité des logements dans les nouvelles opérations, et encadrer les nouvelles formes d'habiter (coliving\*, ...).
- Poursuivre le renouvellement
- Permettre et accompagner la rénovation des immeubles dégradés
- Veiller à la qualité des logements et de leur confort (espaces extérieurs, logements traversants...)

### **DEFI 3.2 Irriguer la ville de mobilités apaisées**

L'objectif pour le territoire est de mettre en adéquation les offres de transport avec les besoins des habitants, notamment ceux liés aux emplois (mode le plus employé).

Le relief du territoire est globalement peu contraignant pour la marche et le vélo, à l'exception d'une partie d'Argenteuil. Le nombre de voitures par ménage diminue globalement. Ce défi s'articule avec la mise en œuvre des orientations du Schéma de Mobilités Actives du Territoire en cours d'élaboration.

Ce défi s'articule autour de 2 orientations :

- Développer des modes alternatifs à l'usage individuel de la voiture
- Apaiser et sécuriser les déplacements à pied et à vélo

Et se traduit par :

- Améliorer la connexion des centralités (loisirs, écoles, travail, commerces, activités...)
- Renforcer l'intermodalité : vélo, bus, marche à pied, y compris grâce au GPE ;
- Assurer des continuités vélos au sein et vers le territoire
- Développer une stratégie de stationnement diversifiée pour favoriser le report modal de la voiture vers d'autres modes.
- Augmenter la « marchabilité » des villes et favoriser les franchissements de la Seine.
- Faciliter la pratique du covoiturage et de l'autopartage
- Sécuriser et réduire les effets de coupure des grandes infrastructures pour les modes doux
- Redéfinir l'organisation de la voirie au profit des modes actifs
- Anticiper l'augmentation des nouvelles pratiques de mobilités actives (Vélo à Assistance Electrique, trottinette, vélo cargo, ...) et faciliter leur stationnement.

### **DEFI 3.3 Renforcer le territoire des proximités et du quotidien**

Il s'agit ici de faciliter l'accès des habitants aux commodités de la ville pour limiter les déplacements et accéder plus facilement aux fonctions du quotidien, comme se nourrir, travailler, se cultiver, etc. Le territoire dispose aujourd'hui des caractéristiques favorables à la ville des proximités : équipements, commerces, réseaux de transports. Néanmoins, l'ensemble de ces éléments nécessite d'être amélioré et renforcé pour limiter la ville fragmentée où de nombreuses activités dépendent des déplacements en voiture ou en transports en commun. Il s'agit ainsi offrir l'opportunité de moins se déplacer et de renforcer le lien social, économique et culturel local.

Ce défi s'articule autour de 3 orientations :

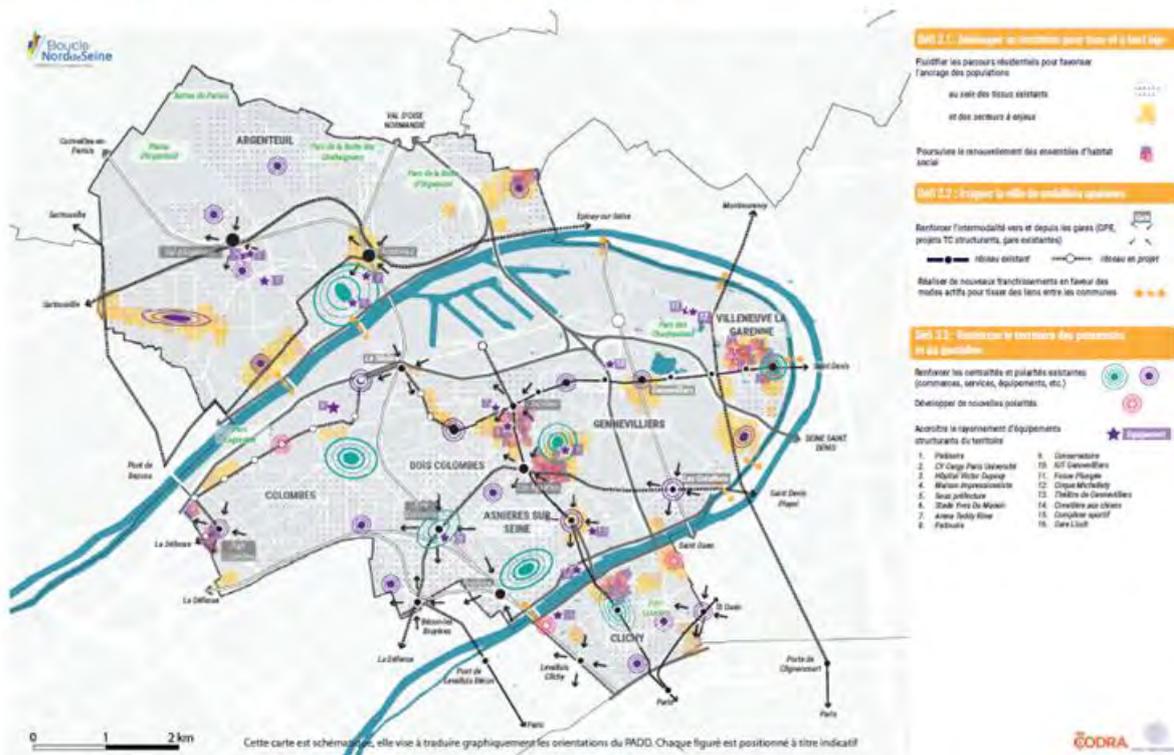
- Améliorer le cadre de vie immédiat
- Assurer des commerces au service des usagers du territoire
- Renforcer l'offre en équipements du quotidien

Il s'agit de :

- Exiger que chaque nouvelle opération améliore son environnement.
- Développer fortement les espaces verts en fixant pour chaque nouvelle opération d'aménagement un ratio ambitieux contribuant à atténuer le déficit en espaces verts
- Aménager des centralités mixtes regroupant logements, services, emplois, commerces, équipements, ... dans les quartiers existants et à créer.
- Renforcer les linéaires commerciaux (existants et à venir)
- Assurer une évolution qualitative des espaces publics (désimperméabilisation, végétalisation, matériaux, ...).
- Améliorer l'accessibilité des espaces et équipements à tous
- Encadrer le développement des « commerces » sans devanture pénalisant l'animation urbaine tels que les dark store\* et dark kitchen\*.
- Limiter le développement de grandes surfaces commerciales notamment dans les secteurs d'activités ou dépendant de l'usage de la voiture.
- Garantir la qualité des communications numériques (la fibre optique, réseau téléphonie mobile, ...)

- Renforcer l'offre d'accueil pour la petite enfance au sein des nouvelles programmations et dans les communes dans lesquelles l'offre est insuffisante.
- Etoffer l'offre de soins pour les habitants du territoire
- Accroître le rayonnement et la visibilité des équipements
- Anticiper et adapter l'offre d'équipements aux besoins de la population actuelle et à venir.

## AXE 3 - Un territoire du «vivre ensemble»



### 1.3.4.4. AXE 4 - Un territoire actif, productif et innovant

BNS est le 5ème territoire d'emploi de la métropole avec plus de 184 000 emplois. Près d'un tiers des actifs résidents du territoire y travaille.

Le territoire accueille de grands groupes industriels dans des domaines de l'industrie chimique, la fabrication de produits informatiques et électroniques, la fabrication des matériels de transports, l'énergie et le recyclage des déchets. BNS a vu une croissance importante de sa population entraînant une résidentialisation d'où une baisse du nombre d'emplois offerts rapporté au nombre d'actifs résidents sur le territoire.

Dans le cadre d'un retour à la production locale, le rôle industriel et logistique du territoire est un véritable enjeu métropolitain, néanmoins il faut ré équilibrer les emplois à destination de ses habitants afin de répondre à une inadéquation de profil entre la population active et les emplois offerts. Le développement économique est l'un des moteurs du renouvellement et de la transformation urbaine du territoire, une attention particulière doit être portée à la place de l'immobilier économique dans la ville. Il conviendra également de conforter l'emploi en accentuant les actions en faveur du développement d'équipements de formation.

Cet axe décline ainsi 3 défis qui visent à répondre aux enjeux de développement des activités économiques, de l'attractivité, de l'emploi

#### DEFI 4.1 Conforter le territoire actif et productif en faveur de l'emploi

BNS comporte un gisement d'emplois diversifiés (industrie, tertiaire, grands groupes, PME, etc.) au sein de la Métropole du Grand Paris et de la région parisienne. Tout l'enjeu pour Boucle Nord de Seine est de travailler à la conservation de ce foncier pour accueillir de nouvelles activités de production sur le territoire.

Ce défi se décline en 2 orientations :

- Conforter l'écosystème économique par la complémentarité des offres
- Conforter le territoire d'emploi et limiter sa résidentialisation

Il s'agit de :

- Valoriser la complémentarité économique et fonctionnelle des différents lieux d'activités

- Préserver les fonciers productifs nécessaires au maintien et au développement des activités industrielles et productives.
- Maitriser l'avenir des fonciers les plus stratégiques en sanctuarisant leur vocation économique pour limiter la résidentialisation du territoire.
- Créer ou favoriser l'accès aux aménités urbaines au sein des pôles économiques pour un meilleur cadre de travail (restauration, loisirs, services divers, ...)
- Développer une offre d'espaces et de locaux adaptés aux besoins d'entreprises artisanales (petits locaux notamment, espaces communs inter artisanaux, ...)
- Renforcer l'activité économique en cohérence avec l'arrivée des futures gares du Grand Paris Express.
- Disposer d'une offre de formations en adéquation avec les besoins des entreprises
- Développer l'accessibilité des parcs et des emprises économiques à la faveur des mobilités actives et des transports collectifs.

#### **DEFI 4.2 Soutenir les mutations et la valorisation des secteurs d'activités**

BNS entend répondre aux besoins des nouvelles industries y compris en matière de développement durable. L'économie verte représente ainsi un nouveau gisement à forte valeur ajoutée pour le présent et l'avenir. L'enjeu de ce défi est de réussir la transformation qualitative des secteurs d'activité obsolètes et l'amélioration de la qualité d'usages des espaces dévolus aux emplois.

Ce défi comporte 2 orientations :

- Garantir un environnement architectural et urbain agréable et attractif
- Permettre la diversité de l'écosystème entrepreneurial

C'est-à-dire :

- Encourager l'adaptation des parcs tertiaires existants et le renouvellement des friches commerciales, industrielles et tertiaires en privilégiant les vocations économiques et les équipements.
- Sanctuariser le territoire économique de Gennevilliers et permettre de densifier au bénéfice de la transition écologique.
- Permettre l'intensification et la densification des secteurs d'activités
- Renforcer l'attractivité et offrir des conditions foncières favorables au parcours résidentiel des entreprises innovantes en créant des espaces hybrides de travail et propices à l'innovation (tiers-lieux, laboratoires, micro-usines, ...).
- Maintenir et développer les filières industrielles d'excellence (services informatiques, activités de conseil et d'ingénierie, prototypage et micro-usines...) et les activités de fabrication locale (agriculture urbaine, industries agro-alimentaires, énergies renouvelables, industrie chimique, valorisation des déchets, électronique, mobilités décarbonées ...).
- Encourager l'émergence d'activités innovantes et spécifiques.
- Soutenir les projets d'économie sociale et solidaire
- Porter l'offre immobilière transitoire et innovante afin d'ancrer de nouvelles activités sur le territoire

#### **DEFI 4.3 Affirmer la singularité portuaire au bénéfice de la transition environnementale**

Le Port de Gennevilliers est la porte d'entrée sur la région francilienne de l'axe Seine. C'est une zone d'activités importante, élément clé de la vie économique de BNS. Il devrait participer activement au renouveau industriel de la France et plus spécifiquement du territoire, tout en participant à la création d'un écosystème vertueux à l'échelle de la Seine.

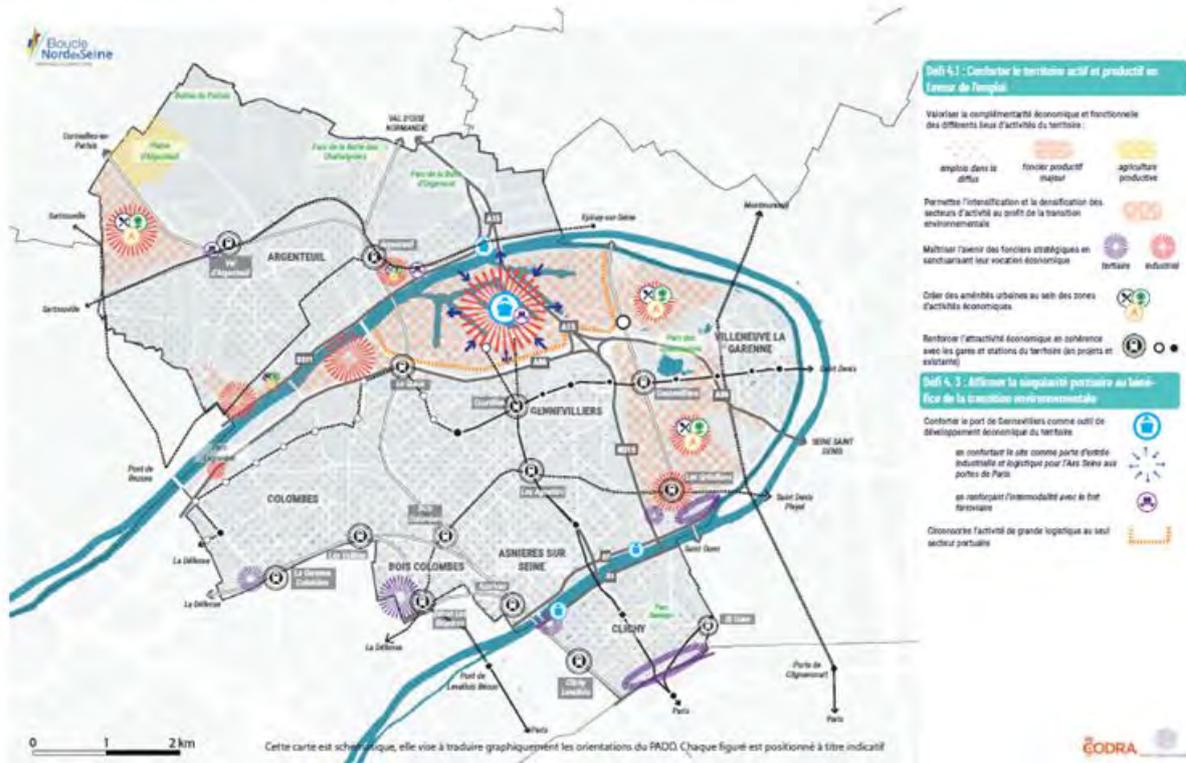
Ce défi se décline en 2 orientations :

- Valoriser la singularité industrialo-portuaire
- Encadrer l'activité logistique

Ce qui se traduit par les actions suivantes :

- Intensifier l'activité portuaire pour une logistique bas carbone
- Conforter le port de Gennevilliers
- Renforcer l'intermodalité rail-route, le fret ferroviaire et fluvial,
- Assurer la possibilité d'implantation d'activités associées nécessaires au fonctionnement du port
- Limiter la possibilité d'implantation de logements à proximité immédiate ou en façade du port.
- Assurer la complémentarité avec les autres ports du territoire.
- Circonscrire l'activité de grande logistique\* au seul secteur portuaire, en permettant sa densification.
- Permettre la logistique du dernier kilomètre là où elle s'intègre aux projets du territoire.

## AXE 4 - Un territoire actif, productif et innovant



### Commentaires de la commission

La commission a bien compris la volonté de BNS de décliner les résultats de la concertation en axes du PADD, tout en respectant les attendus de l'Etat. Elle salue la volonté de protéger la population et le territoire face aux changements climatiques qui vont en s'intensifiant. Le PADD traduit bien l'objectif de territoire résilient, en permettant tout à la fois d'habiter, d'étudier, de travailler, de se divertir, ... quel que soit son âge ou sa condition.

Cependant, le PLUi ne fait que "permettre", il ne "fait" pas lui-même. Il est ensuite de la responsabilité des villes et de tous les acteurs de traduire les différentes orientations du PADD (axes et défis) en actions concrètes sur le terrain.

### 1.3.5. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP (doc.3)

Les OAP du dossier sont classées en deux catégories : les « OAP thématiques » et les « OAP sectorielles ». Elles ont pour objectif de détailler les moyens de mise en œuvre des objectifs du PADD et de rendre prescriptif certains éléments des politiques publiques en prenant en compte les différents contextes locaux sur Boucle Nord de Seine.

#### 1.3.5.1. Les « OAP thématiques » (doc 3.1)

Ce tome définit les OAP thématiques du PLUi, déclinant et précisant les grandes thématiques du PADD. Elles « visent à répondre aux enjeux de redirection urbaine, d'évolution de mode de production de la ville dans un contexte de crises multiples :

- Les crises environnementales (...),
- La crise du logement avec une croissance de la population (...),
- La crise foncière, liée à la tension des marchés et à la nécessaire préservation des sols vivants (...),
- Les crises sanitaires avec la croissance des pollutions et la mesure de leurs impacts sur la santé (...).

Elles ont pour objectif que tout projet devienne une opportunité d'améliorer le territoire et notamment de renforcer la qualité du cadre de vie et d'offrir un habitat diversifié et de qualité, mais également d'améliorer les aménités du quartier et l'intensification de la vie locale au service de tous les habitants et usagers ».

Le dossier définit quatre « OAP thématiques pour la santé environnementale » concourant « à dessiner la ville de demain de manière plus vertueuse :

- L'OAP « Préserver les trames environnementale » (...).

- L'OAP « Renouer avec la Seine » (...).
- L'OAP « Apaiser les mobilités » (...).
- L'OAP « Favoriser la durabilité des constructions » (...) ».

Le document explique que « *la santé résulte de l'interaction complexe de différents facteurs.*

*Les différentes OAP contribuent chacune, selon leurs objectifs propres à l'amélioration de la santé des habitants et usagers du territoire (...), sous l'axe santé environnementale (...), sous l'angle externalités et bien être (et) au sens du bien-être et de la qualité de vie (...).*

Il ajoute que « *les services écosystémiques (sont mobilisés) comme levier pour répondre aux enjeux de Santé* » et que « *les dispositions du PLUi visent un impact sanitaire limité sur les populations grâce aux politiques de mobilité active, réduction des nuisances (bruit et air), le développement d'aménités de proximité (espaces de nature, espaces verts ouvert au public, équipements publics, îlots de fraîcheur), la qualité de l'habitat et des espaces publics et l'alimentation* ».

### **Commentaires de la commission**

*Chacun de ces très nombreux objectifs est tout à fait louable et la commission y souscrit.*

*Ainsi, et pour prendre l'exemple de la commune de Clichy, comment concilier l'accroissement considérable de la population, notamment attendu au sein des OAP Seine-Liberté et BIC Bérégovoy, avec les objectifs de « développement des aménités de proximité (espaces de nature, espaces verts ouvert au public, équipements publics, îlots de fraîcheur) » (sic) ... alors que, malgré quelques nouveaux espaces verts internes à ces OAP, le ratio d'espace vert par habitant va baisser et qu'il n'est prévu qu'assez peu d'équipements publics dans une ville déjà en manque ?*

*On rappelle que tout projet et notamment toute demande de permis de construire doit entretenir un rapport de compatibilité avec les objectifs édictés dans chacune des OAP thématiques ... ce qui est au demeurant leur raison d'être.*

**L'OAP « Préserver les trames environnementale »** a pour ambition de « *maintenir et recréer les différentes trames nécessaires à la biodiversité et renforcer les services rendus par la nature en ville* ».

Elle s'appuie notamment sur les trames vertes et bleues du Schéma Régional de Cohérence Ecologique et le SCoT métropolitain ainsi que sur les ambitions territoriales définies dans le PADD.

Ses objectifs sont de :

- Préserver et valoriser les noyaux primaires et secondaires et aussi les espaces relais de biodiversité,
- Valoriser les corridors écologiques identifiés au PADD,
- Planter dans les espaces de régénération identifiés et aussi dans les espaces publics,
- Accroître la biodiversité des parcelles privées, en pleine terre et sur les toitures,
- Assurer la renaturation des berges de la Seine,
- Assurer une trame fraîche et humide dans les villes du territoire,
- Se protéger vis-à-vis des risques naturels d'inondation,
- Limiter la transformation des sols,
- Assurer une perméabilité des sols et une infiltration des eaux,
- Intégrer systématiquement la gestion des déchets organiques,
- Adapter l'éclairage aux pratiques nocturnes pour préserver et amplifier la trame noire,
- Limiter les effets du réchauffement climatique.

**L'OAP « Renouer avec la Seine »** a pour ambition de « *valoriser le paysage et les usages du fleuve, épine dorsale de la construction du territoire, dans toutes ses dimensions* ».

Elle s'appuie notamment sur les ambitions territoriales définies dans le PADD.

Ses objectifs sont de :

- Retourner la ville sur la Seine (notamment dans les OAP sectorielles en bordure de Seine),
- Révéler la Seine dans l'aménagement de la ville (espaces publics, voies structurantes, paysage, ...),
- Développer des aménités propres à la Seine (activités, loisirs, cheminements, biodiversités, ...),
- Améliorer l'accessibilité de la Seine et apaiser sa découverte (mobilités douces, place de la voiture, franchissements et itinéraires, ...).

Des cartes de synthèse sont présentées, selon 3 séquences territoriales : la Seine entre la Grande-Jatte et L'Île-Saint-Denis, la Boucle Nord jusqu'au Port de Gennevilliers, la Plaine aval.

A noter que des orientations spécifiques concernent le Port de Gennevilliers et la navigation :

- Faire du port de Gennevilliers un lieu de découverte atypique de la Seine en développant les cheminements,
- Conforter les activités, notamment portuaires, en lien avec le fleuve,
- Préserver des possibilités d'accostage sur la Seine : péniches, bateaux résidentiels.

L'OAP « **Apaiser les mobilités** » a pour ambition de « *favoriser les mobilités durables et le traitement des espaces publics* » et aussi de « *limiter les incidences des infrastructures majeures sur leur environnement proche* ».

Elle tient compte de la hiérarchie des voies routières et des transports collectifs existant et en projet. Elle a été pensée pour articuler les différentes échelles (supra-territoriale, territorial, opérations d'aménagement, parcelle). Le texte indique qu'un Schéma des Mobilités Actives du Territoire est en cours d'élaboration. [OBJ]

Elle s'appuie notamment sur les ambitions territoriales définies dans le PADD.

Ses objectifs sont de :

- Résorber les coupures urbaines et requalifier les points de franchissement,
- Réduire les nuisances (émissions sonores, pollution atmosphérique, qualité paysagère),
- Hiérarchiser la voirie au profit des modes actifs,
- Structurer un réseau des mobilités actives,
- Assurer un meilleur partage de l'espace public,
- Renforcer les gares comme centralités et portes d'entrée du territoire,
- Dans les opérations d'aménagement et de construction :
  - Organiser et traiter les espaces publics et la voirie,
  - Gérer les interfaces avec l'espace public et desserte,
  - Accompagner une mobilité active et durable,
  - Gérer le stationnement des véhicules.

L'OAP « **Favoriser la durabilité des constructions** » a pour ambition de « *limiter l'impact du secteur de la construction et assurer les qualités environnementales et le confort d'usage des constructions* ».

Elle s'appuie notamment sur les ambitions territoriales définies dans le PADD.

Elle vise « *à assurer la prise en compte du contexte urbain, orienter l'intervention sur le bâti existant (préservation, conservation, réhabilitation, transformation, ...), à garantir la qualité des constructions neuves et à répondre aux besoins des habitants et des usagers* ».

Ses objectifs sont de :

- Préserver et mettre en valeur les qualités d'insertion urbaine, paysagère, écologiques et architecturales des constructions existantes,
- Assurer le lien avec l'espace public,
- Assurer des compositions volumétriques qui démultiplient les orientations, les vues et les usages et les possibilités de brassage de l'air,
- Préserver et mettre en valeur les qualités bioclimatiques des constructions existantes,
- Préserver et mettre en valeur les qualités de composition des façades existantes, et garantir leur pérennité
- Réaliser des transformations sobres et confortables,
- Améliorer les qualités d'usage,
- Limiter les externalités négatives des interventions,
- Participer à la biodiversité,
- Démolir en dernier recours,
- Prendre en considération les caractéristiques et les qualités d'insertion dans l'environnement,
- Réaliser des constructions sobres, pérennes et réversibles
- Promouvoir une haute qualité d'usage,
- Proposer des logements adaptés aux besoins de toutes et tous,
- Concourir à la biodiversité,
- Préserver la santé par la qualité des matériaux de mise en œuvre,

- Tendre vers des parcs d'activités paysagers.

**Au sein de chaque OAP** et pour chacun des items définis, le texte définit et décline des orientations, précisant qu'elles s'appliquent à tous les lieux concernés par la thématique, voire à l'ensemble du territoire (terrains d'assiette et espaces publics).

### **Commentaires de la commission**

*Les objectifs visés de chacune des OAP thématiques et la déclinaison des orientations applicables correspondent logiquement aux ambitions environnementales et citoyennes de notre époque.*

*Toutefois, l'immense majorité de ces objectifs pourrait s'appliquer à la plupart des territoires urbains ou périurbains relativement denses. Cela constitue de nobles ambitions et la commission ne peut qu'approuver les orientations qui en découlent... tout en gardant à l'esprit qu'elles ne sont que des « préconisations » et que seules les communes pourront ou non, par leurs projets, les rendre effectives.*

*L'OAP « Renouer avec la Seine », présente des problématiques bien plus spécifiques qui s'avèrent plus ardues à résoudre que dans la plupart des territoires urbains ou périurbains (hauteur des quais, voies routières magistrales, accès difficiles, activités industrielles et portuaires, etc.) : les objectifs et les orientations déclinées n'en sont que plus louables. Toutefois, leur mise en pratique (même à l'aune du concept de « compatibilité ») s'avèrera particulièrement ardue ... notamment concernant les projets inclus dans les périmètres des OAP bordant la Seine, notamment :*

- *Densification urbaine (par exemple : Clichy - Seine-Liberté),*
- *Maintien et confortement des activités (par exemple Gennevilliers - Secteur portuaire),*
- *Devenir de l'Île Héloïse (par exemple Argenteuil - Cœur de Ville),*
- *Gestion du risque de crue de la Seine.*

*Concernant spécifiquement le Port de Gennevilliers, la commission note que l'OAP indique « Conforter les activités, notamment portuaires, en lien avec le fleuve » et aussi « Faire du port de Gennevilliers un lieu de découverte atypique de la Seine en développant les cheminements ».*

*Il s'agira donc de rechercher, en permanence un compromis entre ces objectifs partiellement contradictoires car les activités doivent être confortées, « en lien avec le fleuve » et des cheminements sont à développer, mais dans « un lieu de découverte atypique ».*

*L'exposition de cette double exigence est louable et présente pertinemment l'aménagement urbain comme un enjeu dialectique permanent.*

### **1.3.5.2. Les « OAP sectorielles » (doc. 3.2)**

Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les orientations du PADD et déclinent localement les orientations des OAP thématiques.

Elles visent à encadrer les projets pouvant apparaître sur les parcelles cadastrées comme sur les espaces publics, plus ou moins fortement en fonction de la maîtrise sur le secteur et de manière adaptée en fonction de leur niveau de maturation, sur des périmètres définis.

Elles fixent le parti d'aménagement sur le secteur identifié et complètent les dispositions réglementaires en spatialisant et/ou en définissant des modalités de mise en œuvre de certaines règles.

Le texte précise notamment que :

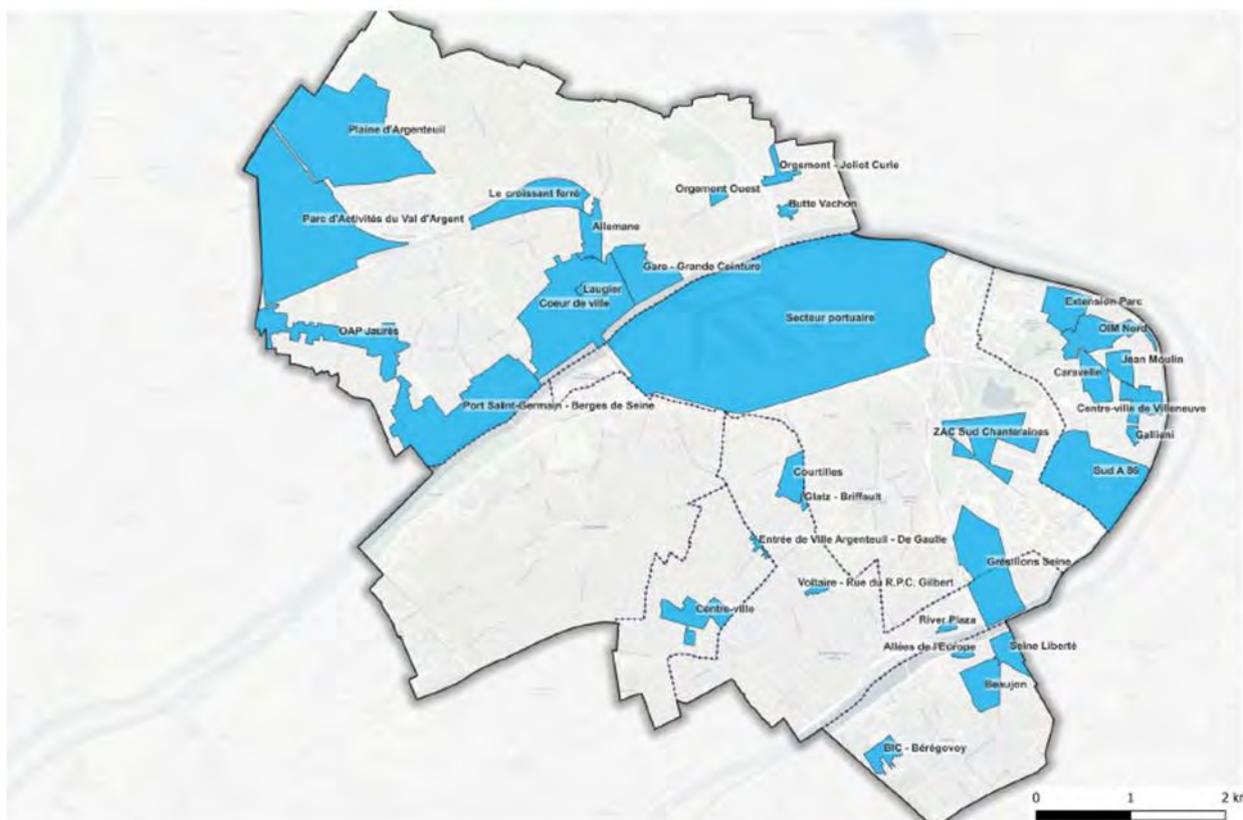
- « Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière dans le cadre du PLUi. Leur contenu et leur forme ne sont pas réglementés par le code de l'urbanisme ».
- « Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en respecter les principes. Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir, sans pour autant figer les aménagements ».

Les OAP concernent divers types de secteurs de reconversion, de renouvellement urbain, de revalorisation des cœurs de ville, d'aménagement autour des gares, de requalification urbaine et d'espace public, de confortation d'activités industrielles ou portuaires, etc.

Le PLUi comporte une OAP intercommunale (Asnières-Gennevilliers – Grésillons Seine) et de nombreuses OAP définies à l'échelle communale énumérées ci-après :

- Les OAP à Argenteuil : Cœur de Ville, Plaine d'Argenteuil, Le croissant ferré, Allemans, Butte Vachon, Orgemont - Joliot Curie, Jean Jaurès, Porte Saint Germain / Berges de Seine, Parc d'activité du Val d'Argent, Orgemont Ouest,
- Les OAP à Asnières-sur-Seine : River Plaza, Glatz-Briffault, Voltaire - rue du R.P.C. Gilbert, Courtilles,
- Les OAP à Bois-Colombes : Centre-ville, Entrée de ville Argenteuil – De Gaulle,
- Les OAP à Clichy-la-Garenne : BIC-Bérégovoy, Allées de l'Europe, Seine Liberté,
- Les OAP à Clichy-la-Garenne – Beaujon,
- Les OAP à Gennevilliers : Territoire économique, ZAC Sud Chanteraines, Secteur portuaire,
- Les OAP à Villeneuve-la-Garenne : Centre-ville de Villeneuve, Gallieni, Sud A86, Caravelle, Jean-Moulin, OIM Nord, Extension Parc.

A noter que la ville de Colombes n'a pas souhaité présenter d'OAP sur son territoire.



Pour chacune de ces OAP, le dossier :

- Expose des éléments de contexte : situation, contexte, fonctionnement, ambiances urbaines et paysagères, environnement, contraintes / nuisances,
- Présente des orientations graphiques : carte schématique des intentions d'aménagement,
- Définit les enjeux et objectifs,
- Définit des orientations écrites : échancier, espaces publics et mobilités, paysage en environnement, programmation, formes urbaines, lutte et adaptation au changement climatique.

### **Commentaires de la commission**

*Au sein de ces très nombreuses OAP, le choix des périmètres et les objectifs annoncés semblent logiques, eu égard à l'état des lieux de chaque cas d'espèce (environnement naturel et urbain, coupures urbaines, morphologie, état technique et fonctionnel du bâti, potentiel de mutation et de création de surfaces, transports collectifs structurants, etc.) et/ou aux précédentes réflexions urbaines (PLU actuel, ZAC ou autre type d'opération d'aménagement en cours de réflexion ou de réalisation).*

*Globalement, la commission constate que, concernant chaque OAP sectorielle, le dessin schématique du parti d'aménagement et les orientations écrites déclinent correctement les divers objectifs du PADD et sont compatibles avec les OAP thématiques.*

*Toutefois, l'absence de quantification des programmations potentielles envisagées (« mixte » « habitat », activités ») et de définition des hauteurs (certes indiquées par ailleurs sur la carte du zonage communal) constitue la limite de l'exercice, dans la mesure où la seule analyse du chapitre relatif à une OAP ne permet pas d'apprécier les potentialités du secteur (notamment la quantification des logements ou d'activités constructibles), ni les hauteurs (élément pourtant fondamental de l'ambiance urbaine future), ni donc les aménités à prévoir en correspondance (dessertes, cheminements, espaces verts, commerces, écoles et autres équipements, etc.).*

*A noter que toutes les problématiques particulières (soit une quinzaine d'OAP) soulevées par le public ou détectées par la commission sont traitées dans le chapitre relatif à l'analyse des observations. Les réserves ou recommandations y afférant sont à prendre en compte dans ce cadre.*

### **1.3.6. Le Règlement (doc. 4 et 5)**

Le règlement est divisé en une partie « écrite » (11 tomes) et une partie « graphique » (8 cartes).

#### **1.3.6.1. Le « Règlement écrit » (doc 4)**

Le règlement écrit est organisé en plusieurs parties (11 tomes distincts) :

- 4.1 - Les dispositions générales et dispositions applicables aux zones U, A, N, AU
- 4.2 - [Les dispositions applicables aux zones urbaines de projet \(UP\)](#)
- 4.3 - [Livret des secteurs de plan masse](#)
- 4.4 - Livrets du patrimoine (7 tomes communaux)
- 4.5 - [Annexes au règlement](#) (emplacements réservés)

##### **1.3.6.1.1. Les dispositions générales et dispositions applicables aux zones U, A, N, AU (doc 4.1)**

Le règlement écrit de ces différentes zones comporte divers titres :

Titre I - Dispositions générales :

- Champ d'application,
- Contenu du règlement,
- Articulation du règlement avec d'autres dispositions,
- Dispositions applicables à certains travaux,
- Lexique réglementaire.

Titre II - Dispositions applicables à la zone urbaine (hors zones de projet) :

- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité,
- Mixité fonctionnelle et sociale,
- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, équipements et réseaux

Titre III - Dispositions applicables à la zone à urbaniser : idem

Titre IV - Dispositions applicables à la zone agricole : idem

Titre V - Dispositions applicables à la zone naturelle : idem.

Le règlement concernant la zone urbaine est basé sur un système d'indices qui correspond à la dénomination du secteur :

Qu'il s'applique à une parcelle ou un îlot localisé en zone U (urbaine), A (agricole), N (naturelle) ou AU (à urbaniser), chaque règlement est organisé comme suit :

- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité :
  - Dispositions générales et champ d'application,
  - Dispositions relatives aux ouvrages techniques,
  - Dispositions spécifiques selon les indices de destination, et autres périmètres et secteurs particuliers,
- Mixité fonctionnelle et sociale :
  - Secteurs de mixité sociale,
  - Secteurs de taille minimale de logement,
  - Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale, périmètres de polarités commerciales,
- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :
  - Implantation des constructions et volumétrie (indice de forme urbaine),

- Emprise au sol et traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis (densité au sol),
- Hauteurs (indice de hauteur),
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Patrimoine bâti naturel et paysager,
- Stationnement,
- Equipements et réseaux :
  - Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies
  - Desserte par les réseaux.

### **Commentaires de la commission**

*Le principe d'une boîte à outils est intéressant, car il permet de combiner au mieux la morphologie actuelle et les objectifs d'évolution souhaités en attribuant simultanément quatre indices à chaque îlot ou chaque parcelle. Il permet d'unifier les règles sur un territoire englobant sept communes.*

*La combinatoire des quatre indices de destination, de forme urbaine, de densité au sol et de hauteur permet de définir un panel de plus de 100 modèles urbains, ce qui permet de coller aux mieux au cadre existant et aux intentions de la puissance publique.*

*Si la structure de cet outil règlementaire peut surprendre au premier abord, l'aisance avec laquelle certains visiteurs se sont approprié les divers indices démontre qu'il est très aisément compréhensible par le public.*

*Concernant les indices de destination « U » (urbaine), « A » (agricole), « N » (naturelle) ou « AU » (à urbaniser), la commission s'est intéressée à l'hypothèse d'une obligation de mixité sociale généralisée dans les secteurs à destination de logements et/ou de mixité fonctionnelle dans les secteurs destinés à l'activité (principalement bureaux) ou au logement. Elle s'est notamment interrogée sur la possibilité d'installer en zone résidentielle (et/ou en zone mixte) des centres médicaux (maison de santé de groupe, assez loin de la profession libérale indépendante), des petits commerces, artisanats ou restauration, qui s'avèrent être au service des espaces résidentiels.*

*Toutefois, la commission note que le projet de PLUi n'a pas retenu ce principe, mais a défini des outils ciblés (mixité sociale, taille minimale des logements, diversité commerciale et périmètres de polarité commerciales) et a déterminé des périmètres d'application, ce qui permet d'assurer une gestion plus fine et compatible avec le contexte de chaque quartier.*

*La commission note que trois types de linéaires commerciaux ont été définis :*

- « RDC actifs » avec les destinations « commerces et activités de service » et « EICSP » ;
- « Focus commerces de proximité et restauration », avec les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » & « restauration » ;
- « Focus commerces et services » : « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « activité de service avec accueil d'une clientèle ».

*Ceci permet de prendre en compte la diversité des situations.*

*La commission comprend la difficulté d'encadrer (interdire ou réglementer) l'installation de certaines activités nouvelles qui impactent le paysage urbain, à savoir :*

- Les « data center » (nécessaires mais peu créateurs d'emploi mais provoquant un fort dégagement de chaleur),
- Les « dark store » (nécessaires dans la cadre de la logistique urbaine de proximité, dite du « dernier kilomètre »),
- Les « dark kitchen » (nécessaires aussi au mode de vie actuel, mais induisant odeurs et trafic important de scooters),
- Les meublés de tourisme (nécessaire au développement touristique mais aux dépens des habitants à l'année).

*A ce titre :*

- Les « data center » et les « dark store » sont redevables de la destination « entrepôt » qui ne sont autorisés que dans quelques secteurs, à savoir « AL » (port de Gennevilliers) et aussi « A » et « ai » à Argenteuil exclusivement, ... sous réserve de créer moins de 6 000 m<sup>2</sup> de SDP ;
- Les « dark kitchen » sont une sous-destination en tant que telle : elles sont autorisées dans le secteur d'indice « A », hors « Ac » ;
- Les « meublés de tourisme » sont inclus dans la sous-destination « logement » : ils ne peuvent donc pas être spécifiquement encadrés par le PLUi.

Concernant l'indice de forme urbaine, la commission s'est notamment intéressée à l'implantation des annexes, notamment en fond de jardin, qui participent au mitage des cœurs d'îlots et sont susceptibles d'être transformées abusivement. Elle note qu'une seule annexe par terrain peut déroger aux règles d'implantation, sous réserve d'une emprise au sol  $\leq 10 \text{ m}^2$ , elle-même réduite à  $5 \text{ m}^2$  dans les EVP, ce qui est sainement protecteur des cœurs d'îlots sans toutefois interdire le cabanon à outils.

Concernant le risque de densification, la commission s'est intéressée au fractionnement des grands îlots et au risque d'artificialisation des cœurs d'îlots, notamment en cas de création d'une bande de constructibilités générée par une voie nouvelle.

Elle note que les voies de desserte existantes génèrent une bande de constructibilité, indépendamment de leur statut public ou privé. Toutefois, seules les voies nouvelles prévues par un emplacement réservé ou une OAP génèrent une nouvelle bande de constructibilité (ce qui exclut une voie privée non prévue au PLUi). La protection éventuelle des cœurs d'îlot passe par l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme qui permet de délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

Concernant les tissus pavillonnaires, les indices de forme urbaines sont combinés aux indices de densité, pour encadrer les deux types de tissus pavillonnaires identifiés, à savoir :

- Le tissu pavillonnaire aggloméré sur de petits terrains : indice 4 & h,
- Le tissu pavillonnaire diversifié sur des terrains de dimensions variables : indices 5 & i.

Pour ces deux types, l'objectif de conserver un tissu aéré est retenu, avec :

- Coefficient d'occupation du sol limité et prospect «  $L \geq h$  »,
- Implantation sur une limite latérale au maximum en secteur d'indice 5.

En même temps, le PLUi se doit de répondre aux obligations de production de logements et plus largement de superficies habitables destinés à l'habitation.

Pour l'extension des constructions existantes (le cas échéant ne respectant pas les règles du futur PLUi), un linéaire de façade plus important que pour les constructions neuves est autorisé.

De plus, dans les secteurs d'indice h, une « règle de la pièce en plus » est instaurée : une augmentation de  $20 \text{ m}^2$  de l'emprise au sol est autorisée en dérogation du taux de pleine terre de 40 %, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement et sans que le taux de pleine terre ne puisse descendre sous 35 %.

La commission estime que ces règles sont raisonnables et équilibrées.

Bien évidemment, la difficulté réglementaire d'un PLU est de maîtriser l'évolution urbaine de façon à permettre l'adaptation de l'existant aux pratiques familiales sans déstabiliser le tissu par une densification excessive, ce qui impose d'arbitrer entre les objectifs contradictoires.

Cela passe notamment par la limitation des emprises, notamment dans la bande secondaire (quand elle existe) dans le but de préserver les qualités paysagères et climatiques du tissu urbain (emprise au sol et volume bâti contenu, cœurs d'îlots végétalisés visibles depuis l'espace public, etc.).

A noter que certains contributeurs à l'enquête souhaiteraient un durcissement des règles actuelles (les PLU en vigueur) des secteurs pavillonnaires, alors que d'autres demandent un certain assouplissement des règles de façon à pouvoir effectuer des extensions, ou des constructions.

Concernant l'indice de densité au sol, la commission s'est interrogée sur le coefficient de pleine terre et coefficient de biotope et rappelle l'objectif de 30 % de pleine terre inscrit dans le SDRIF-E et le SCOT.

Imposer le minimum de 30 % à toutes les opérations permettrait une mise en œuvre lisible de cet objectif, ... mais risquerait de :

- Dissuader des opérations de démolition/reconstruction (parfois nécessaires pour résorber l'habitat très dégradé), voire des réhabilitations,
- Fragiliser les projets urbains en cours alors que la collectivité n'a pas les moyens financiers de fragiliser leur bilan.

Le règlement recherche une amélioration globale du taux de pleine terre et une compensation par des CBS (coefficient de biotope surfacique) quand ce n'est pas le cas. Ainsi, l'indice de densité au sol combine coefficient d'emprise au sol, taux de pleine terre et coefficient de biotope surfacique (CBS). Il a été élaboré à partir d'un croisement entre les règles des PLU communaux, du travail de diagnostic de la pleine terre, des objectifs d'évolution et de test sur des projets (articulation selon taille des parcelles).

Les projets en cours bénéficient de règles spécifiques qui sont reprises des PLU communaux préexistants.

La commission s'est interrogée sur la possibilité d'admettre des projets sur l'existant qui ne respecteraient pas, à l'issue des travaux, le taux de pleine terre exigée mais qui amélioreraient toutefois le taux de pleine terre d'au moins 5 %. Elle estime que cette disposition ne bloque pas l'évolution des constructions existantes

*sur des terrains avec un taux de pleine terre faible ou inexistant, tout en améliorant le taux de pleine terre et favorisant une légère désartificialisation.*

*A contrario, cela exigera un calcul rigoureux du taux de pleine terre avant travaux ... tout en rendant le contrôle difficile pour les instructeurs. On risque aussi d'induire des dégradations volontaires préalables de la part de pétitionnaires mal intentionnés. Toutefois, les incidences de cette dérogation resteront faibles.*

*La commission apprécie qu'un seuil minimal de 2 m<sup>2</sup> pour la comptabilisation des espaces de pleine terre a été retenu, afin d'éviter le morcellement des surfaces de pleine terre dans les projets de façon à garantir un minimum de fonctionnalité (support de végétation et accueil de la microfaune, gestion des eaux pluviales, microclimat, nature en ville).*

*De plus et de façon très pratique, la commission suggère qu'un système d'intercalaires colorés ou d'onglets permette d'ouvrir rapidement le règlement (version papier) au titre pertinent.*

*A noter que toutes les problématiques particulières soulevées par le public ou détectées par la commission sont traitées dans le grand chapitre relatif à l'analyse des observations. Les réserves ou recommandations y afférant sont à prendre en compte dans ce cadre.*

### **1.3.6.1.2. Les dispositions générales et dispositions applicables aux zones urbaines de projet UP (doc 4.2)**

Ce tome traite de 19 zones urbaines de projet, qui sont des « coups partis » sur lesquels l'application des nouvelles règles du PLUi serait de nature à bloquer les projets déjà autorisés ou instruits et ensuite les éventuelles modifications ultérieures à apporter aux autorisations (permis de construire) :

- UPGE01 - ZAC Sud-Chanteraines à Gennevilliers
- UPGE02 - ZAC Gare des Grésillons à Gennevilliers
- UPGE03 - ZAC Centre-ville à Gennevilliers
- UPGE04 - 115, av. des Grésillons à Gennevilliers
- UPGE05 - Gare des Agnettes à Gennevilliers
- UPGE06 - ZAC Les Agnettes à Gennevilliers
- UPGE07 - ZAC Chandon - République à Gennevilliers
- UPGE08 - Gare des Grésillons à Gennevilliers
- UPAS01 - ZAC des Courtilles à Asnières-sur-Seine
- UPAS02 - ZAC Parc d'Affaires
- UPAR01 - Ile-Héloïse à Argenteuil
- UPAR02 - Secteur Barbusse – Pont-Neuf à Argenteuil
- UPAR03 - Secteur Mirabeau à Argenteuil
- UPCO01 - Arc-Sportif
- UPCO02 - Fossé-Jean
- UPCO03 - Charles-de-Gaulle
- UPCO04 - Petit-Colombes
- UPCL01 - ZAC Seine-Liberté à Clichy

#### **Commentaires de la commission**

*Chacun des périmètres définis dispose d'un règlement compét et spécifique qui n'est pas organisé en fonction des indices décrits ci-avant dans le cadre des zones « U » (urbaine), « A » (agricole), « N » (naturelle) ou « AU » (à urbaniser).*

*Toutefois, même si cela alourdit le PLUi, on ne voit pas comment faire autrement.*

*La commission n'a pas été saisie de problèmes relatifs à ces divers règlements.*

### **1.3.6.1.3. Les livrets des secteurs de plan-masse (doc 4.3)**

Ce tome traite de 27 secteurs de plan masse, qui sont des « coups partis » sur lesquels l'application des nouvelles règles du PLUi serait de nature à bloquer les projets déjà autorisés ou instruits et ensuite les éventuelles modifications ultérieures à apporter aux autorisations (permis de construire) :

- Secteur de plan masse UR0AR-PM2 - Butte Vachon à Argenteuil
- Secteur de plan masse UM0AS-PM1 - Rue Robert Dupont / Du Ménil à Asnières-sur-Seine
- Secteur de plan masse UM0AS-PM2 - Rue des Bourguignons/Chalet à Asnières-sur-Seine
- Secteur de plan masse UM0AS-PM3 - Place des Victoires et de l'église Sainte-Geneviève à Asnières-sur-S.

- Secteur de plan masse UM0AS-PM4 - River Plaza à Asnières-sur-Seine
- Secteur de Plan masse UM0CL-PM1 - BIC à Clichy-la-Garenne
- Secteur de plan masse UM0CL-PM5 - ZAC du Bac d'Asnières- lot VP1 à Clichy-la-Garenne
- Secteur de plan masse UM0CO-PM4 - Leclerc à Colombes
- Secteur de plan masse UR0CO-PM1 - Rue Racine à Colombes
- Secteur de plan masse UR0CO-PM2 - Rue Béranger à Colombes
- Secteur de plan masse UR0CO-PM3 - Rue Mozart à Colombes
- Secteur de plan masse UR0CO-PM5 - Avenue Fernez à Colombes
- Secteur de plan masse UR0CO-PM6 - Rue Massenet à Colombes
- Secteur de plan masse UR0CO-PM7 - Rue de l'Industrie à Colombes
- Secteur de plan masse UR0CO-PM8 - Avenues Delaby/Carnot à Colombes
- Secteur de plan masse UR0CO-PM9 - Hugo à Colombes
- Secteur de plan masse UR0CO-PM10 - Garreau/Courteline à Colombes
- Secteur de plan masse UR0CO-PM11 - Rue du Général Ferrie à Colombes
- Secteur de plan masse UR0CO-PM12 - Rue des écoles à Colombes
- Secteur de plan masse UR0CO-PM13 - Rue de Dixmude à Colombes
- Secteur de plan masse UR0CO-PM14 - Avenue Marceau à Colombes
- Secteur de plan masse UR0CO-PM15 - Avenue Louise de Bettignies à Colombes
- Secteur de plan masse UR0CO-PM16 - Avenue Jean Jaurès à Colombes
- Secteur de plan masse UMs0GE-PM1 - Luth à Gennevilliers
- Secteur de plan masse UMs0GE-PM2 - Villa des fleurs à Gennevilliers
- Secteur de Plan Masse UMs0GE-PM3 - Îlot des passages à Gennevilliers
- Secteur de Plan Masse UMs0GE-PM4 - Quartier des Grésillons à Gennevilliers

A noter que certains de ces secteurs correspondent aussi à des OAP, manifestement déjà bien avancées.

### **Commentaires de la commission**

*Chacun des périmètres définis dispose d'un plan de masse et d'un règlement allégé spécifique qui n'est pas organisé en fonction des indices décrits ci-avant dans le cadre des zones « U » (urbaine), « A » (agricole), « N » (naturelle) ou « AU » (à urbaniser).*

*La commission n'a pas été saisie de problèmes relatifs à ces divers points. Toutefois, même si cela alourdit le rapport, elle ne voit pas comment faire autrement.*

*Les problématiques particulières (Butte Vachon, River-Plazza, Bic-Bérégovoy) soulevées par le public ou détectées par la commission sont traitées dans le grand chapitre relatif à l'analyse des observations. Les réserves ou recommandations y afférant sont à prendre en compte dans ce cadre.*

#### **1.3.6.1.4. Les livrets du patrimoine (doc 4.4)**

Ce sujet est traité au sein de 7 tomes communaux :

- 4.4.1 [Livret du patrimoine Argenteuil](#) (doc 4.4.1)
- 4.4.2 [Livret du patrimoine Asnières-sur-Seine](#) (doc 4.4.2)
- 4.4.3 [Livret du patrimoine Bois-Colombes](#) (doc. 4.4.3)
- 4.4.4 [Livret du patrimoine Clichy-la-Garenne](#) (doc. 4.4.4)
- 4.4.5 [Livret du patrimoine Colombes](#) (doc. 4.4.5)
- 4.4.6 [Livret du patrimoine Gennevilliers](#) (doc. 4.4.6)
- 4.4.7 [Livret du patrimoine Villeneuve-la-Garenne](#) (doc 4.4.7)

Il s'agit d'éléments patrimoniaux protégés par le règlement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme qui stipule que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. (...)* »

Le PLUi en a répertorié 715 bâtiments et 62 ha d'ensembles bâtis remarquables Au total, 1,4 % environ des bâtiments et 1,6 % des zones urbaines sont concernés par une protection sur 62 ha d'ensemble urbains remarquables.

Les livrets sont composés de fiches qui contiennent pour chaque élément protégé :

- Un plan de situation avec la référence cadastrale
- Une photographie
- Le ou les motifs de protection
- Une description faisant apparaître l'intérêt architectural
- Des prescriptions telles que : Ne pas démolir, Conserver la composition architecturale du bâtiment, la volumétrie et ses caractéristiques (forme, pentes, clôtures, espace extérieur.), Conserver la diversité des matériaux de façade dans leur texture et leur coloration etc.

Le règlement distingue deux catégories :

- Le patrimoine bâti remarquable : il comprend les édifices, le petit patrimoine, les éléments architecturaux, les venelles et cours, présentant un architectural, culturel et/ou historique.
- Les Ensembles bâtis à caractère patrimonial : il s'applique au regroupement de plusieurs constructions présentant une cohérence paysagère et urbaine.

Il applique des règles communes aux deux catégories visant à l'intégration des éléments techniques, des dispositifs d'énergie renouvelable, les annexes, etc., dans le respect de certaines règles : les travaux entrepris doivent respecter ou mettre en valeur les propriétés suivantes des constructions :

- La volumétrie générale,
- L'aspect des matériaux,
- Les détails et décorations.

En revanche, il applique des règles spécifiques autorisant la démolition partielle du patrimoine bâti remarquable de manière encadrée alors qu'il autorise la démolition de quelques constructions dans les Ensembles bâtis à caractère patrimonial car : *"ce n'est généralement pas la qualité architecturale de chaque construction que le règlement cherche à valoriser mais une qualité urbaine d'ensemble entre plusieurs constructions"*.<sup>25</sup>

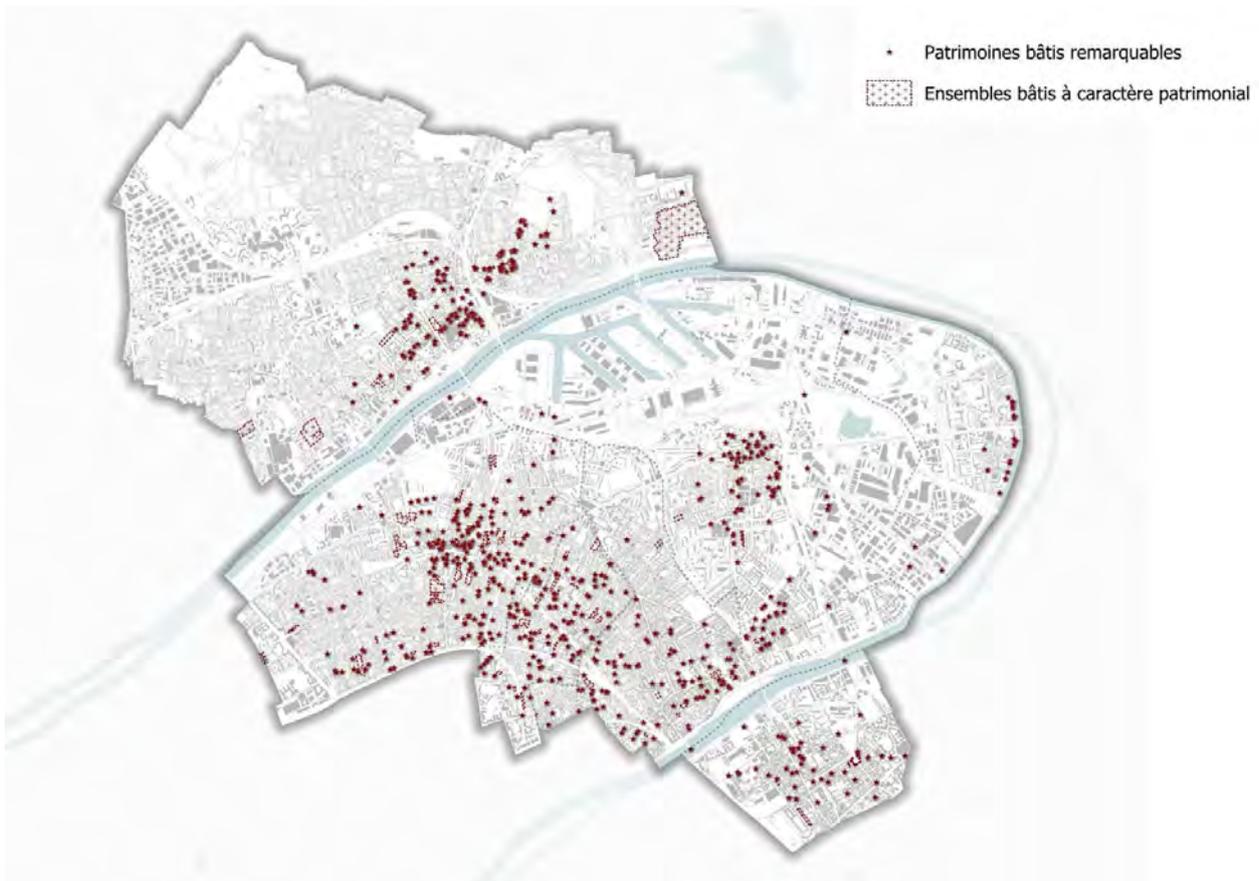
Concernant les extensions, surélévation, redressement de combles, les travaux doivent être conçus de manière à prendre en compte et s'adapter aux caractéristiques architecturales du patrimoine bâti à agrandir (son principe d'implantation, sa volumétrie, sa composition architecturale, ses rythmes de façade, sa structure) pour le patrimoine bâti remarquable tandis que les règles sont plus souples pour les ensembles à caractère patrimonial demandant : « l'instauration d'un dialogue harmonieux avec les implantations, les volumétries et les hauteurs dominantes des bâtiments constitutifs de l'ensemble.<sup>26</sup> »

En cas de contradiction entre les prescriptions du livret du patrimoine et le règlement, ce sont les prescriptions du patrimoine qui l'emportent.

---

<sup>25</sup> Rapport de présentation – Justification des choix retenus p.176

<sup>26</sup> Ibid. p. 177



#### 1.3.6.1.4.1. [Livret du patrimoine Argenteuil \(Doc 4.4.1\)](#)

Le patrimoine répertorié regroupe une grande majorité de maisons individuelles datant de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle regroupant l'architecture dite de villégiature, comme celles des premières cités jardins. Un nombre non négligeable d'immeubles de rapport, ainsi que des bâtiments monumentaux y figurent. Le livret comprend 152 fiches plus des trois cités jardins qui y figurent.

#### 1.3.6.1.4.2. [Livret du patrimoine Asnières-sur-Seine \(Doc 4.4.2\)](#)

Le patrimoine répertorié regroupe trois types d'édifices :

- Bâtiments publics comprenant le château d'Asnières,
- Des immeubles de type Haussmannien et Art-Déco,
- Des villas bourgeoises datant de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle

Auxquels on peut rajouter quelques bâtis faubouriens plus anciens datant du XVIII<sup>e</sup> siècle. Le patrimoine pavillonnaire y est moins représenté qu'à Argenteuil.

Le livret comprend 99 fiches et une seule prescription pour un ensemble immobilier : « Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement, sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt du bâtiment. »

#### 1.3.6.1.4.3. [Livret du patrimoine Bois-Colombes \(Doc. 4.4.3\)](#)

Le livret compte 105 fiches avec de nombreux ensemble urbain et paysagers concernant des rues ou venelles pavillonnaires. La majorité des protections s'accordent sur le patrimoine pavillonnaire de la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle et première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, incluant différentes typologies pavillonnaires : maisons de maître, hôtels particuliers, pavillons etc.

Cependant le patrimoine de constructions collectives n'est pas oublié avec la protection d'habitat ouvrier ou Haussmanniens et d'immeuble HBM des mouvements Art déco ou Moderne ou Moderne. Le patrimoine ferroviaire a également été pris en compte.

Une attention a été portée sur des éléments indépendants tels que des portails d'entrée de villas, comme le Portail Villa du Château.

Les bâtiments bénéficiant d'une protection est donc beaucoup plus important de que le nombre de fiches. Les prescriptions sont détaillées et accordent une importance la préservation des différents matériaux dont le mélange caractérise souvent le style ainsi que les décors et les ferronneries.

#### 1.3.6.1.4.4. [Livret du patrimoine Clichy-la-Garenne \(Doc. 4.4.4\)](#)

Le livret comprend fiches (51 en tout) portant essentiellement (sur du patrimoine d'immeubles collectifs comprenant des immeubles de type Haussmannien comme des immeubles de types faubourien de style Art déco, très représentés sur le territoire. Un effort a été fait pour préserver l'habitat villageois et la cité Jouffroy, témoin de l'habitat ouvrier. On note également la protection des édifices publics et des quelques hôtels particuliers présents sur la commune. Des édifices contemporains ont également été inclus.

#### 1.3.6.1.4.5. [Livret du patrimoine Colombes \(Doc. 4.4.5\)](#)

On compte 213 fiches de protection sur Colombes. Les édifices publics sont nombreux à être protégés ainsi que le patrimoine religieux comprenant des bâtiments de cultes mais aussi des anciennes congrégations. L'habitat du vieux bourg est pris en compte. Le patrimoine des HBM présent sur la commune a été repéré ainsi que des lotissements d'habitat modestes mais caractéristiques du mouvement dit des lotissements. Ils sont représentés dans leur diversité et dans leur aménagement autour de voies privées. L'habitat pavillonnaire deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> et première moitié du XX<sup>e</sup> siècle est largement représenté comprenant les différentes typologies présentes sur la commune : maisons de maître, villas, pavillons, anciennes propriétés. Les immeubles de rapport sont également pris en compte avec leurs différentes périodes stylistiques. Enfin, une catégorie "petit patrimoine et éléments architecturaux remarquables" tels que marquises, balcons, portes bénéficient d'une protection au même titre que des venelles et cours. Enfin quelques constructions caractéristiques de l'habitat social des années 70 ont été protégées.

#### 1.3.6.1.4.6. [Livret du patrimoine Gennevilliers \(Doc. 4.4.6\)](#)

La ville de Gennevilliers a inclus 105 éléments dans son livret du patrimoine. On y compte d'anciens édifices publics caractéristiques de l'urbanisation des anciens villages au tournant du XX<sup>e</sup> siècle et pendant l'entre-deux guerre ainsi que les édifices historiques comme l'église du XVII<sup>e</sup> siècle.

Cependant l'architecture du XX<sup>e</sup> siècle est prise en compte avec la mairie et des édifices religieux contemporains ou encore le marché couvert. Le patrimoine récent tel que l'Espace Aimé Césaire de 2010 figurent dans le livret.

L'habitat de bourg a été pris en compte, notamment d'anciennes fermes. Les immeubles de rapport en briques caractéristique de l'habitat populaire sont assez nombreux à être protégés. L'habitat pavillonnaire du début du XX<sup>e</sup> siècle jusqu'au années trente est bien représenté dans ses différentes variantes : en brique ou en meulière, pavillons et maison groupées etc. L'architecture industrielle fait également l'objet de plusieurs fiches de protections. Il y a peu de prescriptions architecturales.

#### 1.3.6.1.4.7. [Livret du patrimoine Villeneuve-la-Garenne \(Doc 4.4.7\)](#)

Le livret de Villeneuve-la-Garenne est le livret qui compte le moins de bâtiments protégés avec 18 fiches. Ces fiches concernent essentiellement des villas ou maisons de maître situées le long des quais ou à proximité. Il n'y a pas de prescriptions architecturales.

### **Commentaires de la commission**

*On retrouve sur l'ensemble des communes des caractéristiques architecturales et urbaines similaires liées à des phénomènes d'urbanisation communs telles que l'apparition de villas de villégiature et l'installation de la petite bourgeoisie dans la banlieue de Paris ou encore le développement de petits immeubles de logements, parallèle au développement industriel du territoire. Les livrets du patrimoine des différentes communes reflètent ces évolutions et la diversité du patrimoine avec par exemple un panneau Michelin protégé à Gennevilliers ou encore des bâtiments industriels. L'architecture contemporaine a également fait son apparition.*

*La conservation du patrimoine institutionnel a fait l'objet de protection dans toutes les communes excepté Villeneuve-la-Garenne. Globalement, on prend acte d'un intérêt significatif pour le patrimoine pavillonnaire et pour l'architecture du petit patrimoine tels que les immeubles de rapport en briques.*

*Cependant, la commission constate une grande disparité dans les communes, qui n'est pas seulement liée à des différences topographiques. Bois-Colombes, Colombes et Argenteuil se sont intéressées au patrimoine*

*pavillonnaire. Colombes et Gennevilliers ont consacré un nombre de protection relativement important à la protection de leur centre bourg, tout comme Clichy. Villeneuve-la-Garenne s'est concentrée sur la protection des quais qui forment un ensemble à préserver, mais a délaissé une grande partie de son patrimoine contemporain, ou encore le pavillonnaire alors qu'elle possède un bel exemple de lotissement de maisons de type dit Loucheur. Enfin, certains bâtiments emblématiques semblent absents tels que l'hôpital Beaujon, pourtant cité dans de nombreuses études sur l'histoire de l'Architecture.*

*Certains contributeurs ont signalé divers bâtiments ou ensembles patrimoniaux qu'il estiment nécessaire de signaler et protéger.*

*La commission recommande de compléter le recensement du patrimoine et de compléter les livrets au gré des évolutions futures du PLUi.*

#### **1.3.6.1.5. Les « Annexes au règlement » (doc 4.5)**

Ce livret comporte les tableaux communaux des emplacements réservés et des arbres protégés.

Au sein de chaque tableau, tout emplacement réservé au profit d'une collectivité est identifié par :

- Sa commune d'implantation,
- Son numéro (aussi indiqué au plan de zonage),
- Son objectif (voiries, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et continuité écologique, mixité sociale, ...),
- La collectivité ou institution bénéficiaire (ville, département, Ile-de-France Mobilité, ...),
- Sa superficie estimée.

Au sein de chaque tableau, tout arbre protégé est identifié par :

- Son numéro et sa commune de localisation,
- Son nom commun et son nom scientifique,
- Son motif de protection,
- Ses caractéristiques et son gabarit,
- Son adresse ou son lieu d'implantation.

#### **1.3.6.2. Le « Règlement Graphique » (doc. 5)**

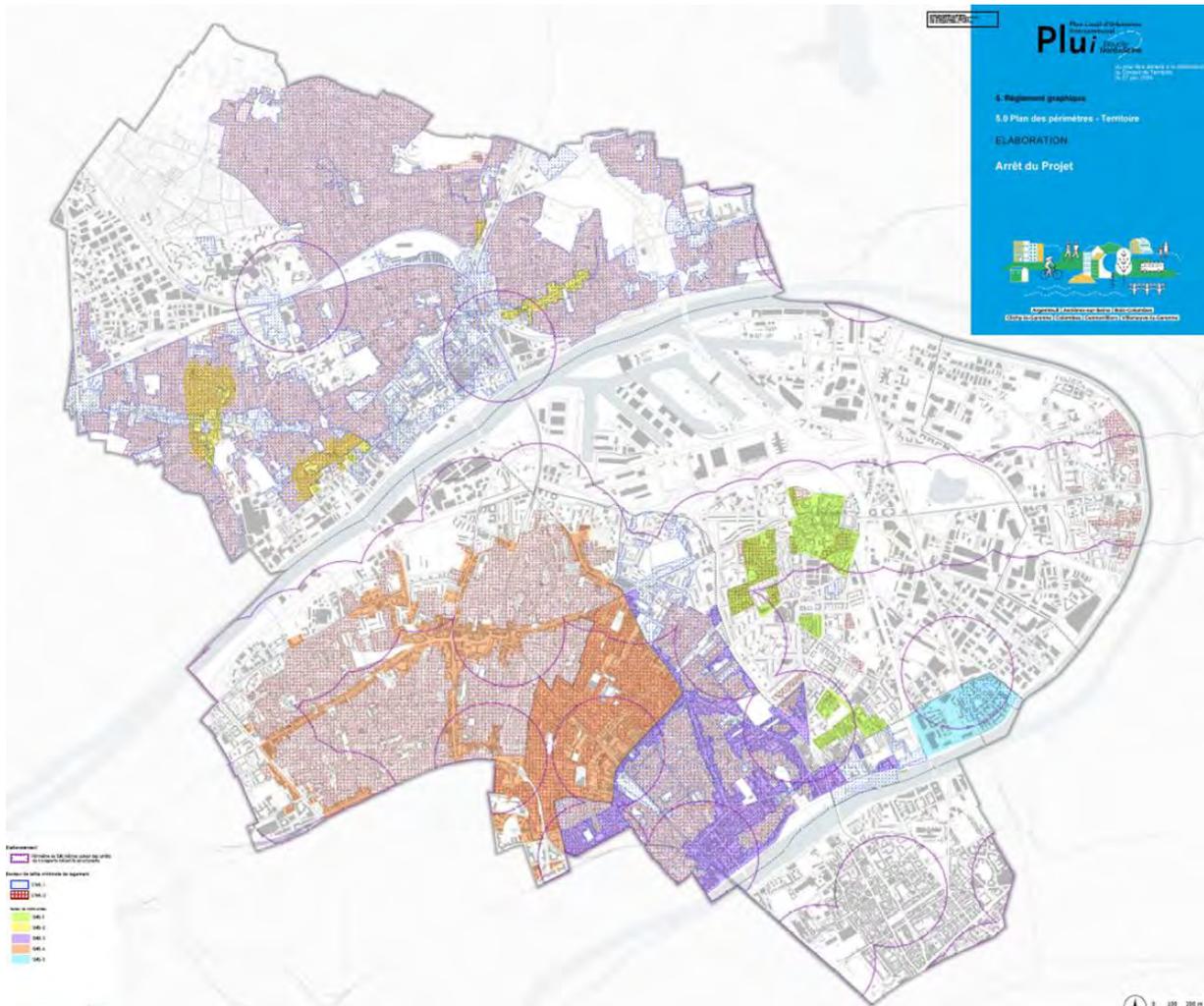
Huit cartes de grand format constituent ce document, à savoir :

- 5.0. [Plan des périmètres – Territoire](#) (doc. 5.0)
- 5.1. [Plan de zonage Argenteuil](#) (doc. 5.1)
- 5.2. [Plan de zonage Asnières-sur-Seine](#) (doc. 5.2)
- 5.3. [Plan de zonage Bois-Colombes](#) (doc. 5.3)
- 5.4. [Plan de zonage Clichy-la-Garenne](#) (doc. 5.4)
- 5.5. [Plan de zonage Colombes](#) (doc. 5.5)
- 5.6. [Plan de zonage Gennevilliers](#) (doc. 5.6)
- 5.7. [Plan de zonage Villeneuve-la-Garenne](#) (doc 5.7)

##### **1.3.6.2.1. Plan des périmètres – Territoire (doc. 5.0)**

Ce document localise les périmètres particuliers que sont :

- Les périmètres de 500 m autour des arrêts de transport collectifs structurants (Transilien et tramway), ayant pour objet de modifier le ratio de places de parking,
- Les secteurs de taille minimale de logements (STML-1 et STML-2) ayant pour objet de minimiser le risque de subdivision d'un grand logement (notamment un pavillon) en petits logements,
- Les secteurs de mixité sociale (SMS-1, SMS-2, SMS-3, SMS-4 et SMS-5) ayant pour objet d'imposer un seuil de logements sociaux pour les opérations d'une certaine taille.



### **Commentaires de la commission**

*La commission considère que ces diverses dispositions sont judicieuses.*

*Toutefois, leurs effets resteront très limités du fait que le renouvellement du tissu urbain reste lent et en général assez ponctuel, hormis concernant celles des OAP dans lesquelles la maîtrise foncière est largement pilotée par un acteur public ou privé.*

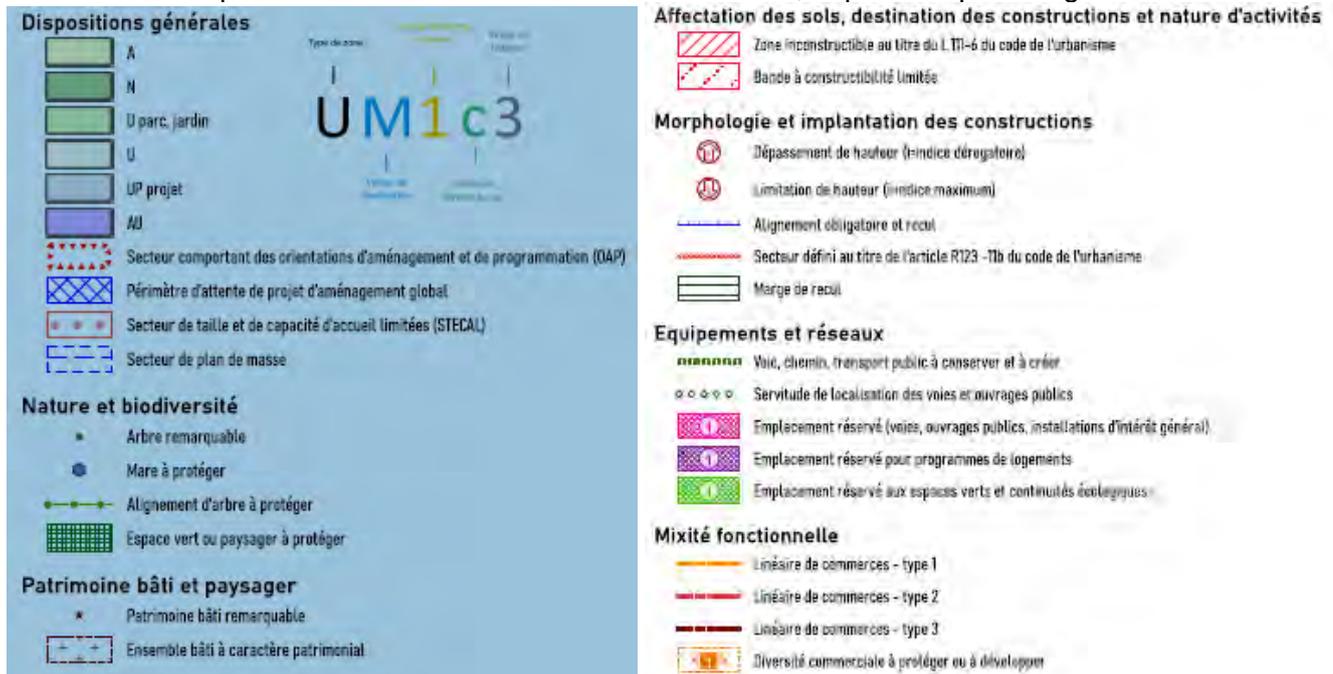
*En revanche, la commission constate et s'étonne de l'absence de toute disposition visant à la mixité sociale sur la commune de Clichy-la-Garenne, ceci alors que les OAP sectorielles Bic-Bérégovoy et Seine-Liberté sont de très importants "gisements" de futurs logements.*

*Il en est de même du quartier Mozart dont la mutation est à l'étude.*

*Par ailleurs, il pourrait être judicieux d'indiquer sur ce document (ou sur les 7 cartes de zonage communal) diverses autres données graphiques permettant au public et aux services instructeurs de retrouver aisément des données importantes et utiles, tels les périmètres des monuments historiques, les zones inondables ou autres. La commission laisse le territoire apprécier cette recommandation.*

### 1.3.6.2.2. Plans de zonage de chaque commune (doc. 5.1 à 5.7)

Ces documents présentent de très nombreuses informations, explicitées par la légende.



#### Commentaires de la commission

La commission constate que les 7 plans de zonage communaux sont édités à des échelles différentes, du fait de l'hétérogénéité de la superficie des communes. Pour les plus vastes, le dessin est petit mais reste lisible.

Dans la plupart des cas, le zonage et les indices (destination, forme urbaine, densité au sol, hauteur) entérinent à peu près la situation urbaine existante et/ou les précédents zonages réglementaires des PLU communaux.

Toutefois, la commission note une tendance à favoriser une certaine mixité des fonctions de façon à éviter une sectorisation trop marquée, à prendre acte de certaines réalités socio-économiques (par exemple la déprise des bureaux) et à favoriser une évolution urbaine correspondant aux nécessités (la création de logements imposée par l'Etat et les documents de planification régionale) et aussi à la volonté du territoire de conserver et revitaliser un important tissu d'activités économiques.

La commission reconnaît que tout en tenant compte des contraintes de l'existant et des nécessités (notamment de création de logements), les plans de zonage traduisent globalement les ambitions affichées dans le PADD et les OAP thématiques, parmi lesquelles :

- La restriction au minimum de nouvelles surfaces urbanisables,
- La protection des zones naturelles et agricoles,
- La sauvegarde des secteurs pavillonnaires,
- Le renforcement des centralités commerciales et des axes commerciaux,
- La recherche d'une mixité sociale,
- La préservation de l'activité portuaire, industrielle et des secteurs d'activité plus diffus,
- Les rôles des transports collectifs et du vélo (emplacements réservés et périmètres de 500 m),
- La sauvegarde et le renforcement du patrimoine naturel, des continuités vertes, des arbres et alignements, des cœurs d'îlot et du patrimoine bâti,

Toutefois, un PLUi ne constitue pas la mise sous cloche d'un état existant et se doit d'être le résultat de nombreux arbitrages prenant en compte les besoins des populations actuelles (y compris dans le cadre du desserrement familial) et les demandes très pressantes émises par les documents supra-territoriaux ... eux-mêmes ayant été soumis à enquête publique.

Sur le plan pratique, la commission a constaté la difficulté de la plupart des contributeurs de se localiser dans la commune et leur quartier, notamment du fait de l'absence de noms des voies dans certains des plans de zonage (Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne, Villeneuve-la-Garenne).

*La commission recommande que les noms des voies (hormis les voies très courtes ou très étroites) soient indiqués sur l'ensemble des plans communaux.*

*A noter que tous les cas particuliers soulevés par le public ou détectés par la commission sont traités dans le grand chapitre relatif à l'analyse des observations.*

### **1.3.7. Les « Servitudes d'utilité publique » – SUP (doc.6)**

Le dossier de PLUi comporte de nombreuses annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.

- 6.1. Liste des servitudes d'utilité publique (SUP)
- 6.2. Plan des servitudes d'utilité publique de Boucle Nord de Seine
  - 6.2.1. Plan des SUP ARGENTEUIL
  - 6.2.2. Plan des SUP ASNIÈRES-SUR-SEINE
  - 6.2.3. Plan des SUP BOIS-COLOMBES
  - 6.2.4. Plan des SUP CLICHY-LA-GARENNE
  - 6.2.5. Plan des SUP COLOMBES
  - 6.2.6. Plan des SUP GENNEVILLIERS
  - 6.2.7. Plan des SUP VILLENEUVE-LA-GARENNE
- 6.3 Plan de prévention des risques inondation (PPRI)
  - 6.3.1 PPRi – Argenteuil Bezons
  - 6.3.2 PPRi -La Seine dans les Hauts de Seine
- 6.4 Plan de prévention des risques mouvement de terrain (PPMT)
  - 6.4.1 PPMT – Argenteuil – Carrières– Gypses – Remblais
  - 6.4.2 Plan de prévention des risques naturels – Argenteuil – Glissement de terrain – Retrait Gonflement
  - 6.4.3 Argenteuil PPR – Plan des contraintes du sol et du sous-sol
- 6.5. Plan de prévention des risques technologiques
- 6.6 DUP- Ligne 15 Grand Paris Express à Asnières-sur-Seine, Colombes et Gennevilliers
- 6.7 Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager – Gennevilliers
  - 6.7.1 SPR Cité jardin Gennevilliers – plan de zonage
  - 6.7.2 SPR Cité Jardin Gennevilliers – Plan de détail ZPPAUP
  - 6.7.3 SPR Cité Jardin Gennevilliers – Règlement ZPPAUP
  - 6.7.4 - SPR Cité Jardin Gennevilliers – ZPPAUP Fascicule-de-présentation
  - 6.7.5 - SPR Cité Jardin Gennevilliers – Documents administratifs

### **1.3.8. Les Informations obligatoires (doc. 7)**

Le dossier de PLUi comporte de nombreuses annexes relatives à de très nombreuses informations obligatoires.

- 7.1. Plan des informations obligatoires
  - 7.1.1 Plan des informations ARGENTEUIL
  - 7.1.2 Plan des informations ASNIERES-SUR-SEINE
  - 7.1.3 Plan des informations BOIS-COLOMBES
  - 7.1.4 Plan des informations CLICHY-LA-GARENNE
  - 7.1.5 Plan des informations COLOMBES
  - 7.1.6 Plan des informations GENNEVILLIERS
  - 7.1.7 Plan des informations VILLENEUVE-LA-GARENNE
- 7.2. Classement sonore infrastructures terrestres
  - 7.2.1 Classement sonore infrastructures terrestres – Arrêté Argenteuil
  - 7.2.2 Classement sonore infrastructures terrestres – Arrêté Hauts-de-Seine
- 7.3 Droit de préemption des baux commerciaux
- 7.4 Droit de Préemption Urbain (DPU)
- 7.5 Périmètres à l'intérieur desquels les clôtures sont soumises à déclaration préalable
- 7.6 Périmètre d'étude
- 7.7 Périmètres à l'intérieur desquels les ravalements sont soumis à déclaration préalable.

- 7.8 Périmètres d'obligation de permis de démolir
- 7.9 Plan d'exposition au bruit des aérodromes
- 7.10 Zone à risque exposition au plomb
- 7.10.1 Zone à risque d'exposition au Plomb Hauts de Seine
- 7.10.2 Zone à risque d'exposition au Plomb Val d'Oise
- 7.11 Périmètre régional d'Intervention Foncière (PRIF)
- 7.12 Projet Urbain Partenarial (PUP)
- 7.13 Règlement local de publicité intercommunal (RLPi)
- 7.14 Réseaux de chaleur
- 7.15 Secteurs d'information sur les sols (SIS)
- 7.16 Périmètres de taxe d'aménagement
- 7.17 Zones d'aménagement concerté
- 7.18 Carte des sensibilités archéologiques
- 7.19 Espaces boisés soumis à une demande d'autorisation de défrichement
- 7.20 Espaces Naturels Sensibles
- 7.21 Arrêté de prise en considération de la Ligne Nouvelle Paris Normandie
- 7.22 Informations relatives aux anciennes carrières – Annexe arrêt
- 7.23 Règlement de voirie des villes
- 7.24 Information aléas retrait gonflement des argiles
- 7.25 Classement relatif aux termites Haut de Seine

### 1.3.9. Les informations relatives à l'eau potable, l'assainissement et les déchets (doc.8)

Le dossier de PLUi comporte de nombreuses annexes relatives à la gestion de l'eau et des déchets.

8.1 Plans réseau d'eau potable

8.2 Plans des réseaux d'assainissement

8.3 Règlement Assainissement Boucle Nord de Seine

8.4 Notes Gestions des Déchets

## 1.4. LA CONSULTATION ADMINISTRATIVE

### 1.4.1. Avis des villes membres de l'EPT

Villes intra EPT BNS	Courrier PLUi transmis le	Date réponse
Ville de Clichy la Garenne	19/07/2024	08/10/2024
Ville de Colombes	19/07/2024	03/10/2024
Ville de Bois-Colombes	19/07/2024	01/10/2024
Ville d'Asnières sur Seine	19/07/2024	23/10/2024
Ville de Villeneuve-la-Garenne	19/07/2024	10/10/2024
Ville de Gennevilliers	19/07/2024	25/09/2024
Ville d'Argenteuil	19/07/2024	01/10/2024

### Avis de la Ville de Clichy

La ville de Clichy a émis un avis favorable tout en annexant à sa délibération des remarques sans que celles-ci ne remettent en cause l'avis. En effet, la plupart des remarques demandent des rectifications d'ordre matériel. Quelques-unes relèvent cependant de la modification de fond.

### Questions de la commission d'enquête

1. Pensez-vous accéder à la demande de Clichy concernant la prise en compte de l'enquête publique sur la modification n°9 du PLU de Clichy, à savoir étendre la zone "UEp6z1" à la rue Boisseau ?
2. Que pensez-vous de la demande d'évolution du plan de zonage pour le 42-46 rue Médéric. Dans le PLUi arrêté, la zone attribuée est "UM6e7", zone de mixité urbaine, que la ville souhaite voir évoluer vers une zone "UAb6e6", zone d'activité économique avec une hauteur maximum de 22 m ?

## Réponse et commentaires de l'EPT BNS

Les demandes d'amendements de la part des villes ont fait l'objet d'échanges préalables avec l'EPT sur leur acceptabilité. L'EPT est donc favorable à ces demandes.

Concernant Clichy ces demandes sont principalement la traduction des évolutions intégrées à la modification n°9 de son PLU approuvée après l'arrêt du PLUi.

## Avis de la Ville de Colombes

La ville de Colombes a émis un avis favorable tout en annexant à sa délibération des remarques sans que celles-ci ne remettent en cause l'avis. En effet, la plupart des remarques demandent des rectifications d'ordre matériel. Quelques-unes relèvent cependant de la modification de fond.

### Questions de la commission d'enquête

Les demandes d'amendements de la part des villes ont fait l'objet d'échanges préalables avec l'EPT sur leur acceptabilité. L'EPT est donc favorable à ces demandes.

1. Pensez-vous accéder à la demande de Colombes concernant l'ajout d'une indication métrée de recul de 5 m pour le nouvel alignement le long de certains axes (rue Gabriel Péri, rue de l'Agent Sarre...) ?  
Cela semble important pour assurer la lisibilité du recul imposé
2. Que pensez-vous de la demande de suppression de l'obligation de recul le long de la rue Colbert, vu que l'implantation des constructions alentours dans la rue Colbert sont à l'alignement ?  
L'EPT et la ville de Colombes sont favorables à cette demande puisqu'elle concourt à une meilleure intégration urbaine d'un éventuel futur projet.
3. Pensez-vous opportun d'assouplir la norme de stationnement automobile pour les lieux de culte à Colombes et de passer d'1 place pour une capacité de 20 personnes à 1 place pour une capacité de 40 personnes ? Cela ne risque-t-il pas de créer un stationnement anarchique ?  
Cette demande a fait l'objet d'échange entre toutes les villes au regard des usages et contraintes actuelles. La norme proposée par Colombes et également par Gennevilliers apparaît adaptée

## Avis de la Ville de Bois-Colombes

La ville de Bois-Colombes a aussi émis un avis favorable tout en annexant à sa délibération des remarques sans que celles-ci ne remettent en cause l'avis. Bois Colombes réagi aux réserves exprimées par l'état dans son avis du 18 octobre 2024 notamment en ce qui concerne l'implantation de gares et ouvrages du métro du Grand Paris Express. Bois-Colombes souhaite préserver son tissu pavillonnaire et refuser toute modification des règles d'urbanisme qui favoriseraient un "mitage immobilier". La ville souhaite privilégier la reconversion d'immeubles existants en logements sociaux, l'optimisation du foncier déjà urbanisé, et l'identification de projets ambitieux sur les emprises libérées dans le cadre du Grand Paris Express, intégrant mixité sociale et multifonctionnalité.

### Questions de la commission d'enquête

Les demandes d'amendements de la part des villes ont fait l'objet d'échanges préalables avec l'EPT sur leur acceptabilité. L'EPT est donc favorable à ces demandes. C'est particulièrement le cas des demandes ci-dessous qui ont fait l'objet d'échange avec chacune des villes ;

1. Que pensez-vous de la demande de correction de l'article 1.2.1.2 et de l'apport d'une précision à l'article 3.1.2.4., afin de supprimer une incohérence entre ces deux articles ?  
Favorable à supprimer toute incohérence perçue
2. Que pensez-vous de la demande de précision dans la rédaction des articles de "hauteur relative à la largeur de la voie" qui diffère entre l'article 5.3.2.1 et l'article 5.3.2.2 ? Pensez-vous harmoniser la rédaction entre les deux articles ?  
Favorable à supprimer toute incohérence perçue
3. Pensez-vous intégrer la précision sur les surélévations possibles sur du bâti existant à l'article 7.2.1.8 ?

### Des précisions seront apportées

#### 4. Que pensez-vous des propositions quant au stationnement des vélos ?

Les règles de stationnement vélos doivent être affinées

#### 5. Pensez-vous accéder aux demandes d'ajout d'éléments de patrimoine remarquable ?

S'agissant de patrimoine public, ces demandes seront ajoutées.

### • Avis de la Ville de Asnières-sur-Seine

La ville de Asnières-sur-Seine a aussi émis un avis favorable tout en annexant à sa délibération des remarques sans que celles-ci ne remettent en cause l'avis. En effet, la plupart des remarques demandent des rectifications d'ordre matériel. Quelques-unes relèvent cependant de la modification de fond.

### Questions de la commission d'enquête

Les demandes d'amendements de la part des villes ont fait l'objet d'échanges préalables avec l'EPT sur leur acceptabilité. L'EPT est donc favorable à ces demandes.

#### 1. Que pensez-vous de la demande d'ajout d'un emplacement réservé supplémentaire portant sur les parcelles AR96, AR97 et AR128, en vue de la création d'un espace vert public ?

Favorable

#### 2. Et, à l'inverse, de la suppression de l'emplacement réservé n° 6 "Elargissement de la voie 15 m rue de l'Abbé Lemire pour se mettre en cohérence avec le plan guide de la ZAC ?

Favorable

#### 3. Pensez-vous accepter la proposition d'encadrement du retrait des attiques en vis-à-vis des limites séparatives ?

#### 4. Comment pensez-vous rendre compatible le PLUi avec les dispositions du Code de la construction et de l'habitation sur l'accès et le dimensionnement des emplacements et des espaces de dégagement dédiés aux vélos ?

Assurer la cohérence entre les documents et articuler les différentes remarques sur les locaux vélos

#### 5. Pensez-vous modifier les limites entre les zones UPAS01A, UPAS01B et UPAS01C en cohérence avec l'OAP concernée et le plan de ZAC des Courtilles ?

Oui

#### 6. Pensez-vous accepter les différentes demandes sur le zonage UPAS02 ?

Oui

#### 7. Pensez-vous accepter les différentes demandes sur Grésillons Seine ? Et pourquoi ?

Oui en intégrant les demandes complémentaires des requérants et en apportant une réflexion complémentaire pour améliorer la cohérence des règles sur la partie Asniéroise de cette OAP.

#### 8. Pensez-vous qu'il soit opportun de modifier les indices et éléments de sur zonage encadrant la constructibilité du secteur sud-est du Quartier de Seine Est en vue de réduire cette constructibilité sur les emprises constructibles. Si oui, estimez-vous qu'une OAP pour préciser l'implantation des bâtiments serait la solution ?

### Avis de la Ville de Villeneuve-la-Garenne

La ville de Villeneuve-la-Garenne a émis un avis favorable sans aucune remarque.

### Avis de la Ville de Gennevilliers

Les demandes d'amendements de la part des villes ont fait l'objet d'échanges préalables avec l'EPT sur leur acceptabilité. L'EPT est donc favorable à ces demandes.

La ville de Gennevilliers a émis un avis favorable tout en annexant à sa délibération des remarques sans que celles-ci ne remettent en cause l'avis. En effet, la plupart des remarques demandent des rectifications d'ordre matériel. Quelques-unes relèvent cependant de la modification de fond.

**Questions de la commission d'enquête**

1. Pensez-vous opportun d'assouplir la norme de stationnement automobile pour les lieux de culte à Gennevilliers et de passer d'1 place pour une capacité de 20 personnes à 1 place pour une capacité de 40 personnes ? Cela ne risque-t-il pas de créer un stationnement anarchique ?

Voir réponse sur demande identique de la part de la ville de Colombes

2. Même question pour la résidence intergénérationnelle, en passant de 0.5 place pour 10 chambres à 1 place pour 20 chambres ? La commission avait compris que le projet consistait justement en la transformation de chambres en studios ? Qu'en est-il ? Du coup, le stationnement semble bien dérisoire.

Ce sujet sera réanalysé avec l'ensemble des villes

**Avis de la Ville d'Argenteuil**

La ville d'Argenteuil a émis un avis favorable tout en annexant à sa délibération des remarques sans que celles-ci ne remettent en cause l'avis. En effet, la plupart des remarques demandent des rectifications d'ordre matériel. Quelques-unes relèvent cependant de la modification de fond.

**Questions de la commission d'enquête**

Les demandes d'amendements de la part des villes ont fait l'objet d'échanges préalables avec l'EPT sur leur acceptabilité. L'EPT est donc favorable à ces demandes.

1. Pensez-vous accepter les demandes d'ajout de précisions sur l'OAP Parc d'activités du Val d'Argent et l'OAP Porte-Saint-Germain / Berges de Seine ? Et pourquoi ?

Oui, pour assurer la cohérence avec le projet urbain et la concession d'aménagement

2. Que pensez-vous de la demande d'ajout d'un dépassement de hauteur à 25 m maximum sur l'OAP Argenteuil Jean-Jaurès ? Pourquoi ?

Oui, pour répondre aux études urbaines menées par la ville

3. Allez-vous accepter les demandes de modification du zonage ?

Oui

4. L'ajout d'un emplacement réservé supplémentaire sur la parcelle BS0929 vous semble-t-il opportun ?

Oui

5. Pensez-vous intégrer l'interdiction des lieux de culte en secteur Ab comme pour les secteurs A, Ac, Ai et AL ?

Cette question sera ré-interrogée avec l'ensemble des villes

6. Pensez-vous accepter les demandes de modifications sur le linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale ?

Oui

7. Allez-vous accéder à la demande de ne pas autoriser l'accessibilité des toits terrasses dans le tissu pavillonnaire afin de préserver les vues et éviter les conflits de vis-à-vis.

Cette question sera ré-interrogée avec l'ensemble des villes

8. Pensez-vous acceptable d'autoriser un dépassement de hauteur (25 mètres au lieu de 19 mètres) pour permettre les variations de hauteur sur l'avenue Jean-Jaurès ?

Oui

9. Comprenez-vous la demande de passage du boulevard Jean-Allemane en zonage UAi7c4 et UAi7c7 afin d'interdire certaines activités ?

Afin de préserver les activités économiques présentes sur le Boulevard Jean Allemane, il est souhaité de basculer le secteur UA en secteur UAi pour interdire les hôtels, les autres hébergements touristiques, les cinémas, les autres équipements recevant du public et les centres des congrès et d'exposition, ainsi que de conditionner la présence des établissements d'enseignement, de santé et d'action, et les salles d'art et de spectacles dans cette zone.

Il s'agit de limiter la pression foncière sur cette zone de passage et de ne pas compromettre le fonctionnement des activités économiques.

L'observation n° 519 (le dernier jour) produite par l'association "LaSeineN'EstPasAVendre - comité Jean Vilar (Argenteuil)" ... estime que "parmi les avis rendus par les PPA, il nous semble que certains font défaut. Quelle est la liste des PPA que l'EPT a sollicitées ? Et la liste de celles qui n'ont pas répondu ? A notre sens il devrait y avoir les avis des entités suivantes, ou à défaut l'information qu'elles n'ont pas cru utile d'en émettre un : RATP, SIAAP, SENEQ, RATP, Suez, Veolia, Ville de Paris, Département de Seine-Saint-Denis, EPT Plaine Commune, EPT Paris Ouest La Défense, CA St Germain Boucle de Seine, Villes d'Epinay, L'Ile-Saint-Denis, Saint-Ouen, Villes de Levallois, Nanterre, La Garenne-Colombes, Courbevoie, France Nature Environnement Val-d'Oise".

La liste des PPA consultées ainsi que les dates de réponse ont été transmises à la commission d'enquête.

#### 1.4.2. Les PPA, PPC, et autres

Le tableau ci-après liste les Personnes Publiques Associées (PPA), les Personnes Publiques Consultées, et les autres organismes qui ont été consultés, la dernière colonne indique la date de réponse éventuelle.

Type (PPA / PPC)	organisme	Courrier avis PPA PLUi transmis le	Date réponse
PPA	Préfecture des Hauts-de-Seine	19/07/2024	18/10/2024
PPA	Préfecture du Val d'Oise	19/07/2024	
PPA	Sous-Préfecture d'Argenteuil	19/07/2024	
PPA	DRIEAT Ile-de-France	19/07/2024	
PPA	DRIEAT UD 92	19/07/2024	
PPA	DRIEAT UD 95	19/07/2024	
PPA	DDT 95	19/07/2024	
PPA	DRIAAF Ile-de-France	19/07/2024	26/09/2024
PPA	DRAC Ile-de-France	19/07/2024	
PPA	DRIHL Ile-de-France	19/07/2024	
PPA	DRIHL UD 92	19/07/2024	
PPA	Service métropolitain de l'architecture et du patrimoine (SMAP) - Pôle des Hauts-de-Seine	19/07/2024	
PPA	Service métropolitain de l'architecture et du patrimoine (SMAP) - Pôle des Hauts-de-Seine	19/07/2024	
PPA	Conseil Régional d'Ile de France	19/07/2024	18/11/2024
PPA	Conseil Départemental des Hauts-de-Seine	19/07/2024	21/10/2024
PPA	Conseil Départemental du Val d'Oise	19/07/2024	24/10/2024
PPA	Ile-de-France Mobilités	19/07/2024	16/10/2024
PPA	Métropole du Grand Paris	19/07/2024	22/10/2024
PPA	Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France	19/07/2024	
PPA	Chambre de Commerce et d'Industrie des Hauts-de-Seine	19/07/2024	25/09/2024
PPA	Chambre de Commerce et d'Industrie du Val d'Oise	19/07/2024	23/07/2024
PPA	Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Hauts-de-Seine	19/07/2024	
PPA	Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val d'Oise	19/07/2024	
PPA	SNCF	19/07/2024	25/09/2024 (immo) et 09/10/2024 (Réseaux)

PPA	RATP	19/07/2024	
PPC	APHP - Assistance Publique des Hôpitaux de Paris	19/07/2024	07/10/2024
PPC	AORIF – Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France	19/07/2024	
PPC	Communauté d'Agglomération Plaine Vallée	19/07/2024	16/10/2024
PPC	Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine	19/07/2024	
PPC	Communauté d'Agglomération Val Parisis	19/07/2024	
PPC	Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense	19/07/2024	
PPC	Etablissement Public Territorial Plaine Commune	19/07/2024	
PPC	Ville de Bezons	19/07/2024	
PPC	Ville de Cormeilles en Parisis	19/07/2024	
PPC	Ville de Courbevoie	19/07/2024	
PPC	Ville de La Garenne Colombes	19/07/2024	
PPC	Ville de Levallois-Perret	19/07/2024	
PPC	Ville de l'Ile-Saint-Denis	19/07/2024	
PPC	Ville de Nanterre	19/07/2024	
PPC	Ville de Paris	19/07/2024	
PPC	Ville de Saint-Gratien	19/07/2024	
PPC	Ville de Saint-Ouen-sur-Seine	19/07/2024	
PPC	Ville de Sannois	19/07/2024	
PPC	Ville de Sartrouville	19/07/2024	
PPC	Ville d'Epinais-sur-Seine	19/07/2024	
PPC	Association Val de Seine Vert	19/07/2024	
PPC	Association Environnement 92	19/07/2024	16/10/2024
PPC	Association Val d'Oise Environnement	19/07/2024	
autres	CAUE 92	19/07/2024	
autres	CAUE 95	19/07/2024	
autres	HAROPA – Port de Paris	19/07/2024	21/10/2024
autres	HAROPA – Port de Paris - Plateforme de Gennevilliers	19/07/2024	
autres	SEDIF	19/07/2024	21/10/2024
autres	Société des Grands Projets	19/07/2024	10/10/2024
autres	Voies Navigables de France	19/07/2024	
autres	Syndicat des eaux – Presqu'île de Gennevilliers	19/07/2024	
autres	Réseau de Transport d'Electricité Délégation RTE Île-de-France Normandie	19/07/2024	09/09/2024
autres	Réseau LHP - TRAPIL	19/07/2024	
autres	Lyonnaise des Eaux	19/07/2024	

#### 1.4.2.1. Avis du département Des Hauts de Seine

Le Département a émis des observations sur la gestion de l'eau. Il demande de mentionner dans le rapport de présentation

- Le SDAGE (Schéma Directeur d'aménagement et de gestion des eaux).

- Le règlement départemental de l'assainissement
- De mieux définir les techniques alternatives de rabattement des eaux pluviales (infiltration, évapotranspiration)
- Le schéma directeur cyclable 2022-2028
- Le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDRIPR)

Dans l'OAP « favoriser la durabilité des constructions : il demande d'« intégrer des prescriptions plus ambitieuses en faveur de la mise œuvre de toitures terrasses végétalisées et de descentes d'eau pluviales en façade » Il demande que soit précisé que le règlement départemental impose une gestion de la parcelle d'une pluie d'occurrence décennale à minima et d'annexer le zonage pluvial.

Concernant les berges de la Seine, le Département souhaite que le Schéma Départemental d'aménagement des berges de la Seine soit mentionné dans le rapport de présentation et décliné plus précisément dans les orientations de l'OAP "Renouer avec la Seine" afin de renforcer la convergence des deux documents dont se félicite le Département.

Concernant les équipements publics, le Département demande un ajustement des contraintes d'objectifs de pleine terre pour les établissements scolaires du Département et propose : « de conserver dans le règlement du PLUi une disposition particulière concernant les objectifs de pleine terre pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics telle qu'elle existe notamment dans le PL U de la commune d'Asnières-sur-Seine : « par exemple les dispositions figurant à l'article x s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif, sauf contrainte technique avérée. »

En matière de mobilités, le Département ne souhaite pas que soit mentionné la requalification de certains axes qui ne sont pas programmés ou dont la faisabilité n'est pas trouvée :

- OAP Territoire économique : RD 9 (avenue des Grésillons)
- OAP secteur portuaire : RD 909 b (avenue d'Argenteuil)
- OAP sud A86 : franchissement piéton et cyclable de l'A86
- OAP porte Saint Germain-Berges de Seine : la passerelle piétonne projetée entre les berges d'Argenteuil et le parc Pierre Lagravère

Concernant le bruit, le Département suggère une meilleure prise en compte du PBBE (Plan d'exposition au bruit dans l'environnement) et des articles L151-21 et 151-42 du code l'Urbanisme pour « définir des secteurs dans lesquels il est possible d'imposer aux constructions, travaux, installations et aménagement, le respect de performance environnementale renforcée, notamment en faveur de la réduction du bruit. »

Concernant les emplacements réservés du Département, il souligne des erreurs d'attribution.

Concernant la logistique, il recommande de :

- « Prévoir réglementairement, pour l'ensemble des projets, que la desserte logistique de livraison des îlots bâtis s'effectue à l'intérieur des parcelles quand le volume d'activité dépasse ce que peut absorber l'espace public. Les conditions de desserte des parcelles par des véhicules de grand gabarit devant être pensés en amont (giration, gabarit, livraison entrée et sortie sur le réseau de voirie etc.)
- « Prévoir une définition des aires de livraison dans le lexique du PLUi et de préciser dans le règlement écrit que le seuil de surface de plancher rendant obligatoire la réalisation d'une aire de livraison (lorsqu'il est prévu) soit applicable pour les constructions neuves mais également pour les extensions dont la superficie cumulée entraînerait le dépassement du dit seuil. »

### **Arbres remarquables**

Le Département sensible au classement de 69 arbres au titre des arbres remarquables recommande de :

- S'inspirer des dispositions du décret n°2023-384 du 19 mai 2023, relatif à la protection des allées et alignements d'arbres pour établir un cadre plus protecteur permettant d'instaurer des procédures d'autorisation.
- De prévoir que tout arbre remarquable abattu soit systématiquement remplacé par arbre adapté aux enjeux écologiques et paysagers locaux.
- Mieux identifier les alignements d'arbres départementaux pour assurer leur préservation et pérennité.

Au niveau du règlement, le Département est défavorable à la création d'Oriels et balcons dans le but de favoriser le développement des alignements d'arbres : « un recul minimal de 3 mètres (aérien et terrestre)

serait idéalement à respecter pour toute construction implantée à proximité d'un alignement d'arbres (distance entre la façade et l'alignement d'arbres, ou les balcons et l'alignement d'arbres le cas échéant). Il demande l'intégration plus précise des alignements d'arbres dans les OAP sectorielles et une attention particulière à ces derniers dans l'instruction des autorisations d'urbanisme.

### **Parc départementaux**

Le Département demande l'harmonisation des zonages réglementaires dans le but d'assurer la cohérence de ces espaces verts sur le parc des Chanteraines et le parc Lagravère. Il demande d'harmoniser par un zonage NP un taux de pleine terre (taux d'emprise maximale au sol des constructions de 60%, et taux minimal de pleine terre de 30%) et d'ajuster les limites des zonages Np UE6b7 et UEp6z1 sur le parc Lagravère « afin qu'elles soient cohérentes avec la réalité du terrain ».

Enfin, le Département a relevé un certain nombre d'erreurs matérielles.

### **1.4.2.2. Avis de l'Etat**

Avis de l'Etat, DRIEAT, signé du préfet des Hauts de Seine

Dans son courrier du 18 octobre 2024, l'Etat souligne l'existence d'un déséquilibre dans la répartition du logement au regard des objectifs TOL<sup>1</sup> et SRHH<sup>2</sup> 2024-20230 entre les communes de Gennevilliers, Villeneuve-La Garenne et Clichy, d'une part, et Asnières et Bois-Colombes, d'autre part, car ces dernières communes ont limité la densification par des règles de protection du pavillonnaire empêchant la production de collectif.

Par ailleurs, le taux de logements sociaux est inégalement réparti en fonction des communes, avec une « forte concentration du parc dans huit quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), alors que les villes situées à proximité de la Défense et de Paris, connaissent un processus de gentrification et présentent des taux SRU inférieurs aux obligations légales.<sup>3</sup>

Gennevilliers porte la moitié des réalisations de logements sociaux prévues dans le PLUi alors qu'elle concentre déjà 68.41% de logements sociaux."

L'Etat estime que le PLUi doit permettre de rattraper le taux SRU<sup>4</sup>. L'Etat demande donc la modification du PLUi pour permettre de lever les freins que constituent la préservation des zones pavillonnaire et produire du logement social dans ces communes, tout en maintenant un « flux minimal de logement social sur les communes de Clichy-la-Garenne, Colombes et Argenteuil".

Les objectifs de production de logement sociaux du SCO n'ont pas été atteints sur le territoire et pour Asnières et Bois-Colombes il manquait respectivement 655 logements et 246 logements sur la période 2023-2025. Par ailleurs, l'Etat s'inquiète des démolitions de logements sociaux pour lesquelles il manque près de 500 logements en reconstitution qui ne sont pas identifiés dans des projets.

L'Etat rappelle que le SDRIF et le SCOT ont identifié un rayon de 800 m autour des gares du Grand Paris dans lequel la production de logements doit être intensifiée. L'Etat demande donc que :

- L'OAP Centre-Ville sur le quartier de la future gare du Grand Paris soit modifiée pour produire plus de logements avec une offre diversifiée
- Que le rayon de 500 m soit étendu à 800 m autour de la gare sur les quartiers pavillonnaires, plus particulièrement à Asnières (gare des Agnettes), et Bois-Colombes (gare de Bécon-les-Bruyères et de Bois-Colombes)
- La transformation des bureaux vacants en logements

### **Logement social**

A Clichy, l'Etat déplore l'absence de secteurs de mixité sociale alors que de nombreuses opérations sont prévues. L'Etat demande qu'une mixité sociale soit maintenue à l'échelle des nouvelles opérations avec un taux de 25 à 30 % pour répondre aux besoins de reconstitution des logements détruits mais aussi de la forte demande sur la commune confrontée à la résorption de l'habitat indigne encore très présent sur la commune. Plus généralement, l'Etat souhaiterait que les diverses OAP du PLUi mentionnent plus explicitement la part de logements sociaux notamment, River Plaza et Voltaire à Asnières, Centre-ville à Bois-Colombes, BIC, Beaujon (elle demande 30% sur ce site), Seine-Liberté à Clichy.

L'Etat demande également à Villeneuve-la Garenne de reconstituer l'offre de logements sociaux supprimés. Concernant les secteurs de mixité sociale, elle demande à Clichy d'appliquer des SMS « ajustés selon les quartiers ». S'il ne conteste pas les SMS appliqués dans les autres villes, il demande tout de moins une extension et un rééquilibrage de l'offre de logements sociaux pour la répartir sur le territoire.

Concernant l'aire d'accueil des gens du voyage, l'Etat demande une modification de la dénomination dans l'OAP.

En conclusion, l'Etat demande une modification des règles de hauteur et un desserrement des contraintes d'emprise au sol et d'implantation « pour y prévoir une programmation plus importante de logements et de logements sociaux, ainsi qu'une clarification de l'offre sociale dans les OAP. Le PLUi doit également mobiliser des outils pour permettre la transformation de bureaux en logements et revoir la programmation de bureaux vacants dont la proportion est très importante sur le territoire. L'Etat demande une modification de la zone UA pour accueillir du logement, notamment à Clichy, Asnières, Colombes et Bois-Colombes.

### **Secteurs économiques**

L'Etat demande que :

- Le PLUi développe des mesures d'encouragement pour le développement du trafic fluvial.
- Une évaluation du potentiel photovoltaïque sur l'ensemble du port de Gennevilliers pour répondre à l'objectif de l'OAP sectorielle du port « favoriser le recours aux dispositifs de production d'énergie renouvelable »
- Une déclinaison plus explicite de l'objectif de renaturation des berges (PADD, OAP)

### **Mobilités**

Sur les mobilités, l'Etat porte un avis positif en suggérant une OPA sectorielle « visant à accompagner l'évolution future des quartiers autour du tram en termes de programmations, d'intégration urbain, d'intermodalité et de prise en compte des risques et nuisances. »

Il souligne toutefois :

- La déconnexion des transports de Villeneuve-la-Garenne et Argenteuil. L'EPT aurait pu présenter la carte du réseau de Bus
- Une inégale répartition sur le territoire des aménagements en faveur des mobilités douces
- L'intérêt d'unifier des prescriptions sur les aménagements cyclables à l'échelle du territoire (revêtements, charte signalétique, largeurs, etc....)

### **Stationnement**

L'Etat souhaite que le stationnement soit réduit dans les secteurs bien desservis ou excédentaires en logements. Il suggère également que la possibilité de réduire le nombre de places de stationnement soit possible dans les constructions existantes pour désimpermeabiliser le sol. Il considère que la pente à 18% est conforme à la législation et que l'on ne doit pas aggraver des règles déjà exigeantes.

### **Transition énergétique**

L'Etat souhaite que certaines pistes soient mieux explorées dans les OAP :

- Le potentiel de géothermie, les réseaux de froid et le développement de Data Centers « en identifiant les secteurs propices à la valorisation de la chaleur fatale. »
- Détailler les besoins locaux et les énergies visées

Plus généralement, une carte devrait faire apparaître les futures installations géothermiques.

Concernant le photovoltaïque, l'Etat recommande :

- La généralisation du photovoltaïque sur l'ensemble du territoire.
- L'annexion du guide des architectes et bâtiments de France au document pour faciliter l'intégration paysagère et urbain de panneaux solaires dans le patrimoine bâti historique.
- La création de zones d'accélération des énergies renouvelables permettant des délais d'instruction raccourcis.

### **Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)**

La consommation d'ENAF à Argenteuil prévue par le PLUi est interrogée par l'Etat :

- La zone UA ne répond à aucun projet ni aux exceptions prévues par le code de l'urbanisme.
- L'extension du cimetière de 3ha : les justifications paraissent insuffisantes (rapport de présentation et diagnostic).

### **Préservation du Grand Paysage**

L'Etat recommande de considérer les grandes entités paysagères de la vallée de la Seine depuis les deux rives et s'interroge sur l'impact des OAP "River Piazza" et "Allées de l'Europe" sur le Grand Paysage. Il recommande de :

- Privilégier la reconversion et la restauration des éléments patrimoniaux existants à leur démolition ;

- Dimensionner les projets urbains et les OAP à l'échelle des deux rives en cohérence avec les territoires voisins en « tenant compte des vues en co-visibilités ».

### **Trames environnementales**

L'Etat se montre critique sur l'articulation du PLUi avec le SCoT MGP concernant :

- L'identification des zones humides présentes sur le territoire.
- Les projections de pleine terre non démontrées, en l'absence de diagnostic préalable, notamment que : « les coefficients de pleine terre minimaux imposés par le règlement du projet de PLUi allant de 10% à 50 % renforce la pleine terre dans les secteurs les plus fortement imperméabilisés, pour tendre vers 30% minimum de pleine terre. »
- L'absence de précision sur la compensation des surfaces de pleine terre nouvellement imperméabilisée à 150% (p.106 du rapport de présentation).

### **Espaces verts**

L'Etat pointe l'état « alarmant » du manque d'espaces verts sur le territoire de BNS et note un fort enjeu de renaturation. Elle recommande de renforcer la Nature en ville et notamment « en appui des grandes entités et infrastructures vertes présentes telles que l'A86, la Seine et de protéger les arbres et la nature existants dans un objectif de rafraîchissement et de préservation des paysages. »

Elle estime que :

- L'OAP thématique *Renouer avec la Seine* ne donne pas de mesures concrètes pour atteindre ses objectifs telles que : diminution de l'emprise de voirie, renaturation de la berge, création d'espaces publics en lien direct avec les bords du fleuve (cales, appontement etc.)”
- L'OAP thématique *Préserver les trames environnementales* « gagnerait à harmoniser avec les OAP sectorielles, notamment sur la partie inondable de boucles de Seine et sur les berges de Seine fortement urbanisées à Gennevilliers. Également en bord de Seine sur les OAP “Argenteuil cœur de ville gare”, “Argenteuil porte Saint Germain” et “Gennevilliers territoire économique” ; sur ces dernières, il sera intéressant de développer leur végétalisation en bordure de Seine.”

### **Patrimoine bâti**

L'Etat estime que pour répondre à l'OAP « Favoriser la durabilité des constructions », il faudrait valoriser les éléments réparables et non remplaçables (exemple volets en bois au lieu d'éléments en PVC). Il propose de favoriser des structures plus légères et recommande :

- « D'évoquer les sur-toitures qui permettent de régler les risques de surchauffe tout en assurant le masquage/protection des dispositifs de ventilation et/ou production d'énergie. »
- « De favoriser les façades avec de nombreuses anfractuosités (balcons, redents ; bandeaux, terrasses, brise soleil) qui assurent les fonctions de piège acoustique, de protection solaire, et son propice à l'accueil de nombreux oiseaux »

### **Risques et nuisances**

L'Etat demande de rajouter dans l'état initial de l'environnement la présence d'anciennes sablières sur les communes d'Asnières, Bois-Colombes et Gennevilliers et que ces communes mettent en œuvre des mesures adaptées à porter dans le document.

Concernant le risque inondation, l'Etat recommande de répondre aux prescriptions du SCoT, notamment :

- Limiter l'exposition des personnes et des services indispensables de la Métropole (prescription P.130),
- Préserver et reconquérir les zones d'expansion des crues (prescription p.132)
- S'assurer que les dispositions du PLUi permettent d'éviter les nouvelles installations de grands services urbains en zone inondable (prescription p117)

L'Etat souligne que le PLUi prévoit à travers ses OAP une augmentation des populations exposées au risque alors que le PPRI dispose en son article 3 « que les documents d'urbanisme et les règles d'urbanisme ne doivent pas conduire à une augmentation sensible de la population et à une augmentation significative de la vulnérabilité pour les personnes et les biens de l'ensemble de la zone C du PPRI. » Ainsi, l'Etat demande que des mesures soient prévues pour assurer la résilience des zones exposées au risque, notamment que la charte de “*quartier résilient*” éditée par la DRIEAT soit citée et que soit précisé la liste des OAP couvertes par le PPRI et les limites du zonage du PPRI sur les OAP.

Concernant les risques de ruissellement, l'Etat demande un affichage plus clair des principes exigés en matière de gestion des eaux pluviales, et d'infiltration à la parcelle.

Concernant la distribution d'eau potable, l'Etat s'inquiète de l'alimentation de l'eau potable pendant les périodes de crues ou de fortes sécheresses, et recommande d'indiquer « les mesures mises en œuvre pour assurer la continuité de l'alimentation en eau potable. »

Concernant la gestion des plans d'eau, susceptibles de favoriser la présence du moustique Tigre, vecteur de maladies infectieuses, l'Etat recommande :

- D'inscrire dans les OAP sectorielles des préconisations techniques pour éviter la stagnation de l'eau sur les toitures terrasse, sous les terrasses et dans les avaloirs de chaussée.
- De réduire la construction des terrasses sur plots.

### **Sols**

L'Etat constate qu'à l'exception de la commune d'Argenteuil, les anciens sites industriels ne sont pas assez documentés notamment à proximité des OAP sectorielles. Il alerte également sur la ZAC Seine Liberté et recommande « de ne pas autoriser les constructions au-delà d'un niveau de sous-sol en raison de sa proximité de la ZAC des docks à Saint-Ouen. Les travaux d'aménagement de ce projet limitrophe, dont les sols sont particulièrement pollués, sont à l'origine d'épisodes de nuisances olfactives (odeur d'hydrocarbures) dans l'air ambiant et les habitations environnantes récurrent depuis 2016, associée à la survenue de maux de tête, irritations des yeux et des voies respiratoires et crises d'asthme chez les riverains. Des précautions sont également à prendre dans le cadre d'aménagement de cultures potagères.

### **Pollution atmosphérique**

L'Etat recommande d'indiquer un certain nombre de mentions dans le PLUi :

- Préconisation d'arbres à planter pour réduire les émissions de polluants
- Méthodes de surveillance de prévention contre les risques liés aux plantes invasives allergènes

### **Champs magnétiques : intégrer dans les OAP les recommandations liées aux champs électromagnétiques**

### **Bruit et nuisances**

L'Etat estime que les mesures de limitation d'exposition des populations au bruit pourraient être approfondies et mieux justifiées, notamment « en demandant de réfléchir à la répartition des fonctions au sein de l'espace pour toutes les opérations d'aménagement respectivement dans une bande de 50 mètres ou 200 mètres à proximité des seules infrastructures magistrales » Le PADD aurait gagné à présenter des leviers d'aménagement en faveur de la réduction des nuisances à la source. Les mesures exposées dans l'OAP thématique Favoriser la durabilité des constructions et Apaiser les mobilités auraient pu être étendues à d'autres axes que les axes magistraux générateurs de la bande de 200m, notamment les voies D7, D15, D19, D20).

L'Etat souligne que les mesures de couverture de ces axes magistraux (A15 et A86) ne dépendent pas des communes. Enfin, il estime que des mesures plus contraignantes dans les constructions auraient pu être exigées pour protéger les populations des nuisances sonores dans les secteurs concernés.

### **1.4.2.3. Avis de la Région Ile de France**

La Région émet un avis favorable sur le PLUi.

Elle demande toutefois des ajustements :

- Ne pas inscrire la prolongation de lignes de transport qui ne sont pas programmées.
- Bénéficiaire de dérogation pour la construction de lycées :
  - Taux de pleine terre ou fixer un indice a ou b
  - Toitures terrasses : le PLUi impose un taux de 60% pour la végétalisation ou solarisation des toitures terrasses. Elle propose de revenir à 50% (taux imposé par la Loi).
  - Possibilité de stationnement pour les enseignants

Concernant les espaces verts, la Région a souligné la dégradation du ratio d'espaces verts publics dans les projections du PLUi. Elle demande que soit mieux localisés la création des 13.7 ha programmés d'espaces verts dans les documents et a identifié des possibilités de création de nouveaux espaces verts :

- Secteur Conforama/Jacqueline Auriol à Colombes
- La zone d'activité à Gennevilliers en limite de Villeneuve-la-Garenne.

En termes de trames vertes et de biodiversité, elle estime que les stades et cimetières peuvent constituer des réservoirs de biodiversité et que le sous-indice correspondant aux cimetières, par ces jardins pourrait être valorisé. Elle demande aussi le renforcement des espaces de 100 mètres prévus autour des noyaux de biodiversité (espace supérieur à 5ha) en interdisant toute nouvelle urbanisation dans une distance inférieure à 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha.

Concernant les trames environnementales, elle souligne que les trames environnementales, ne sont pas protégées avec des outils réglementaires notamment celles courant le long des faisceaux ferroviaires des lignes J et L ainsi que celles reliant le stade Yves-du-manoir de Colombes au parc Séverine et Chanteraines de Gennevilliers.

Elle souligne des incohérences dans le zonage notamment l'emplacement réservé n°49 qui concerne une continuité écologique sur la butte d'Orgemont à Argenteuil. Dans l'OAP Orgemont Ouest, il est indiqué une zone d'habitat. Par ailleurs, cette continuité est mal positionnée par rapport à l'emplacement réservé.

Concernant les berges de la Seine, elle estime qu'un véritable diagnostic de vulnérabilité n'a pas été conduit dans de nombreux domaines : « quartiers résilients dans les constructions et les espaces publics, choix d'implantation des équipements publics, reconquête des espaces ouverts en lien avec la promotion des solutions fondées sur la nature, questionnement sur la densification en zone inondable, etc. » En revanche l'OAP sectorielle ZAC sud Chanteraine à Gennevilliers « intègre des éléments très précis sur le volet gestion du risque inondation ; ces éléments pourraient être systématisés pour l'ensemble des OAP concernés par le risque en étant repris par l'OAP thématique. »

Sur la durabilité des bâtiments, elle juge le document peu ambitieux avec l'absence d'objectifs sur la performance carbone et un vocabulaire peu prescriptif.

La Région regrette que l'ensemble des parcs d'activités ne soient pas identifiés et ne puissent faire l'objet de compensations en l'absence de pérennisation. Elle estime qu'une OAP thématique sur le développement économique aurait pu s'appliquer à l'ensemble du territoire et « apporter des orientations sur les secteurs économiques et artisanaux. » Elle attire l'attention sur le site du Croissant ferrés non identifié dans les documents graphiques alors qu'il pourrait y avoir un conflit d'usage entre le T11 et le Fret.

Elle salut la pérennisation du port urbain et de la logistique de proximité, ainsi que le renforcement de l'agriculture urbain à travers le zonage UEj, à Colombes et Argenteuil.

Concernant l'habitat, elle regrette que pour le logement le PLUi n'apporte pas de précision sur la répartition des logements créés sur chaque commune, notamment les 16 440 logements sur 10 ans non connus. Ils ne font pas l'objet d'une cartographie. Les OAP ne précisent pas non plus le nombre de logements. Enfin, en dépit de la délimitation de secteur de mixité sociales le document ne fournit pas de chiffres sur la production à venir de logements sociaux.

Erreurs matérielles ou de cohérence entre les documents :

- Absence de la mention du prolongement de la ligne 18 de Nanterre à Pleyel et de la ligne n°1.
- Le projet de bus à haut niveau de service BHNS Bus entre Seine entre Bezons et la gare d'Argenteuil permettant le désenclavement du secteur d'aménagement Porte Saint-Germain-Berges de Seine à Argenteuil n'est pas mentionné dans les OAP sectorielles Jean-Jaurès et Val d'Argent.
- Un certain nombre de passerelles ne sont pas mentionnées dans les OAP sectorielles et thématiques.

#### **1.4.2.4. Avis de « Environnement 92 »**

Environnement 92 souligne le manque de précisions sur la production de logements et notamment sur les SMS où ne sont pas précisés le détail des logements exigés ni leur proportion. La programmation de logements sociaux n'est pas quantifiée en termes de taille et de typologie.

Elle demande plus de précisions concernant :

- Le nombre de logements en moyenne prévus par an et par commune dans les années à venir
- La typologie des logements et leur répartition

Elle souligne la forte demande en T1 et T2 tout en reconnaissant le manque de logements pour les familles nombreuses obligées de s'éloigner de leur travail.

Elle juge la problématique de reconversion de bureaux peu abordée alors que la Région connaît un taux de vacance important et que de nouveaux critères environnementaux et techniques vont entraîner une obsolescence programmée des bâtiments. Elle cite le PADD : « les métropoles encouragent également la création de logements au cœur des quartiers mono fonctionnels que sont les pôles de bureaux et les quartiers d'affaires, et accompagne les transformations des immeubles de bureaux obsolètes en logements »

Concernant le pavillonnaire qui couvre 55% du territoire de Colombes et 27% de celui de Bois-Colombes, Environnement 92 considère que la surélévation doit être encouragée pour permettre l'économie du foncier dans une perspective de préservation de la pleine terre et du ZAN, afin de favoriser la biodiversité. Elle souligne que : « sur cet aspect d'extension, surélévation des maisons individuelles, le PLUi ne fournit guère d'informations à part les restrictions et les contraintes des règles de hauteur par indice indiqué dans le règlement.

Concernant la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, Environnement 92 demande l'actualisation des données pour 2024.

Concernant la préservation des arbres, elle juge le règlement peu protecteur, notamment les articles :

- 7.2.2.1 : autorise l'abattage d'un ou plusieurs arbres situés dans un alignement d'arbres pour la réalisation d'un projet d'intérêt général
- 7.2.3.1 : seuls les arbres remarquables identifiés sur le plan de zonage sont à protéger.
- 6.2.1.1 : tout projet doit, dans la mesure du possible, veiller à la préservation des arbres existants.

C'est en effet un enjeu majeur pour lutter contre la chaleur et la formation d'îlots de chaleur urbains. Le service rendu par les arbres arrivés à maturité est sans commune mesure avec de jeunes sujets : « un seul arbre de pleine maturité comme un platane d'alignement a le pouvoir de climatisation de 100 jeunes arbres (6m de haut et 3m de diamètre de feuillage environ). Il faudrait attendre 2060 pour qu'un jeune arbre puisse bénéficier de la moitié du pouvoir climatiseur d'un arbre existant en pleine maturité. À combien de canicules devons nous faire face d'ici 2060 ? »

L'association demande que le PLUi fixe des règles spécifiques en matière d'implantation et d'abattages des arbres, notamment en la soumettant à l'obtention d'une autorisation (article L111-22 du code de l'urbanisme). Environnement 92 cite les différents articles le permettant notamment L113-8 mais aussi L350-3 et L411-1 du code de l'environnement.

Elle demande également la constitution d'une commission indépendante pour donner son avis pour les abattages d'arbres justifiés pour des raisons de sécurité.

#### **1.4.2.5. Avis de RTE**

RTE rappelle qu'en application du SDRIF, le préfet de la région Ile de France a validé en date du 23 septembre 2015 une note de doctrine sur la conciliation de la préservation du réseau stratégique aérien de transport d'électricité avec les projets d'aménagements. Cette doctrine vise à instaurer de façon systématique dans les PLUi des secteurs dédiés aux couloirs de passage des lignes stratégiques afin de fixer des dispositions permettant de pérenniser un voisinage compatible. Cette doctrine s'accompagne d'une fiche N°2 intitulée « Cadre pour déterminer, le cas échéant, les conditions spéciales à remplir dans un secteur dédié au couloir de passage des lignes aériennes THT du réseau stratégique »

Cette fiche préconise « l'interdiction d'implanter toute nouvelle construction ou d'aménager une aire d'accueil des gens du voyage » et précise que « pour les constructions déjà édifiées et susceptibles d'être modifiées, seuls peuvent être autorisés les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension qui garantissent l'intégrité des lignes existantes. En tout état de cause, le projet ne devra pas dépasser 8 mètres de haut. »

#### **Questions de la commission d'enquête**

1. Cette doctrine a-t-elle été prise en compte dans le PLUi ? notamment à Clichy ?

2. Allez-vous accepter d'autoriser dans le règlement d'urbanisme du PLUi, les occupations et utilisations suivantes : Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ? (Requête commune avec GRT Gaz)

  - Le PLUi entend rappeler que les lignes THT appartiennent à la sous destination « Locaux techniques et industriel des administrations publiques et assimilées. » et faire figurer des dispenses aux règles pour permettre les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.

#### **1.4.2.6. Avis de SNCF Réseau**

RTE émet plusieurs requêtes concernant le projet T11.

##### **Questions de la commission d'enquête**

1. Comment allez-vous intégrer ces diverses demandes (ER) dans le PLUi ?

  - Mettre à jour la délimitation des ER en cohérence avec le projet T11

#### **1.4.2.7. Avis de la CIPENAF**

La CIPENAF a émis un avis favorable.

Elle précise cependant :

Que l'avis obligatoire sur le STECAL, situé à Argenteuil sera donné par la CDPENAF 95. En effet la totalité du STECAL est située dans le Val d'Oise.

La CIPENAF donne son avis sur l'ensemble du PLUi :

- Le PLUi prévoit que les habitations existantes situées en zone N et en zone A, puissent faire l'objet d'extensions ou d'annexes. Ces dispositions concernent une quinzaine d'habitations. Il est à noter qu'une bande de constructibilité limitée ne peut se situer sur une zone N, comme l'indique le règlement du PLUi
- La consommation des espaces agricoles, forestiers et naturels est inférieure aux objectifs et prévisions du SCoT de la MGP et du futur SDRIF-e.
- Il subsiste cependant une zone AU (reprise du PLU d'Argenteuil), pour le moment sans possibilité d'urbanisation (une modification du PLUi sera nécessaire pour l'autoriser). Cet espace est actuellement en friche.

La CIPENAF considère que les dispositions du règlement des zones sont jugées suffisantes et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est assez limité pour en assurer leur préservation.

#### **1.4.2.8. Avis de la CDPENAF**

La CDPENAF a émis un avis favorable.

Elle précise cependant : le président de la CDPENAF propose aux membres de la commission de rendre un avis favorable sur la création du STECAL et les dispositions du règlement permettant les extensions et annexes aux habitations existantes concernant la commune d'Argenteuil.

### **1.4.3. Autorité environnementale (MRAe)**

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 10 juillet 2024 et a rendu son avis le 9 octobre 2024 sous le numéro MRAe APPIF-2024-104. Son avis est défavorable.

L'avis de la MRAe, le mémoire en réponse de l'EPT et les commentaires de la commission d'enquête sont traités au paragraphe 1.3.3.6.8 ci-avant.

## 2. Organisation de l'enquête

### 2.1. Désignation de la Commission d'Enquête

Par décision N° E24 000 038/95 en date du 30 septembre 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné une commission d'enquête, pour procéder à une enquête publique pour le **projet d'élaboration du PLUi sur le territoire des communes de Boucle Nord de Seine (BNS)**.

Ce document figure en Pièce jointe 1.

### 2.2. Réunions préparatoires à l'enquête

#### 2.2.1. Rencontre avec le maître d'ouvrage et autorité organisatrice de l'enquête

La commission d'enquête a été reçue le 10 septembre 2024 par l'équipe de BNS, chargée de l'élaboration du PLUi pour une présentation générale du projet.

Mme KOTE, DGA Développement Territorial de BNS et Mme DOZIAS, Responsable Planification et PLUi de BNS ont présenté à la commission d'enquête un PowerPoint retraçant l'historique de l'élaboration du PLUi de BNS ainsi que ses principales caractéristiques.

A cette occasion ont notamment été évoquées :

- Les modalités de l'organisation et l'éventualité d'une réunion publique d'information et d'échange
- Les visites du territoire
- Les modalités de fin d'enquête : ramassage des registres papier dans les 7 communes, lieux d'enquête, l'élaboration du procès-verbal de synthèse et la remise du mémoire en réponse de BNS., la remise du rapport, des conclusions et de l'avis de la commission d'enquête.

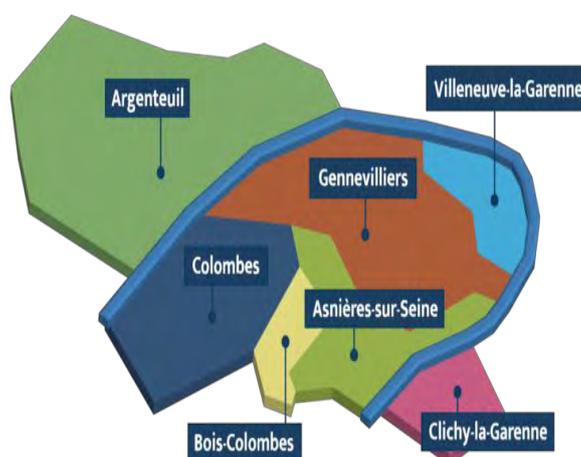
Le PowerPoint de présentation du PLUi de BNS figure en pièce 10 jointe.

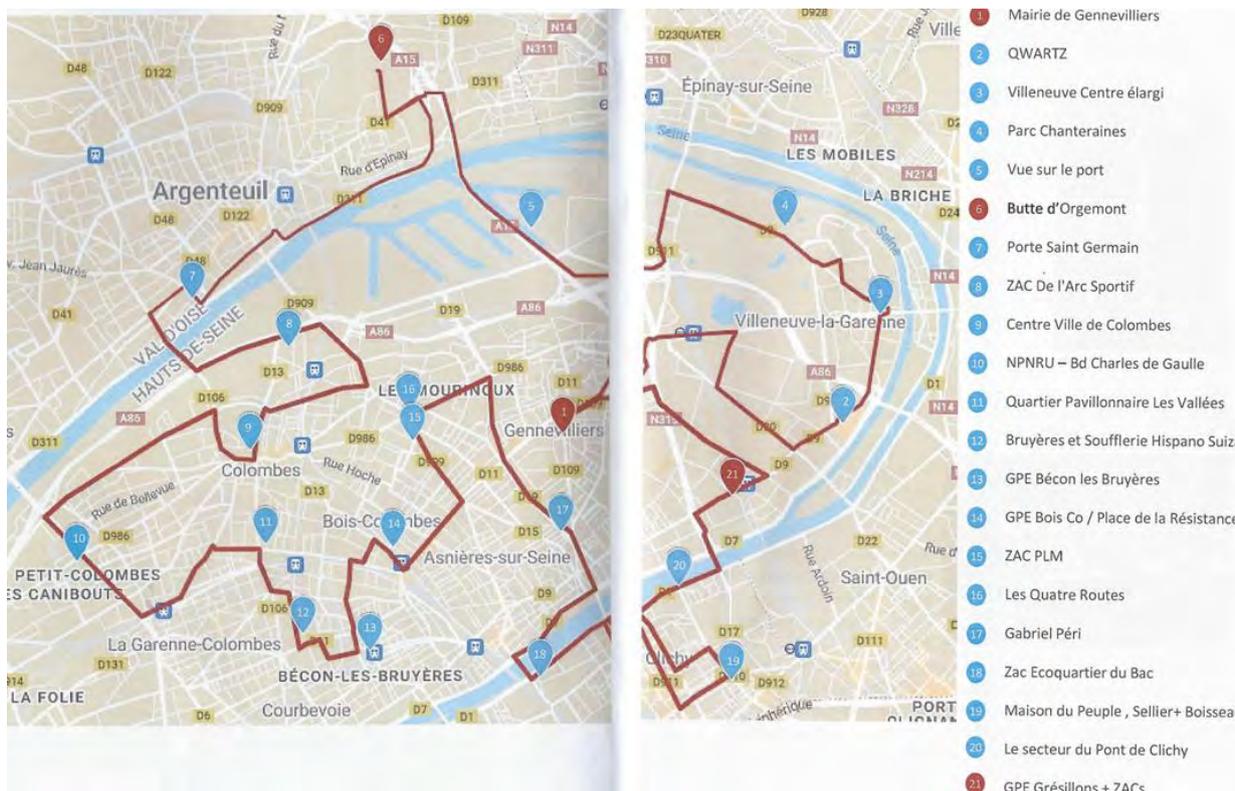
#### 2.2.2. Visite du territoire de BNS

Une visite globale a été organisée le 24 septembre 2024 à bord d'un véhicule affrété par BNS

A bord de ce véhicule, la commission d'enquête, sous l'égide de Mme DOZIAS qui commentait les sujets les plus importants de ce PLUi, a pu parcourir les 7 communes membres de l'EPT BNS.

Elle a pu ainsi, visuellement mesurer les principaux enjeux de ce PLUi et se rendre compte des similitudes, mais aussi des différences de taille et de morphologie de chacune des communes de cet EPT, quelles soient relativement plates ou comprenant de fortes dénivelées ou qu'elles possèdent de nombreux espaces verts et des terrains libres à la construction, de l'industrie ou pas....





### 2.2.3. Visite des 7 communes du territoire de BNS

La commission a rencontré les élus et/ou responsables des services techniques des communes qui souhaitaient partager leur avis sur le projet dans le cadre de l'enquête publique, lors des visites de terrain, des permanences ou lors de rendez-vous.

#### 2.2.3.1. Visite de Argenteuil

La commission d'enquête a été reçue le 1er octobre 2024 par Monsieur MOTHRON, le maire, Camille Gicquel, Adjointe urbanisme et l'équipe chargée du PLUi à Argenteuil, Jérôme FREYNET, et Sophie KOCH, en compagnie de Mme DOZIAS, chargée de l'élaboration du PLUI à BNS.

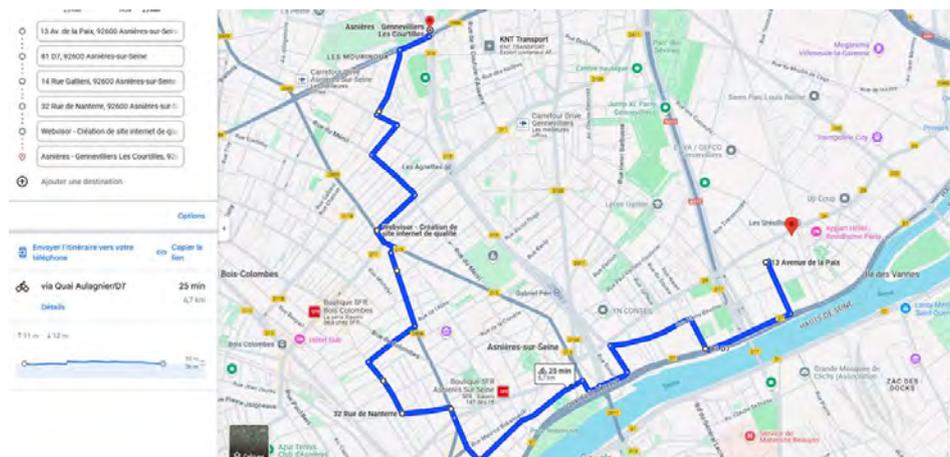
Une visite globale d'Argenteuil a été organisée à bord d'un véhicule affrété par BNS. La commission d'enquête a ainsi visité l'intégralité des quartiers de la ville en s'arrêtant aux points stratégiques.



#### 2.2.3.2. Visite de Asnières

La commission d'enquête a été reçue M. DEROCHE, Direction de l'Urbanisme, en compagnie de Mme DOZIAS, chargée de l'élaboration du PLUI.

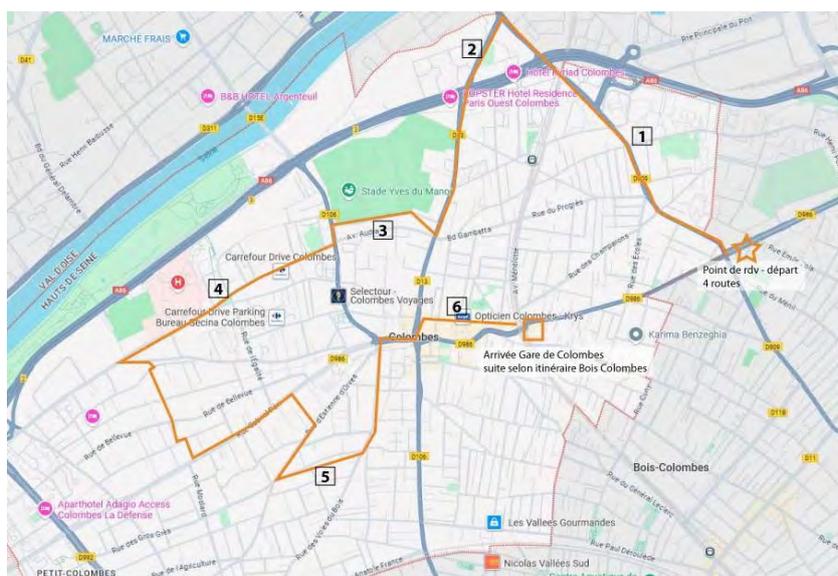
La visite a commencé par les ZAC à l'Est, en limite de Gennevilliers en passant par le centre-ville, pour finir aux Courtilles.



### 2.2.3.3. Visite de Colombes et Bois-Colombes

La commission d'enquête a été reçue le 7 octobre 2024 par M. Matthieu GARDE, Direction de l'Urbanisme, Guillaume FAYOLLE et Margaux BESSIS, de Colombes, en compagnie de Mme DOZIAS, chargée de l'élaboration du PLUI à BNS.

Une visite de Colombes a été organisée à vélos, prêtés par BNS. La commission d'enquête a ainsi pu sillonner les différents quartiers de la ville en s'arrêtant aux points stratégiques.



Puis, la commission d'enquête a été rejointe par Camille BERNARD de Bois-Colombes pour une visite guidée et commentée, y compris les abords de la future gare du Grand Paris Express.



#### 2.2.3.4. Visite de Gennevilliers et Villeneuve la Garenne

La commission d'enquête a été reçue le 8 octobre 2024 par Monsieur Philippe RATIO, Directeur du droit des sols à la mairie de Gennevilliers, en compagnie de Mme DOZIAS, chargée de l'élaboration du PLUI à BNS. Une visite globale de Gennevilliers a été organisée à vélos, prêtés par BNS. La commission d'enquête a ainsi pu visiter le centre historique, la cité jardin, les quartiers pavillonnaires, le parc des Sévines et les abords des Chanteraines.



Puis l'équipe de Villeneuve la garenne, composée de M. A.X FRANCOIS, adjoint à l'urbanisme accompagné de R. LARRAS et Ruben CARINDO, a rejoint la commission d'enquête pour une visite des points stratégiques de Villeneuve la Garenne.



### 2.2.3.5. Visite de Clichy

La commission d'enquête a été reçue M. Rémi MUZEAU, le maire, et Grégory ROCHETEAU, en compagnie de Mme DOZIAS, chargée de l'élaboration du PLUi.

La visite de la ville s'est faite en mini bus afin de visiter tous les quartiers de la ville. Des arrêts ont été marqués aux endroits stratégiques : quartiers en mutation, nouveaux quartiers, bords de Seine, centre historique, etc...



## 2.3. Information effective du public

### 2.3.1. Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête

Le Président de l'EPT **Boucle Nord de Seine** a prescrit l'ouverture et fixé les modalités d'une enquête publique relative au projet d'élaboration du PLUi de Boucle Nord de Seine comprenant les communes d'Argenteuil, Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne, Colombes, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne sur le territoire des communes de Boucle Nord de Seine (BNS) par l'arrêté n°2024/85 en date du 7 octobre 2024.

Cet arrêté, qui figure en Pièce jointe 2, indique les modalités de cette enquête publique dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables et fixe le siège de l'enquête publique est fixé à l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine, sis au 1 bis rue de la Paix à Gennevilliers.

### 2.3.2. Affichage

Des avis (affiches jaune) annonçant l'enquête publique ont été mises en place sur les panneaux municipaux des communes d'Argenteuil, Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne, Colombes, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne et au siège de l'Etablissement Public Territorial BNS, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

L'enquête publique et les dates des permanences ont également été publiées sur le site internet de l'EPT BNS, sur les sites Internet des 7 communes, ainsi que sur le site Internet PubliLégal de l'enquête.

Les affichages légaux prévus à l'article 12 de l'arrêté d'organisation de l'enquête ont été effectués, par les soins des maires respectifs, dans les mairies et sur les panneaux administratifs de chacune des communes concernées par l'enquête (Cf. un exemplaire de l'affiche en PJ 3).

### 2.3.3. Publications légales

Les parutions dans les journaux (jointes en pièce 5) mentionnées à l'article 12 d'organisation de l'enquête ont été effectuées dans les conditions suivantes :

- Annonce du 29 octobre 2024 dans Les Echos
- Annonce du 29 octobre 2024 dans Le Parisien Edition 92
- Annonce du 29 octobre 2024 dans Parisien Edition 95

Soit 20 jours avant le début de l'enquête.

- Annonce du 19 novembre 2024 dans Les Echos
- Annonce du 19 novembre 2024 dans Le Parisien Edition 92
- Annonce du 19 novembre 2024 dans Parisien Edition 95

Soit 1 jour après le début de l'enquête.

### 2.3.4. Autres publications

#### 2.3.4.1. Par BNS autorité organisatrice de l'enquête

Par ailleurs, BNS avait mis en place au siège de l'enquête et dans les 7 communes membres de l'EPT, un kakémono explicatif sur la présente enquête (exemple ci-dessous en mairie d'Asnières)

Evidemment BNS avait communiqué sur son site internet ((cf. PJ 6).



#### 2.3.4.2. Par les communes concernées par l'enquête

Les 7 communes membres de l'EPT ont, sur leurs sites internet respectifs, consacré un volet à ce projet de PLUi et à l'annonce de l'enquête publique (cf. PJ 7).

Les communes ont aussi fait mention de l'enquête dans leur bulletin d'information communal respectif (cf. PJ 8).

## 2.3.5. Dossier de l'enquête

### 2.3.5.1. Composition du dossier

Le dossier présenté à l'examen du public lors de l'enquête a été composé des pièces suivantes :

#### **Partie 1 : Le rapport de présentation**

- Présentation du territoire
- Etat initial du site et de l'environnement
- Diagnostic social et économique
- Diagnostic urbain
- Justification des choix
- Evaluation environnementale
- Résumé non technique

#### **Partie 2 : Le Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD)**

#### **Partie 3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

- OAP Thématiques socle pour la santé environnementale
- OAP Sectorielles

#### **Partie 4 : Le règlement écrit**

- 4.1. Tome 1 – Les dispositions générales et dispositions applicables aux zones U, A, N, AU
- 4.2. Tome 2 – Les dispositions applicables aux zones urbaines de projet (UP)
- 4.3. Livret des secteurs de plan masse
- 4.4. Livrets du patrimoine :
  - ✓ 4.4.1 Livret du patrimoine Argenteuil
  - ✓ 4.4.2 Livret du patrimoine Asnières-sur-Seine
  - ✓ 4.4.3 Livret du patrimoine Bois-Colombes
  - ✓ 4.4.4 Livret du patrimoine Clichy-la-Garenne
  - ✓ 4.4.5 Livret du patrimoine Colombes
  - ✓ 4.4.6 Livret du patrimoine Gennevilliers
  - ✓ 4.4.7 Livret du patrimoine Villeneuve-la-Garenne
- 4.5. Annexes au règlement

#### **Partie 5 : Le règlement graphique**

- 5.0. Plan des périmètres – Territoire
- 5.1. Plan de zonage Argenteuil
- 5.2. Plan de zonage Asnières-sur-Seine
- 5.3. Plan de zonage Bois-Colombes
- 5.4. Plan de zonage Clichy-la-Garenne
- 5.5. Plan de zonage Colombes
- 5.6. Plan de zonage Gennevilliers
- 5.7. Plan de zonage Villeneuve-la-Garenne

#### **Partie 6 : Les Servitudes d'utilité publique (SUP)**

- 6.1. Liste des servitudes d'utilité publique (SUP)
- 6.2. Plan des servitudes d'utilité publique de Boucle Nord de Seine
  - ✓ 6.2.1. Plan des SUP ARGENTEUIL
  - ✓ 6.2.2. Plan des SUP ASNIÈRES-SUR-SEINE
  - ✓ 6.2.3. Plan des SUP BOIS-COLOMBES
  - ✓ 6.2.4. Plan des SUP CLICHY-LA-GARENNE
  - ✓ 6.2.5. Plan des SUP COLOMBES
  - ✓ 6.2.6. Plan des SUP GENNEVILLIERS
  - ✓ 6.2.7. Plan des SUP VILLENEUVE-LA-GARENNE
- 6.3. Plan de prévention des risques inondation (PPRI)
  - ✓ 6.3.1 – PPRI – Argenteuil Bezons
  - ✓ 6.3.2 – PPRI -La Seine dans les Hauts de Seine

- 6.4 Plan de prévention des risques mouvement de terrain (PPMT)
  - ✓ 6.4.1 PPMT – Argenteuil – Carrières– Gypses – Remblais
  - ✓ 6.4.2 Plan de prévention des risques naturels – Argenteuil – Glissement de terrain – Retrait Gonflement
  - ✓ 6.4.3 – Argenteuil PPR – Plan des contraintes du sol et du sous-sol
- 6.5 Plan de prévention des risques technologiques
- 6.6 DUP- Ligne 15 Grand Paris Express à Asnières-sur-Seine, Colombes et Gennevilliers
- 6.7 Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager – Gennevilliers
  - ✓ 6.7.1- SPR Cité jardin Gennevilliers – plan de zonage
  - ✓ 6.7.2 –SPR Cité Jardin Gennevilliers – Plan de détail ZPPAUP
  - ✓ 6.7.3 – SPR Cité Jardin Gennevilliers – Règlement ZPPAUP
  - ✓ 6.7.4 –SPR Cité Jardin Gennevilliers – ZPPAUP Fascicule-de-présentation
  - ✓ 6.7.5- SPR Cité Jardin Gennevilliers – Documents administratifs

## **Partie 7 : Informations obligatoires**

- 7.1. Plan des informations obligatoires
  - ✓ 7.1.1 Plan des informations ARGENTEUIL
  - ✓ 7.1.2. Plan des informations ASNIERES-SUR-SEINE
  - ✓ 7.1.3. Plan des informations BOIS-COLOMBES
  - ✓ 7.1.4. Plan des informations CLICHY-LA-GARENNE
  - ✓ 7.1.5. Plan des informations COLOMBES
  - ✓ 7.1.6. Plan des informations GENNEVILLIERS
  - ✓ 7.1.7. Plan des informations VILLENEUVE-LA-GARENNE
- 7.2. Classement sonore infrastructures terrestres
  - ✓ 7.2.1 – Classement sonore infrastructures terrestres – Arrêté Argenteuil
  - ✓ 7.2.2 – Classement sonore infrastructures terrestres – Arrêté Hauts-de-Seine
- 7.3 Droit de préemption des baux commerciaux
- 7.4 Droit de Préemption Urbain (DPU)
- 7.5 Périmètres à l'intérieur desquels les clôtures sont soumises à déclaration préalable
- 7.6 Périmètre d'étude
- 7.7 Périmètres à l'intérieur desquels les ravalements sont soumis à déclaration préalables.
- 7.8 Périmètres d'obligation de permis de démolir
- 7.9 Plan d'exposition au bruit des aérodromes
- 7.10 Zone à risque exposition au plomb
  - ✓ 7.10.1 Zone à risque d'exposition au Plomb Hauts de Seine
  - ✓ 7.10.2 Zone à risque d'exposition au Plomb Val d'Oise
- 7.11 Périmètre régional d'Intervention Foncière (PRIF)
- 7.12 Projet Urbain Partenarial (PUP)
- 7.13 Règlement local de publicité intercommunal (RLPi)
- 7.14 Réseaux de chaleur
- 7.15 Secteurs d'information sur les sols (SIS)
- 7.16 Périmètres de taxe d'aménagement
- 7.17 Zones d'aménagement concerté
- 7.18 Carte des sensibilités archéologiques
- 7.19 Espaces boisés soumis à une demande d'autorisation de défrichement
- 7.20 Espaces Naturels Sensibles
- 7.21 Arrêté de prise en considération de la Ligne Nouvelle Paris Normandie
- 7.22 Informations relatives aux anciennes carrières – Annexe arrêt
- 7.23 – Règlement de voirie des villes
- 7.24 – Information aléas retrait gonflement des argiles
- 7.25 – Classement relatif aux termites Haut de Seine

## **Partie 8 : Le règlement écrit**

- 8.1 Plans réseau d'eau potable
- 8.2 Plans des réseaux d'assainissement
- 8.3 Règlement Assainissement Boucle Nord de Seine
- 8.4 Notes Gestions des Déchets

## **Documents ajoutés**

- Mesures de publicité : Parutions dans les journaux :
  - ✓ Annonce du 29 octobre 2024 dans Les Echos
  - ✓ Annonce du 29 octobre 2024 dans Le Parisien Edition 92
  - ✓ Annonce du 29 octobre 2024 dans Parisien Edition 95
  - ✓ Annonce du 19 novembre 2024 dans Les Echos
  - ✓ Annonce du 19 novembre 2024 dans Le Parisien Edition 92
  - ✓ Annonce du 19 novembre 2024 dans Parisien Edition 95

Ces documents ont été cotés et paraphés par la commission d'enquête.



### **2.3.5.2. Appréciation du dossier d'enquête**

Avec l'adjonction de ce complément, les dossiers mis à l'enquête paraissant complets, aucune pièce supplémentaire n'a été demandée par la commission d'enquête

### **2.3.5.3. Consultation du dossier**

Le dossier pouvait être consulté :

- Au siège de l'EPT Boucle Nord de Seine et dans les sept communes concernées par le projet, en mairie :
  - ✓ Sur un sur tablette numérique à la disposition du public
  - ✓ En version papier
- Sur le site internet de l'EPT Boucle Nord : [www.bouclenorddeseine.fr](http://www.bouclenorddeseine.fr)

## **2.4. Dépôt des observations**

Le public pouvait déposer ses observations sur plusieurs supports pendant toute la durée de l'enquête :

- Soit sur des registres papier, cotés et parafés par les commissaires-enquêteurs de la commission, à disposition sur les lieux de l'enquête désignés ci-dessus.
- Soit un registre dématérialisé, hébergé par le site [registre-numerique.fr](http://registre-numerique.fr), à l'adresse <https://www.registre-numerique.fr/plui-bns>, accessible directement depuis le site Internet de l'EPT Boucle Nord de Seine et des sites de chacune des villes concernées :
  - ✓ [www.bouclenorddeseine.fr](http://www.bouclenorddeseine.fr)
  - ✓ [www.argenteuil.fr](http://www.argenteuil.fr)
  - ✓ [www.asnieres-sur-seine.fr](http://www.asnieres-sur-seine.fr)
  - ✓ [www.bois-colombes.fr](http://www.bois-colombes.fr)
  - ✓ [www.ville-clichy.fr](http://www.ville-clichy.fr)
  - ✓ [www.colombes.fr](http://www.colombes.fr)
  - ✓ [www.ville-gennevilliers.fr](http://www.ville-gennevilliers.fr)
  - ✓ [www.villeneuve92.com](http://www.villeneuve92.com)
- Soit par courriel, à l'adresse électronique suivante : [plui-bns@mail.registre-numerique.fr](mailto:plui-bns@mail.registre-numerique.fr).
- Soit par courrier postal à l'attention de la présidente de la commission d'enquête au siège de l'EPT à l'adresse suivante : Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine -1 bis rue de la Paix 92230 Gennevilliers

### 3. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

#### 3.1. Lieu, durée de l'enquête et permanences

L'enquête s'est déroulée du lundi 18 novembre 2024 à 9 heures au samedi 11 janvier 2025 à 12 heures soit pendant 54 jours consécutifs, dans les communes d'Argenteuil, Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne, Colombes, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne. Le dossier était consultable dans les communes aux horaires d'ouverture des mairies, et au siège de l'EPT Boucle Nord de Seine :

Les permanences ont été réparties sur les communes de la manière suivante :

- Pour les communes comprenant plus de 60 000 habitants : quatre permanences.
- Pour les communes comprenant moins de 60 000 habitants : trois permanences.

Les membres de la commission ont assuré en tout 25 permanences et se sont tenus à la disposition du public aux lieux, dates et horaires suivants :

A Argenteuil :

- Lundi 18 novembre 2024 de 9h à 12h, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil
- Samedi 7 décembre 2024 de 9h à 12h, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil
- Jeudi 19 décembre 2024 de 14h à 17h, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil
- Samedi 11 janvier 2025 de 9h à 12h, à l'Hôtel de ville d'Argenteuil

A Asnières

- Mercredi 20 novembre 2024 de 13h à 16h30, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine
- Lundi 9 décembre 2024 de 9h30 à 13h, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine,
- Lundi 16 décembre 2024 de 9h à 12h30, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine
- Samedi 11 janvier 2025 de 9h à 12h, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine

A Bois-Colombes

- Samedi 30 novembre 2024 de 9h à 12h, à l'Hôtel de ville de Bois Colombes
- Lundi 16 décembre 2024 de 9h à 12h, à l'Hôtel de ville de Bois Colombes
- Mercredi 8 janvier 2025 de 9h à 12h, à l'Hôtel de ville de Bois Colombe

A Clichy

- Mercredi 20 novembre 2024 de 15h à 18h, à la Salle de la Maquette – 2 à 6 place du Marché
- Jeudi 28 novembre 2024 de 14h à 17h, à la Salle de la Maquette – 2 à 6 place du Marché
- Samedi 14 décembre 2024 de 9h à 12h, à la Salle de la Maquette – 2 à 6 place du Marché
- Jeudi 9 janvier 2025 de 15h à 18h, à la Salle de la Maquette – 2 à 6 place du Marché

A Colombes

- Lundi 18 novembre 2024 de 9h à 12h, au Pôle urbain de la mairie de Colombes
- Mercredi 4 décembre 2024 de 9h à 12h, au Pôle urbain de la mairie de Colombes
- Samedi 14 décembre 2024 de 9h à 12h, à l'Hôtel de ville de Colombes
- Mercredi 8 janvier 2025 de 13h30 à 16h30, au Pôle urbain de la mairie de Colombes

A Gennevilliers

- Mercredi 27 novembre 2024 de 9h à 12h, à l'Hôtel de ville de Gennevilliers
- Samedi 7 décembre 2024 de 9h à 12h, à l'Hôtel de ville de Gennevilliers
- Jeudi 9 janvier 2025 de 16h à 19h, à l'Hôtel de ville de Gennevilliers

A Villeneuve-la-Garenne

- Samedi 30 novembre 2024 de 9h à 12h30, à l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne
- Lundi 9 décembre 2024 de 14h à 17h30, à l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne,
- Mercredi 8 janvier 2025 de 13h30 à 17h30, à l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne

L'enquête publique s'est terminée le samedi 11 janvier 2025 à 12 h

### 3.2. Conditions matérielles de l'enquête

Les 25 permanences se sont déroulées dans des salles accessibles aux personnes à mobilité réduite et pouvant accueillir plusieurs personnes.

Un espace dédié à l'enquête avait été aménagé pour l'enquête avec des kakemonos de présentation, des flyers et plaquettes de l'enquête, le dossier, le registre papier et la tablette connectée sur le site du registre numérique.

Dans chaque ville, le dossier papier complet a été disponible, un plan de la commune avec le nom des rues, dans le même local même hors permanence. Certaines communes avaient mis à disposition leur PLU communal actuel (voir photo ci-dessous, exemple de la salle de réception du public à Asnières).



Des plaquettes de présentation « Synthèse du PLUi par BNS » du PLUi éditées par BNS étaient disponibles en libre-service sur un présentoir de l'accueil de chaque mairie.

Une information sur l'enquête était disponible sur le site internet des 7 communes, avec mention des modalités de consultation du PLUi en ligne et dans les lieux d'enquête sur BNS, ainsi que les modalités de contribution à l'enquête sur les registres papier, par mail, courrier postal et registre d'enquête en ligne.

### 3.3. Vérification de l'affichage et des mesures de publicité

Les commissaires enquêteurs ont pu vérifier lors de leurs permanences que l'affiche réglementaire de format A2 sur fond jaune était apposée sur les panneaux d'affichage de chaque mairie.

### 3.4. Fin de l'enquête

#### 3.4.1. Recueil des registres

Les registres déposés dans les 7 mairies, lieux d'enquête et au siège de l'EPT BNS ont été récupérés dans la journée du lundi 13 janvier 2025 (dans les 48h « ouverts ») par Registre Numérique et rapportés à Mme DOZIAS (BNS). Ils ont été, immédiatement, scannés et adressés par mail à la commission d'enquête.

Les registres ont été transmis à la présidente de la commission d'enquête, le 13 janvier 2025 en mains propres qui les a immédiatement clôturés, conformément au 1er alinéa de l'article R.123-18 du Code de l'environnement.

Leur dépouillement joint à celui des observations figurant dans le registre dématérialisé, dans les courriels et dans les courriers adressés au siège de l'enquête (Cf. paragraphe 31 ci-après) a permis de retenir 8 thèmes (et 13 sous-thèmes) rassemblant la majorité des préoccupations exprimées par le public et/ou les questionnements de la commission d'enquête.

#### 3.4.2. Report du délai de remise du PV

Le 13 janvier 2025, compte-tenu du grand nombre d'observations recueillies, surtout sur les derniers jours, la présidente de la commission d'enquête a adressé une demande à BNS sollicitant un report du délai de remise du PV.

BNS a répondu favorablement à cette demande, la date du 27 janvier 2025 a été retenue.

### 3.4.3. Remise du PV de synthèse

Pour cette enquête publique relative au projet d'élaboration du PLUi de Boucle Nord de Seine comprenant les communes d'Argenteuil, Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne, Colombes, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne sur le territoire des communes de Boucle Nord de Seine (BNS), la commission d'enquête a remis une version provisoire du procès-verbal de synthèse des observations du public, le lundi 27 janvier 2025, lors d'une réunion avec Mme KOTE et Mme DOZIAS de BNS de 14h30 à 19h.

La commission d'enquête a ainsi pu avoir un échange sur les principales préoccupations qui se sont dégagés pendant cette enquête et pendant les permanences tenues. La version définitive du PV de synthèse (PJ 11) a été fixée au 3 février 2025, il a été envoyé par mail et exposé par visio-conférence de 14h30 à 16h30.

Lors de cet entretien, il a été précisé au représentant de l'EPT que conformément à l'article R.123-18-2ème alinéa du Code de l'environnement, il disposait d'un délai de 15 jours pour fournir d'éventuelles réponses aux observations synthétisées et aux questions soulevées dans le procès-verbal de synthèse.

### 3.4.4. Mémoire en réponse

A la suite de la remise du procès-verbal de synthèse exposée dans le paragraphe 3.4.2 ci-avant, l'EPT BNS a transmis par mail et par courrier postal à la commission, le 14 février 2025 à 17h00, un courrier et un document (Cf. PJ 12) faisant état de ses différentes réponses au regard de chacun des thèmes et sous thèmes retenus par la commission d'enquête et des questions qu'elle avait posées.

### 3.4.5. Questions complémentaires au mémoire en réponse

A la suite de la réception de la réponse de l'EPT au PV de synthèse remis le 3 février 2025, la commission a souhaité obtenir plus de détails sur les ajustements envisagés par l'EPT et sur les données complémentaires afin de mieux cerner les réponses apportées.

Cette demande de complément a été envoyée le 5 mars 2025 par mail (CF. PJ 13).

### 3.4.6. Complément au mémoire en réponse

Le complément au mémoire en réponse de l'EPT et sa lettre d'accompagnement ont été envoyés par mail le 11 mars 2025 (CF. PJ 14).

### 3.4.7. Reports du délai de remise du rapport

Lors de la réunion de remise du PV provisoire, il avait été décidé conjointement entre la commission et BNS de reporter la date de remise du rapport d'enquête à BNS. La date de remise du rapport avait été fixé au 11 mars 2025 à 14h30.

Les divers échanges entre l'EPT et la commission, les ont conduits à reporter au 1<sup>er</sup> avril 2025, la remise du rapport et des conclusions. (Cf. lettre d'accord de l'EPT PJ 15 en date du 24 mars).

## 3.5. Participation du public

### 3.5.1. Permanences

En tout 132 personnes se sont présentées aux permanences :

Participation du public aux permanences		
Villes BNS	Nombre de personnes (Ou groupe) reçues	%
Clichy	26	20%
Colombes	25	19%
Argenteuil	24	18%
Villeneuve-la-Garenne	21	16%
Bois-Colombes	17	13%
Asnières	16	12%
Gennevilliers	3	2%
<b>Total</b>	<b>132</b>	<b>100%</b>

Les permanences ont connu un relatif succès, permettant aux participants d'exprimer leurs interrogations et leurs préoccupations, les principales questions portaient sur :

**A Argenteuil :**

1. Le devenir de l'îlot Héloïse et du théâtre Jean-Vilar.
2. Le site du pied de la Butte d'Orgemont.
3. Les zonages et les restrictions de constructibilités.

**A Asnières :**

1. Les zonages et les destinations.
2. Les adaptations au vélo du PLUi.

**A Bois-Colombes :**

1. La préservation du patrimoine pavillonnaire et de sa verdure.
2. Le centre-ville (densification, accessibilité, espaces verts) et les transitions avec le pavillonnaire.
3. La contestation des EVP.

**A Clichy :**

1. La densification, avec un rejet massif des nouvelles opérations.
2. L'étroitesse des espaces publics.
3. Le manque d'équipements collectifs et d'espaces verts.

**A Colombes :**

1. La densification, obstacle à la préservation du secteur pavillonnaire.
2. L'usage du vélo.

**A Gennevilliers :**

1. Des demandes de renseignements.
2. Un intérêt pour le village.

**A Villeneuve-la-Garenne**

1. Soutien à la politique municipale en matière d'équipements et d'accessibilité.
2. Quelques cas particuliers sur des problématiques réglementaires.

### 3.5.2. Contributions écrites

Les participants ont préféré massivement s'exprimer sur le registre électronique mis à leur disposition, beaucoup plus compatible avec les emplois du temps de chacun. Très peu d'observations ont été déposées en dehors des permanences sur les registres papier.

<b>Observations</b>		
Observations (nombre total brut)		<b>609</b>
Observations numériques	554	
Observations sur registre papier	55	
Doublons	25	
<b>Total observations nettes</b>		<b>584</b>

On retrouve une partie des contributeurs dans les différents canaux de l'enquête publique (permanences, registre-papier ou électronique). Certains, écrivent plusieurs observations. En tout, 545 personnes ont apporté une contribution écrite.

La quasi-totalité des participants habitent dans le secteur d'étude composé des sept communes : Asnières, Bois-Colombes, Colombes, Clichy-la-Garenne, Gennevilliers, Villeneuve-la-Garenne et Argenteuil.

Un tout petit nombre d'observations (5 %) provient de communes limitrophes, en général Paris.

<b>Origine des participants</b>		
<b>Villes</b>	<b>Nombre de participants</b>	<b>%</b>
<b>Villes BNS</b>		
Clichy	213	<b>39%</b>
Colombes	120	<b>22%</b>

Argenteuil	79	14%
Bois-Colombes	46	8%
Asnières	28	5%
Villeneuve-la-Garenne	20	4%
Gennevilliers	7	1%
<b>Villes proches</b>		
Epinay	3	1%
Gagny	1	0%
Saint-Denis	1	0%
L'Ile Saint-Denis	2	0%
Paris	3	1%
<b>Autres</b>	22	4%
<b>Total</b>	545	100%

La participation n'est pas liée à la taille de la population puisque la commune qui a le plus contribué est Clichy (65 000 habitants) alors qu'Asnières (91 000 habitants) totalise seulement 5 % des contributions quand Clichy en compte 39 %. Les contributeurs se répartissent ainsi :

<b>Composition des participant</b>		
Citoyens	498	
Associations	19	
Elus	7	
Institutionnels	5	
Promoteurs	9	
Entreprises	8	
<b>Total</b>	<b>545</b>	

Les personnes morales représentent 47 personnes si l'on compte les élus, soit 9 % des participants. Les élus se sont manifestés principalement à Clichy. La participation des associations est importante sur les problématiques liées à l'environnement et sont présentes surtout à Colombes, Argenteuil.

## 4. ANALYSE DES OBSERVATIONS

### ➤ Examen des observations recueillies au cours de l'enquête

Le dépouillement de la totalité des observations a abouti à l'élaboration de 7 thèmes principaux, déclinés en sous-thèmes et d'un thème spécifique traitant des « autres préoccupations », finalement peu fourni.

C'est à partir du dépouillement de l'intégralité des observations que la commission d'enquête a établi son PV des observations.

Numéro et Libellé du thème	Sous-thèmes
1. Processus d'élaboration et accès aux documents	1. Processus d'élaboration ou accès
2.OAP, Zonage, Règlement	2.1 OAP thématiques et sectorielles, plans masses, ER 2.2 Zonage 2.3 Règlement
3.Economie Emploi	3. Economie Emploi
4. Densité	4.1 Densification, animation urbaine, commerces, équipements (éducation, culturel, associatif, santé...) 4.2 Voirie, maillage et stationnement 4.3 Mobilité et transports (modes actifs et motorisés, TC)
5. Risques et Nuisances	5. Pollution et nuisances (air, bruit, inondation, ...)

6. Nature Patrimoine et paysage	6.1 Nature en ville (coulées verte, trames vertes et bleues, espaces verts) 6.2 Protection pleine terre, espaces agricoles 6.3 Patrimoine remarquable et vernaculaire
7. Habitat	7.1 Qualité de l'habitat 7.2 Production de logements 7.3 Mixité sociale 7.4 Pavillonnaire
8. Autres	Autres

➤ Tableau des occurrences par thèmes des observations recueillies

Concernant les sept thématiques principales apparues pendant l'enquête, on observe qu'elles préoccupent inégalement les citoyens en fonction de leur origine territoriale.

Le tableau du chapitre ci-dessous reprend leur répartition par origine et le pourcentage d'observations sur chaque thème.

Répartition des observations par thème			
Thèmes	Sous-thèmes	Nombre d'observations	%
<b>Processus d'élaboration ou accès</b>		27	4%
<b>Règlement</b>			0%
	OAP ER	30	5%
	Zonage	70	11%
	Règlement	140	23%
	Emploi/ ZA/ZI/ Port/Tertiaire	27	4%
<b>Densité</b>			
	Densification, animation urbaine, commerces, équipements (éducation, culture, associatif, santé)	279	46%
	Voirie, maillage et stationnement	65	11%
	Mobilité et transports (modes actifs, routiers, TC, etc.)	52	9%
<b>Pollution et nuisances, inondation</b>		82	13%
<b>Nature Patrimoine et paysage</b>			
	Nature en ville (coulées verte, trames vertes et bleue, espaces verts)	146	24%
	Patrimoine remarquable et vernaculaire	70	11%
	Protection pleine terre, espaces agricoles	107	18%
<b>Habitat : typologie</b>			
	Qualité de l'habitat	115	19%
	Production de logements	28	5%
	Mixité sociale	17	3%
	Pavillonnaire	46	8%

Il apparaît que la crainte de la densification est la préoccupation majeure des habitants de BNS, suivie par le thème de la Nature en ville, puis de la qualité de l'habitat et de divers sujets (globaux ou ponctuels) concernant le "zonage" et le "règlement". Cependant, les problématiques de densification se sont surtout exprimées dans les communes de Clichy qui a massivement participé à l'enquête et Colombes. Ces deux villes font parties des premières villes contributrices. Bois-Colombes a moins participé mais s'est majoritairement exprimée pour la sauvegarde du pavillonnaire avec Colombes qui l'a exprimé en termes de lutte contre la densification

## 5. ETUDE DES THEMES

Ce paragraphe est constitué, par thèmes, de l'analyse et de la synthèse des observations du public, complétées ou non par des questions complémentaires de la commission d'enquête, viennent ensuite les réponses de l'EPT BNS. À la suite de la remise du mémoire en réponse, la commission a, sur certains thèmes, posées des questions supplémentaires afin d'éclaircir ou de compléter les réponses de l'EPT BNS.

Le Thème n°2 "OAP, Zonage, Règlement" a été traité après les autres par souci de concision.

### 5.1. Thème n°1 : Processus d'élaboration et d'accès

Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce thème. Ce thème qui a trait à la procédure a suscité peu d'observations avec 13 contributions.

Les remarques portent essentiellement sur :

1. L'accessibilité du dossier sur le registre numérique : l'ergonomie de la page d'accueil a été revue en mettant des liens plus visibles dans le texte d'accueil car aucune anomalie de connexion n'a été constatée sur le site durant l'enquête.
2. Les moyens de publicité sur l'enquête publique : quelques propriétaires impactés par des limitations de constructibilité regrettent de n'être pas informés individuellement. Cependant, il est à noter que les textes ne prévoient pas de telles mesures.
3. Le contenu du dossier :
  - a. Est jugé volumineux, mais certains l'ont toutefois trouvé incomplet concernant certaines thématiques.
  - b. Aurait gagné à présenter un tableau présentant les changements des règles des anciens PLU et les nouvelles règles du PLUi afin de mieux cerner les différences.
  - c. Il est à noter que le changement de codification avec la mise en place d'indices aurait rendu l'exercice particulièrement complexe.
4. Information sur le dossier : quelques contributeurs auraient souhaité des réunions de présentation et des documents de synthèse plus nombreux, voire des réunions publiques organisées par ville ou globalement (observation n° 523).
5. Une personne aurait souhaité une vidéo de présentation, notamment des OAP.
6. Durée de l'enquête : de rares personnes estiment qu'il aurait fallu prolonger l'enquête, telle l'observation 563 : "Je demande à ce que l'enquête publique soit prolongée de 15 jours. En effet, ce dossier étant extrêmement volumineux et complexe et l'enquête ayant été programmée à cheval sur les congés de fin d'année, de nombreux habitants m'ont fait part de leur impossibilité à participer à cette enquête publique, faute d'avoir pu lire les documents et analyser les cartes".
7. Quelques-uns souhaitent un retour sur l'issue de l'enquête sous forme de réunion publique. La commission d'enquête n'exclut pas cette possibilité.
8. Quelques rares personnes se sont plaintes de n'avoir pu accéder au registre numérique pour y déposer leur observation. Cependant, Les statistiques du prestataire indiquent des accès et des téléchargements nombreux, chaque jour et à toute heure, ce qui n'exclut pas que le registre électronique ait pu être saturé à certains moments.

#### **Questions complémentaires de la commission d'enquête :**

Seriez-vous favorable à une restitution de l'enquête publique à travers une réunion publique ?

#### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

Une réunion publique de restitution de l'enquête publique nous semble porter un risque de frustration pour les participants car nous ne pourrions plus intégrer les nouvelles demandes.

Par ailleurs, les conclusions d'une enquête publique ne préjugent pas totalement, à ce stade, des évolutions qui seront apportées au projet de PLUi. Ainsi, il ne sera pas possible de répondre aux questions et demandes de la population puisque les décisions n'auront pas encore été prises.

### **Commentaires de la commission**

*Concernant l'organisation, la commission estime que les modalités mises en œuvre pour le déroulement de l'enquête ont permis au public de s'exprimer.*

*Concernant la lisibilité, la commission souligne la complexité d'un projet de PLUi regroupant 7 communes, ainsi que la pluralité et la technicité des éléments réglementaires devant figurer au dossier d'enquête. De ce fait, le dossier a pu paraître "trop volumineux" pour certains.*

*Concernant une éventuelle réunion publique de restitution, la commission partage la position de BNS. Une telle réunion ne pourrait pas donner lieu à un nouveau tour de questions / réponses de BNS, puisque l'enquête publique est finie, ce qui induirait alors des frustrations.*

## **5.2. Thème n°3 : Economie, Emploi**

L'emploi ne représente que 4 % des thématiques abordées. Cependant quelques interrogations ont été soulevées.

A Gennevilliers : l'association Environnement 92 (observation 337) souligne l'inadéquation du territoire avec le niveau de qualification de la population présente sur la commune : « Les emplois de Gennevilliers ne sont pas adaptés aux habitants de Gennevilliers. Les travailleurs n'y habitent pas et les habitants n'y travaillent pas. Il faut une diversification des activités de Gennevilliers, qui devrait se tourner vers des activités de proximité (petit commerce, artisanat, services à la personne, éducation-formation, sanitaire et social, administration publique, économie sociale et solidaire) qui offrent des emplois moins qualifiés, en meilleure correspondance avec les profils des populations résidentes. De même, la politique des transports devrait privilégier les transports de proximité permettant un maillage local, plutôt que des grands transports de transit à fonction métropolitaine, qui traversent le territoire sans le desservir.

En synthèse, si le pôle de Gennevilliers veut assurer son rôle de structuration de son bassin local, mieux vaut axer sa politique de développement sur l'appui à des petites initiatives, plutôt qu'à des grands projets qui ne sont pas utiles au territoire »

A Colombes les habitants font le constat que les zones d'activités sont remplacées par du logement et à Clichy, ce sont les zones de bureaux vides qui font l'objet d'opérations de constructions mixtes à large dominante de logements.

Colombes, au passé industriel, mais aussi largement résidentielle avec un secteur pavillonnaire prisé et d'autres plus populaires, ressent un sentiment de perte et regrette l'éloignement du travail qui induit des trajets pendulaires toujours plus difficiles.

Les entreprises sont peu intervenues dans cette enquête publique, alors que de larges emprises leur sont destinées à travers le zonage UA. On peut néanmoins citer :

L'entreprise Dassault qui souhaite installer un Data Center sur l'emprise de son usine de fabrication de moteurs d'avion. En effet elle regroupe ses activités sur un autre site, à Toulouse laissant une large emprise de plus de 7 ha, incluse dans l'OAP Porte Saint-Germain/Berges de Seine.

La société Global Switch située à Clichy, souhaite, elle, étendre son activité de Data Center à Clichy (observation 426) et demande des changements de règlement.

### **Questions de la commission d'enquête**

1. La question des emplois en adéquation avec le niveau de qualification des habitants sont-ils bien encouragés par le PLUi par la préservation du tissu d'activités présent et la production de réserves foncières accessibles aux entreprises de services à la personne ou d'artisanat ?
  - a. A Gennevilliers
  - b. Dans les autres communes telles que Villeneuve-la-Garenne ?
  - c. Asnières ?
2. Que répondez-vous aux habitants qui constatent le remplacement des zones d'activités par du logement :
  - a. Quelles en sont les raisons ?
  - b. Est-ce que cela correspond à des destructions d'emplois sur le territoire, à une moindre attractivité du territoire pour ces entreprises, et pourquoi ?
  - c. Quelles sont les créations d'emplois envisagées sur le territoire ?
3. Pouvez-vous nous transmettre les données sur les zones Carnot Fossés Jean qui ont prévalu à l'abandon de l'activité sur ces sites ? (Studios de cinéma avenue Carnot, le site Conforama)

4. Quelles sont les perspectives d'emplois sur la commune et à proximité (Gennevilliers, Asnières) ?
5. Que pensez-vous du projet de l'entreprise Dassault ?
  - a. Quel serait le nombre d'emplois généré par le projet dans sa phase d'exploitation ? Quels types d'emplois ?
  - b. Quel trafic induit par un data center de 44000 m<sup>2</sup> ?
  - c. Quelle quantité énergétique consommerait le data center ? Pouvez-vous donner une proportion de l'énergie récupérée. Quels seraient les débouchés de la chaleur produite ?
  - d. Le nombre d'emplois généré par le campus et autres activités annexes prévues sur le site ?
  - e. Quels risques juridiques sur le PLUi y aurait-il à accepter la demande de Dassault ?
  - f. Quelle solution industrielle alternative verriez-vous sur cette emprise ?
  - g. Sur cette parcelle est-ce que le maillage est pertinent en termes de distribution interne ?
6. Etes-vous favorable à l'extension d'un data center par Global Switch, à Clichy ?

Une autre question a surgi concernant la rénovation d'un supermarché Lidl propriétaire de la parcelle BS 1038 (observation 505) à Argenteuil. Les règles de pleine terre plus exigeantes ne permettent pas l'implantation des aires de retournement des camions de livraison pourtant indispensables au bon approvisionnement du magasin. Or, pour ce type de commerce il y a une taille critique de surface pour toucher la clientèle d'une zone de chalandise et maintenir un approvisionnement suffisant.

Par ailleurs les surfaces de plancher autorisées pour les commerces alimentaires sont jugées insuffisantes. Ainsi sur les autres communes la société interroge les limitations de surfaces : « dans le document OAP sectoriel ZAC Sud Chanterraines à Gennevilliers., il est prévu le développement d'une mixité des fonctions urbaines, notamment en favorisant la mise en place de bâtiments privilégiant la verticalité avec des hauteurs de plus de 22 M. Nous pourrions ainsi aisément nous intégrer en rez-de-chaussée, prendre en compte ces objectifs de compacité tout en intégrant un bâtiment avec une mixité d'usage. Or là encore le règlement de zones interdit la mise en place de commerces alimentaires de plus de 3000 m<sup>2</sup>. » Elle estime que les règles à Gennevilliers « viennent bloquer toute implantation. Elle a donc fait des demandes pour augmenter les surfaces de plancher dédiées à la vente.

Lidl demande à être reconnu comme polarité commerciale afin d'offrir un commerce de proximité et de renforcer la mixité fonctionnelle des centralités à Argenteuil.

La MGP a souligné que le PLUi s'avère restrictif : « quant aux possibilités de créer des sites logistiques de logistique urbaine UM et UR ces dispositions ne permettent donc pas de créer une armature de chaîne logistique au premier du premier au dernier kilomètres comme le préconise pourtant le SCoT la métropole demande donc un ajustement du règlement en zone urbaine dense permettant en tant que de besoin la création de nouveaux espaces logistiques à toutes les échelles. Lidl considère que le règlement doit être ajusté et a établi une série de demande d'ajustements pour permettre l'implantation de son activité.

Le Département recommande quant à lui de :

- « *Prévoir réglementairement, pour l'ensemble des projets, que la desserte logistique de livraison des îlots bâtis s'effectue à l'intérieur des parcelles quand le volume d'activité dépasse ce que peut absorber l'espace public. Les conditions de desserte des parcelles par des véhicules de grand gabarit devant être pensés en amont (giration, gabarit, livraison entrée et sortie sur le réseau de voirie etc.)* ».
- « Prévoir une définition des aires de livraison dans le lexique du PLUi et de préciser dans le règlement écrit que le seuil de surface de plancher rendant obligatoire la réalisation d'une aire de livraison (lorsqu'il est prévu soit applicable pour les constructions neuves mais également pour les extensions dont la superficie cumulée entraînerait le dépassement du dit seuil. »

### **Questions de la commission d'enquête**

7. Lidl : Le zonage pour des surfaces commerciales est-il adapté ?
8. Situé à proximité d'une centralité, Lidl est-elle une locomotive pour cette partie d'Argenteuil ?
9. Allez-vous prendre en considération les demandes de Lidl ?
10. Concernant les problématiques d'approvisionnement de la chaîne logistique, que répondez-vous à la MGP ?
11. Que répondez-vous au Département au sujet des problématiques de livraison ?
12. Le Département a souligné l'importance de construire en retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement sur les axes départementaux pour permettre l'épanouissement des alignements d'arbres. Cependant la commission s'inquiète de la conséquence sur les linéaires de commerces d'un tel retrait, surtout si ce dernier est végétalisé. En effet, le commerce situé au droit du trottoir fonctionne mieux, dans l'alignement des autres commerces. Comment le PLUi gère-t-il ces deux nécessités ?

## Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *La question des emplois en adéquation avec le niveau de qualification des habitants sont-ils bien encouragés par le PLUi par la préservation du tissu d'activités présent et la production de réserves foncières accessibles aux entreprises de services à la personne ou d'artisanat ?*

Le PADD indique "qu'il convient de développer un meilleur équilibre des emplois du territoire à destination de ses habitants". A l'aune des objectifs nationaux de réindustrialisation, il apparaît contre-productif d'opposer emploi industriel et emplois tertiaires ou présents. L'objectif du PLUi est de valoriser à l'échelle du territoire un écosystème productif permettant une diversité d'emplois.

La sanctuarisation des emplois industriels et logistiques par les zonages UAi et UAL (916ha soit 18% du territoire), la mixité d'usages permise par les zones UM (966 ha soit 19% du territoire) avec la préservation des polarités commerciales et des linéaires de rez-de-chaussée actifs contribuent à l'économie présente. Le maintien de certains secteurs tertiaires ou leur évolution vers du secteur tertiaire est également favorable. En zone résidentielle, l'indice UR permet l'accueil de fonctions associées (artisanat, commerce de détail, activités de services, équipements), mais autorisées sous conditions d'une taille limitée et d'une bonne compatibilité avec le voisinage. Ainsi le PLUi concourt à la diversité des emplois et ainsi à la diversité des qualifications nécessaires.

Concernant l'adéquation avec le niveau de qualification des habitants (formations notamment) le rapport de présentation, notamment à partir de la p.54 du diagnostic social et économique, apporte des éléments complémentaires.

Par ailleurs, un autre levier est la diversification du parc de logements permettant l'accueil d'une population avec des niveaux de qualification diversifiée. Le PLUi vise pour cela une diversité de typologies de logements que ce soit en termes de forme urbaine, de taille de logement que de financement pour assurer une mixité de la population et donc de qualification des actifs résidents. Il convient de noter que le PLUi est un outil d'urbanisme qui encadre les constructibilités, ce n'est pas lui qui porte seul les stratégies économiques territoriales, face à la concurrence territoriale régionale et nationale, aux délocalisations et aux choix de développement des entreprises, ainsi qu'aux orientations des consommateurs et aux aspirations résidentielles des populations.

### a. A Gennevilliers :

Le territoire économique de Gennevilliers est un des atouts majeurs du territoire Boucle Nord de Seine. Il en résulte que la ville présente un excédent d'emplois dans toutes les catégories. Ainsi la sanctuarisation des espaces d'activités est affirmée dans le PADD (orientation 4.2.1). Sanctuarisation des tissus productifs et logistiques et secteur de polarité également confortée dans le règlement.

### b. Dans les autres communes telles que Villeneuve-la-Garenne ?

Réduction de la part des tissus d'activités mais sanctuarisation de secteurs significatifs de la ville en activités.

### c. A Asnières

Déclin industriel et difficulté de maintien du tertiaire, l'économie présente est en revanche bien représentée dans les tissus mixtes.

2. *Que répondez-vous aux habitants qui constatent le remplacement des zones d'activités par du logement :*

### a. Quelles en sont les raisons

Les raisons sont multiples : déclin industriel, pression foncière sur le logement, obsolescence du bâti d'activités, souhait d'éviter les friches, une pression de l'Etat pour produire du logement, concurrence territoriale, ...

### b. Est-ce que cela correspond à des destructions d'emplois sur le territoire, à une moindre attractivité du territoire pour ces entreprises, et pourquoi ?

Voir diagnostic social et économique (document 1.3) partie II Développement économique et commercial. Le nombre d'emplois sur le territoire a connu une diminution de 1975 à 1990 mais on observe un fort rattrapage depuis avec un retour à un nombre d'emplois équivalent. On note aujourd'hui surtout une difficulté de commercialisation / locations des locaux tertiaires.

### c. Quelles sont les créations d'emplois envisagées sur le territoire

Le PLUi ne crée pas d'emplois, il précise les conditions d'implantation des entreprises. La création d'emplois est intimement liée au contexte économique local, national et international. L'EPT et les villes travaillent ensemble à la valorisation du territoire dans une démarche de marketing territorial et développent des stratégies d'implantation et de synergies territoriales dont les leviers d'actions urbaines sont traduits dans le PLUi.

3. *Pouvez-vous nous transmettre les données sur les zones Carnot Fossés Jean qui ont prévalu à l'abandon de l'activité sur ces sites ? (Studios de cinéma avenue Carnot, le site Conforama)*

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

Deux secteurs d'activités – le parc technologique des fossés Jean et l'usine « Carnot » - ont fait l'objet d'une modification du PLU de Colombes en décembre 2023. Ces dispositions ont été reprises dans le projet de PLUi arrêté.

Le secteur d'activités des Fossés Jean n'apparaissait plus adapté aux normes actuelles du secteur tertiaire ou d'artisanat, fortement concurrentiel et en reconfiguration importante depuis quelques années. Un fort taux de vacance est constaté sur le territoire de Boucle Nord de Seine (14 %, en hausse depuis 2019) avec un stock disponible de bureaux représentant 4 fois les besoins annuels (70 000 m<sup>2</sup> demandés sur 280 000 m<sup>2</sup> disponibles). Cela revient à dire qu'il y a actuellement plus de départs que d'arrivées en matière d'immobilier de bureaux sur le territoire. Sur Colombes, des ensembles de bureaux à proximité de Nanterre, dans un secteur théoriquement plus attractif, ne trouvent pas preneurs depuis plusieurs années. Le site du parc technologique était également concerné par une vacance importante.

Le secteur de l'usine Carnot est quant à lui situé en plein milieu d'une zone résidentielle, dans laquelle les flux logistiques liés à une activité et son fonctionnement même peuvent générer des nuisances pour les habitations environnantes. Son activité industrielle s'était arrêtée depuis de nombreuses années et avait été remplacée ponctuellement par des tournages de cinéma et de télévision.

Pour ces deux sites, la densification résidentielle apparue au fil des années autour de ces deux sites ne les rendait plus compatibles avec la réintroduction de fonctions industrielles qui ont disparu de ces sites depuis de nombreuses années. Le choix de la collectivité a donc été de tenir compte de l'évolution de ces conditions économiques pour maintenir des tissus urbains dynamiques et limiter l'apparition de friches urbaines.

4. *Quelles sont les perspectives d'emplois sur la commune et à proximité (Gennevilliers, Asnières) ?*

Ces données n'existent pas

**Commentaire de la commission**

*Elle retient la volonté du maître d'ouvrage de sanctuariser une grande partie du territoire à destination de l'outil productif, soit 18 % du territoire, ce qui représente une part importante compte tenu de la diversité des fonctions et de la place des espaces verts. A titre de comparaison, les zones résidentielles représentent 31.44% du territoire.*

*Si les activités tertiaires sont bien complémentaires de l'activité industrielle, il est important de réserver des emprises à des activités qui nécessitent le plus souvent un foncier important.*

*Il est entendu que le PLUi ne peut à lui seul résoudre des politiques économiques dont le fonctionnement se règle au niveau macroéconomique. Il doit cependant prévoir emprises disponibles pour permettre l'implantation des entreprises quand la conjoncture économique se révèle favorable. L'exemple de l'entreprise Carnot citée, démontre que l'extension des zones de logements près des emprises industrielles ne permet pas à terme de réintroduire ces activités. Il est donc vital de préserver ces emprises pour accompagner la volonté de réindustrialisation des territoires exprimées dans les politiques nationales. La dynamique industrielle de ces dernières années montre bien que la volonté de développement reste présente. « Le nombre d'emplois sur le territoire a connu une diminution de 1975 à 1990 mais on observe un fort rattrapage depuis avec un retour à un nombre d'emplois équivalent. On note aujourd'hui surtout une difficulté de commercialisation / locations des locaux tertiaires.<sup>27</sup> »*

*Il est à noter que le territoire de BNS bénéficie d'atouts logistiques pour ces entreprises :*

*Un positionnement près des grandes infrastructures de transport routier*

*La proximité du port de Gennevilliers et de la Seine*

*Un réseau ferroviaire qui pourrait dans un futur proche ou lointain développer les activités de fret*

*Un réseau électrique performant*

*Des établissements d'enseignement spécialisés tels que le CARAC*

*Les zones mixtes avec 19% du territoire peuvent pourvoir des emplois de services dans les commerces et les rez-de-chaussée actifs. La possibilité d'exercer de l'artisanat sous certaines conditions dans les zones*

<sup>27</sup> Mémoire en réponse

*UR permet de maintenir la présence de certains services à condition que le prix du foncier ne mette pas en concurrence logements et activités.*

*La commission estime que le PLUi donne la possibilité de maintenir de l'emploi diversifié dans les services tout comme dans l'emploi productif, en adéquation avec les niveaux de qualification des habitants.*

*La commission comprend que les villes ne souhaitent pas voir se former des friches industrielles, ce d'autant qu'elles subissent des pressions de la part des propriétaires fonciers. Cependant, la commission se permet d'interroger les maîtres d'ouvrages sur les mutations qu'elles accompagnent et sur les perspectives à long terme. Les retournements conjoncturels sont de plus en plus rapides alors que les choix effectués par le PLUi impactent le foncier sur un long terme.*

#### 5. *Que pensez-vous du projet de l'entreprise Dassault ?*

Voir réponses apportées Sous-thème n°2.2 : OAP thématiques et sectorielles Argenteuil –secteur Porte Saint-Germain Berges de Seine DASSAULT

##### *a. Quel serait le nombre d'emplois généré par le projet dans sa phase d'exploitation ? Quels types d'emplois ?*

La ville d'Argenteuil ne porte pas ce projet. Selon le projet présenté en enquête publique, il générerait de l'ordre de 800 emplois. A noter toutefois que les data centers ne sont habituellement pas des lieux de concentration des emplois. Se rapprocher du porteur de projet pour ces informations.

##### *b. Quel trafic induit par un data center de 44 000 m<sup>2</sup> ?*

La ville ne dispose pas de ces données, un tel projet nécessiterait une étude d'impact qui devrait l'estimer. Se rapprocher du porteur de projet pour ces informations.

##### *c. Quelle quantité énergétique consommerait le data center ? Pouvez-vous donner une proportion de l'énergie récupérée. Quels seraient les débouchés de la chaleur produite ?*

Ce projet n'a pas été étudié par la puissance publique. Se rapprocher du porteur de projet pour ces informations.

##### *d. Le nombre d'emplois généré par le campus et autres activités annexes prévues sur le site ?*

Ce projet n'a pas été étudié par la puissance publique. Se rapprocher du porteur de projet pour ces informations.

##### *e. Quels risques juridiques sur le PLUi y aurait-il à accepter la demande de Dassault ?*

Risque de recours fondé sur une évolution réglementaire procédant d'un détournement de pouvoir (v. supra). Incohérence avec les objectifs portés sur le secteur.

##### *f. Quelle solution industrielle alternative verriez-vous sur cette emprise ?*

La ville identifie ce secteur pour y sanctuariser des activités industrielles modernes et innovantes créatrices d'emplois répondant à la demande locale et non délocalisa les, compatibles avec la proximité de l'habitat et permettant de créer des aménités urbaines partagées.

##### *g. Sur cette parcelle est-ce que le maillage est pertinent en termes de distribution interne ?*

Tout dépend de l'activité qui y sera développée (voir réponse secteur Porte Saint Germain - Berges de Seine DASSAULT)

### **Commentaire de la commission**

*Elle comprend que l'implantation d'un data center puisse être une source de nuisances et peu génératrice de synergies économiques telles que la commune d'Argenteuil l'envisage. Cependant, le territoire de BNS devrait s'interroger sur de telles demandes et ne pas écarter trop rapidement ce type de projet. En effet, ces projets répondent le plus souvent à une nécessité de rattrapage en matière de stockage des données informatiques et en IA générative en France et en Europe. Ce marché est actuellement dominé par quelques groupes au niveau mondial et fragilisent l'indépendance numérique de l'économie, tout comme la Recherche. En l'occurrence, le site Dassault est à proximité d'un réseau de chaleur, ce qui permettrait une certaine récupération énergétique.*

#### 6. *Etes-vous favorable à l'extension d'un data center par Global Switch, à Clichy ?*

L'EPT et la ville de Clichy sont favorables à cette extension sous réserve d'une implantation qualitative et bien intégrée. Les règles de hauteurs pourraient évoluer sur le secteur PM ; en revanche il est souhaité que les espaces verts, recul et emplacements réservés soient conservés.

#### 7. *Lidl Argenteuil - Le zonage pour des surfaces commerciales est-il adapté ?*

L'EPT et la ville d'Argenteuil ne souhaitent pas modifier le zonage. Situé à proximité d'une centralité, l'indice de forme urbaine 6 et l'indice de destination M sont les plus adaptés pour la réalisation d'un bâtiment affecté à la grande distribution.

#### 8. Cette enseigne est-elle une locomotive pour cette partie d'Argenteuil ?

Cette question est hors sujet du PLUi.

Toutefois, la ville est favorable à ce que le bâtiment ancien de Lidl puisse évoluer.  
Ainsi, le règlement proposé dans le PLUi permet l'évolution du bâti.

#### 9. Allez-vous prendre en considération les demandes de Lidl ?

Pas de réponse de la part de BNS

#### **Question complémentaire**

*En quoi le PLUi permet l'évolution du bâti alors que Lidl est bloqué dans son réaménagement par les espaces de pleine terre car ces derniers limitent la taille des aires de livraison et la possibilité de retournement des camions ?  
En effet des aires plus petites entraîneraient une rotation plus importante des véhicules (si tant est qu'il est possible pour Lidl de faire appel à des véhicules plus petits ?*

Hors sujet du PLUi – c'est au projet de s'adapter aux règles et pas aux règles s'adapter au projet.

#### **Commentaire de la commission**

*Elle encourage l'EPT à maintenir un taux de pleine terre important et le renforcement de centralités actives et dynamiques. Il est donc logique de s'interroger si :*

- *Un magasin tel que Lidl peut contribuer à cette dynamique ou non, en étant situé à proximité d'une centralité*
- *Et si tel est le cas, comment favoriser son implantation et son fonctionnement.*

*Si l'on s'appuie sur les remarques de la direction de Lidl et les entretiens que la commission d'enquête a eu, la société Lidl estime que son bâtiment ancien aura du mal à évoluer en gardant ses fonctionnalités dans le cadre des nouvelles règles.*

*L'EPT n'a pas répondu sur la capacité de permettre le développement commercial de magasin de distribution sur une zone de chalandise de 5 km, dans ce secteur, à travers le zonage choisi (destination M indice 6 de forme urbaine). Si la commune estime que ce magasin participe au renforcement de la centralité, la commission recommande donc au maître d'ouvrage de s'interroger sur cette problématique d'aires de livraison qui n'est pas propre à Lidl. Un autre levier pourrait être trouvé dans la réduction du stationnement automobile des clients : dans cette optique, une réflexion doit également être engagée sur les alternatives possibles qui soient permises par les OAP thématiques.*

#### 10. Concernant les problématiques d'approvisionnement de la chaîne logistique, que répondez-vous à la MGP ?

Pas de réponse de la part de BNS

#### 11. Que répondez-vous au Département au sujet des problématiques de livraison ?

Le Conseil départemental 92 demande de prévoir réglementairement que la desserte logistique et de livraison s'effectue à l'intérieur des parcelles quand le volume d'activités dépasse ce que peut accepter l'espace public.

Par ailleurs le département souhaite que la définition des aires de livraison soit revue pour bien intégrer la nécessité de produire des aires de livraison pour la construction d'extension entraînant un dépassement du seuil nécessitant la création de ces aires.

Le règlement pourra être précisé pour répondre à ces demandes.

Le Département précise également que les conditions de desserte des parcelles par des véhicules de grand gabarit doivent être pensées en amont. Il est précisé que c'est justement l'une des motivations de limitation de la logistique dans des espaces dévolus.

#### **Commentaire de la commission**

*Elle est favorable aux demandes du Département des Hauts-de-Seine et note que l'EPT intégrera ces demandes. Il est cependant à craindre que, dans le cas de la grande distribution ou autre activité, on ne puisse faire l'économie de véhicules de grand gabarit, à moins de revoir la chaîne logistique de ces magasins. C'est donc un enjeu qu'il faudra réévaluer dans le cadre du suivi du PLUi pour s'assurer de l'efficacité des règles proposées.*

Le territoire de Boucle Nord de Seine dispose d'un outil logistique majeur à l'échelle de la métropole avec le port de Gennevilliers. Il est souhaité, en dehors de cet espace, limiter la grande logistique à quelques espaces identifiés en tenant compte des nuisances induites sur les circulations, pollutions et organisations des espaces publics.

Aujourd'hui, la pression foncière pour la création d'espaces de grande logistique est importante. C'est pourquoi le PLUi interdit ou limite fortement la destination entrepôts dans les secteurs qui ne sont pas strictement dévolus à la grande logistique. Cela étant, il n'est pas exclu de réaliser des entrepôts nécessaires à une activité autorisée, ils sont alors comptabilisés en activité accessoire d'une activité autorisée et emportent ainsi la destination de l'activité principale.

La rédaction du code de l'urbanisme et l'impossibilité de pouvoir régir les règles plus finement que par les destinations et sous-destinations qui y sont précisées (la destination entrepôts comprenant notamment la grande logistique mais également les dark store et les Data Center), rendent difficile l'exercice de planification de la logistique de proximité sans exposer le territoire à une surenchère de grands entrepôts, de dark stores ou de data centers non compatibles avec les orientations urbaines poursuivies.

Toutefois, au regard des remarques formulées et de la croissance des besoins de logistique de proximité ou du dernier km eu égard à l'évolution des pratiques de consommation, des analyses réglementaires sont en cours pour étudier la possibilité d'améliorer la lisibilité de la règle et mieux la traduire dans le PLUi à approuver.

### **Commentaire de la commission d'enquête**

*Ce point législatif dépasse le cadre de compétence de la commission d'enquête.*

12. *Le Département a souligné l'importance de construire en retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement sur les axes départementaux pour permettre l'épanouissement des alignements d'arbres. Cependant la commission s'inquiète de la conséquence sur les linéaires de commerces d'un tel retrait, surtout si ce dernier est végétalisé. En effet, le commerce situé au droit du trottoir fonctionne mieux dans l'alignement des autres commerces. Comment le PLUi gère-t-il ces deux nécessités ?*

Il ne peut y avoir de réponse systématique car il n'y pas de lien systématique entre la domanialité d'une voie et les caractéristiques urbaines, paysagères et les usages qui les bordent.

Voir également réponse 10 sur les demandes de protection d'arbres remarquables.

Certains bailleurs souhaitent changer la destination de zones pour développer d'autres activités La société Champai (observation 434) cherche à valoriser des immeubles de bureaux dont les sous-sols sont sous-utilisés pour y installer des « dark kitchen ». Monsieur Vacher (observation 455) propriétaire d'un bâtiment en zone d'activité à Villeneuve-la-Garenne souhaite y implanter un hôtel et un centre de congrès qui pourrait offrir une synergie, notamment pour des sessions de formation, avec les autres entreprises de la zone.

### **Questions de la commission d'enquête**

1. Etes-vous favorables à l'autorisation de « dark kitchen » dans des sous-sols inutilisés en zone de bureaux ?
2. Est-il possible de prévoir une destination hôtel, centre de congrès au sein de la zone UA à Villeneuve-la-Garenne ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. *Etes-vous favorables à l'autorisation de « dark kitchen » dans des sous-sols inutilisés en zone de bureaux ?*

Il n'est pas souhaité autoriser des dark kitchen (destination Cuisine dédiée à la vente en ligne) en dehors des secteurs d'activités dans lesquels elles sont autorisés. En effet, cette activité génère des nuisances (odeur, trafic, stationnement...) pour les résidents à proximité et ne sont pas créatrices d'aménités urbaines.

### **Commentaire de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête comprend les arguments de l'EPT.*

2. *Est-il possible de prévoir une destination hôtel, centre de congrès au sein de la zone UA à Villeneuve-la-Garenne ?*

Le choix d'interdire les hôtels et hébergement en zone Ai est un choix assumé par le territoire. Cela est aussi cohérent avec les orientations de l'OAP Sud Seine à Villeneuve-la-Garenne qui prévoit le maintien des espaces d'activité le long de l'A86, évitant ainsi des développer des hôtels ou des hébergements dans des secteurs à très fortes nuisances (cf. EIE + avis MRAe).

### **Commentaire de la commission d'enquête**

*Notons qu'une telle évolution serait inacceptable au regard de l'avis émis par la MRAe notamment. Par ailleurs, le maintien de foncier productif sur le territoire de BNS est aussi un enjeu des zones indicées A.*

## **5.3. Thème n°4 : Densité**

Ce thème comprend trois sous-thèmes :

1. Densification (Animation urbaine, Commerces, Equipements : éducation, culturel, associatif, santé...)
2. Voirie, maillage et Stationnement
3. Mobilité et transports (modes actifs, doux, TC, etc.).

Ce thème a fait l'objet d'énormément d'observations, surtout le sous-thème 1, densification.

### **5.3.1. Sous-thème n°4.1 : Densification (Animation urbaine, commerces, équipements : éducation, culturel, associatif, sport, santé...)**

Avec le nombre le plus élevé de contributions (279), ce sous-thème est bien la préoccupation majeure du public.

Les contributions traduisent une opposition franche et totale de la densification du territoire. Le public estime que la densité est déjà très élevée et qu'elle a atteint son maximum au regard du nombre d'équipements, notamment de crèches et d'écoles, de locaux disponibles pour les associations, de sport, de commerces, de professionnels de santé etc. Le public exprime le souhait d'une sanctuarisation des zones pavillonnaires.

Telle l'observation n°8 d'un habitant de Colombes *"densifier mais sans penser au manque déjà existant d'équipements publics, de commerces, etc."*.

Beaucoup s'opposent à la densification en zones pavillonnaires, surtout à Colombes et Bois-Colombes, par exemple l'observation n° 35, d'un colombien *"L'adoption de règles d'urbanisme permettant de densifier les zones pavillonnaires est une aberration"*.

Ou encore la contribution n° 79 d'un autre colombien : *" je ne suis pas d'accord avec la hauteur maximale des constructions en zone "UR4h3", soit la zone pavillonnaire de Colombes, qui est prévue dans le règlement de ce PLUi. La hauteur maximale est de 13 m correspondant à l'indice de hauteur 3 suivant le tableau page 79 du règlement. Cela équivaut aussi à un niveau R+2+C.*

*Pour la zone mixte "UM3f4", indice de hauteur 4, c'est plus compréhensible avec une hauteur de 16 m, R+3+C, car cela est limité aux abords des principaux axes routiers de Colombes.*

*Mais je suis contre pour la zone résidentielle R car cela va dégrader le cadre de vie de la zone pavillonnaire de Colombes qui est une des identités majeures de Colombes et qui contribue à la qualité de vie à Colombes et à son attractivité.*

*Cette densification entrainera des risques d'ombre sur les jardins des habitants, de vis-à vis imposés, d'un charme perdu et d'une dévaluation probable des biens immobiliers. Nous devons conserver l'identité architecturale de la zone pavillonnaire de Colombes et y maîtriser la densification urbaine.*

*Je souhaite, pour la zone "UR", une hauteur maximale de 9 m."*

Toujours à Colombes, le zonage "UM3f" le long des avenues Agent-Sarre et Gabriel-Péri fait débat, comme à l'observation n° 95 : *"Le zonage "UM3f" le long des avenues Agent-Sarre et Gabriel-Péri fait abstraction de l'existant pavillonnaire pour permettre la promotion, sans s'occuper de l'environnement et de la protection du pavillonnaire. Cela semble être "un tracé colonialiste" sans fondement analytique. L'augmentation induira une augmentation de la population. Quelles sont les mesures prises pour l'accueillir ? La hauteur UR4h ne distingue pas des typologies variées (dense / aéré) au sein du secteur pavillonnaire. Idem pour zonage "UM3f4" sur av Henri-Barbusse qui coupe des parcelles et des bâtiments. Risque de contentieux. En plus, cela ne fait pas de transition avec le gabarit le long des voies perpendiculaires. Pourquoi il n'y a plus d'OAP à Colombes ? Cela permettrait de maîtriser les aménagements."*

Ou encore, la contribution n° 117, *"Angle de la rue Colbert et Estienne d'Orves : Suppression du droit de recul de 5m : " Je vois bien la petite parcelle où l'on veut ériger encore des bâtiments. C'est dommage de ne pas avoir ce recul qui serait en harmonie avec le programme immobilier érigé en face de cette parcelle."*

Ou encore la contribution n° 440 de représentants de la gauche clichoise qui sont inquiets de la "surdensification" inadaptée pour une ville telle que Clichy engendrant problème de pollution, vulnérabilité climatique, aux crues etc. et une pression insupportable sur les équipements publics insuffisants. Cela entame la cohésion sociale : *"Cette surdensification implique aussi la saturation pour les services publics (écoles, santé, culture, sports, réseaux type eau ou transports, voire lieux de culte) - à ce titre bien sûr la fermeture de Beaujon et son remplacement par des logements est inadaptée, et le risque est d'accroître la concurrence dans l'accès à ces services qui devrait pourtant être universel. La cohésion sociale et la qualité de la vie collective en milieu urbain dépendent aussi des équipements publics, la disparition des réserves foncières susceptibles de les accueillir est un problème car cela empêche l'établissement d'espaces de vie communs source de sociabilisation, et donc une vie de quartier – on passerait d'un Clichy-village à une ville-dortoir, sans cohésion, sans identité.*

*De manière générale, ce PLUi ne pense pas le Clichy de 2050 et au-delà, ni en termes climatiques, ni sociaux, ni en matière de besoins réels pour les habitants. Pourtant, ces choix d'urbanisme engagent la commune pour de nombreuses décennies."*

Enfin, toujours à Colombes mais dans un secteur de grands ensembles collectifs prévu en zone UPCO02 (avec un gabarit de R+10), l'observation n° 164 : *"avec l'ANRU, nous avons déjà densifié le quartier et ça continue. Enclaver des logements entre l'A86, la route du Port et la ligne ferrée semble une hérésie : circulation dense sur l'av. de Stalingrad et la route du Port. Une seule grande surface et pas de petits commerces pour bientôt 20 000 habitants !*

*On a besoin d'écoles, crèches, cabinets médicaux, ... C'est un projet utopique".*

A Clichy, la population souligne un manque de cohérence entre la densification envisagée, et se demande d'ailleurs d'où viennent les chiffres du nombre de logements à construire par an pendant 10 ans. L'observation n° 85 résume les craintes du quartier Nord-Est : *"Crainte de bâtiments R+6 ou R+7 dans le quartier Nord-Seine. Enclavement de la résidence Boréales, en plus du projet Topaze juste à côté. Rue Médéric très étroite et trop fréquentée. Obstruction de la visibilité des appartements actuels, vis-à-vis constant et moins de lumière, alors que cette résidence fut précédemment mise en avant par le maire. Faire un quartier en adéquation avec les promesses. Quelques espaces verts et ne pas construire plus haut qu'actuellement (R+4)".* Autre observation dans le même esprit n° 143, *"Projet av. Seine-Liberté : nécessité de limitation de hauteur des immeubles sur l'avenue. L'impasse située juste derrière (villa Simone-Bigot) ne peut subir une rangée de barres d'immeubles en R+5 ou 6 ou 7. Préserver une hauteur limitée et acceptable."* Toujours à Clichy, la disparition de centres sportifs et de l'hôpital interpelle, telle la contribution n° 501 : *"la disparition d'équipements publics comme le Centre H. Miller, la Maison du Peuple n'est pas compensée, à cela s'ajoute la disparition de l'Hôpital Beaujon, alors même que la population doit augmenter : la disparition de l'accès à la culture, la santé, la vie en société, tout ce que ces équipements publics permettaient n'est pas compensée. Tout se passe comme si ces équipements n'avaient eu aucune fonction, n'avaient eu aucune utilité."*

A Argenteuil, beaucoup s'élèvent contre d'éventuelles constructions sur la Butte d'Orgemont et ses abords. Telle la contribution n° 90 : *"Contre la construction d'immeubles au pied de la butte d'Orgemont car elle mettrait en danger la faune et la flore existantes (...) et dénaturerait le paysage de la Butte.*

*Elle densifierait la circulation automobile av de Stalingrad entraînant pollution et embouteillages dans le quartier. Inquiétudes sur la stabilité des sols et de la proximité d'un pipeline. Ce quartier est au carrefour d'un dense nœud routier, Argenteuil est l'une des 10 villes européennes les plus polluées, n'en rajoutons pas "*

À Bois-Colombes, la contribution n° 381 souligne que la demande de densification dans un périmètre de 800 mètres autour des gares est inapplicable à Bois-Colombes puisque les villes voisines sont toutes à moins de 800 mètres des 3 gares de Bois-Colombes. Les quartiers des 2 gares principales Bois-Colombes et Bécon (sur le territoire d'Asnières et de Courbevoie) sont les quartiers déjà les plus denses de la ville. Il faut toujours tenir compte de la très petite taille de la ville et de la densité déjà existante et du rapport espaces verts/habitants inférieur à 3m<sup>2</sup> par personne.

### **Questions de la commission d'enquête**

1. Pouvez-vous exposer la politique globale de densification de l'EPT BNS et ville par ville ?
2. Ainsi que l'a soulevé la MRAe, pouvez-vous expliquer les motivations des projections de logements à construire (solde naturel, décohabitation, arrivées dans le périmètre) sur le territoire de BNS et par ville ?
3. Comment le PLUi anticipe-t-il les besoins en services, équipements, commerces, emplois, infrastructures, espaces verts...des futurs habitants issus de cette densification ?
4. Comment avez-vous estimé le besoin en écoles, équipements, espaces verts, TC, voiries... ? Le projet de PLUi prévoit de construire 2 900 logements par an, dans le cadre d'opérations d'aménagement et en densification du tissu existant, d'où vient se chiffre ? est-il corrélé à la tendance démographique actuelle du territoire ? Quelles sont les projections en besoin d'équipements et de services pour toute cette nouvelle population ? Est-il prévu, par exemple, d'augmenter la fréquence des TC actuels (trams et métros déjà saturés ?
5. Pouvez-vous nous donner une liste des équipements à Clichy (écoles, crèches, collège lycées, installations sportives, espaces associatifs et culturel, santé (nombre de patriciens) avec des rations démographiques permettant de démontrer la capacité à satisfaire les besoins de la population actuelle et projetée ? Pouvez-vous justifier que les équipements, transport écoles et espaces verts supportent l'augmentation de population prévue à Clichy ?
6. Quel serait le potentiel à Clichy pour offrir un nouvel espace vert supérieur à 0,8 ha ?
7. Pouvez-vous détailler sur la Ville de Clichy les espaces verts de pleine terre ouverts au public (hors cimetière et stades) avec leur superficie et le ratio par habitant ? Les espaces verts projetés avec leurs surfaces et le ratio par habitants actuel et habitants futurs ?
8. Est-ce que le PLUi diminue les hauteurs par rapport aux PLU ? Ville par ville
9. Confirmez-vous qu'il y a des modifications significatives de hauteurs et d'implantation par rapport au PLU ?
10. Pourriez-vous donner un état des lieux sur la situation du logement social en 2024 et la construction de logements sociaux prévus dans les secteurs de projets et dans les OAP de BNS ?
11. Accès aux soins à Clichy, pouvez-vous nous fournir la liste des équipements ? Emplacement pour une maison médicale : le zonage est en UA6e5, permettrait-il l'installation d'une maison médicale ?
12. A Clichy, comment est compensé la disparition du centre H. Miller, la Maison du Peuple ?

La morphologie permise par la densification inquiète les habitants. De nombreuses questions se posent sur les choix effectués en matière de hauteur, de velum et de gabarits.

### **Suite des questions de la commission d'enquête**

13. Constructions récentes de logement rue Villeneuve (îlot Mozart) en R+6, pourquoi ne pas garder ce gabarit, avec des hauteurs plus hautes sur quelques fronts plus éloignés à R+8 par exemple pour garder une homogénéité avec le tissu urbain environnant, notamment à proximité du parc Salengro ?
14. Si la volonté de construire plus haut est maintenue, pourquoi le PLUi ne comporte-t-il pas plus d'ER pour élargir les voiries afin de laisser passer la lumière, ne pas aggraver les îlots de chaleur, et de garder de la place agrandir les trottoirs et les chaussées afin d'y faire cohabiter les différents modes de déplacements ?
15. Asnières : Est-ce que des équipements sont prévus dans ce nouveau quartier qui regroupe la ZAC Parc des Affaires quai de Seine Ouest et PSA ? Allez-vous poursuivre la construction d'immeubles de grandes hauteurs ?
16. Est-ce que le PLUi permet de programmer le type d'architecture style tour SMA ?
17. Asnières : Est-ce que les dispositions sur les emprises modifient la constructibilité sur les parcelles d'angle ? Proposition de garder la disposition du PLU actuel conférant une emprise au sol majorée pour les parcelles en angle de rues. Idem pour les angles de la rue Lehot et av d'Argenteuil qui bénéficient de maisons de type faubourien qui permettent à la fois d'aérer l'avenue d'Argenteuil, et de faire la transition avec la rue Lehot, est-il bien sûr que cette typologie est respectée par ces différents zonages ? Ne peut-on plutôt préserver ces angles sur les parcelles citées par le promoteur, car ces deux maisons sont en bon état et récemment ravalées.
18. Existe-t-il un projet d'ensemble intercommunal pour le quartier des quatre routes (Asnières, Bois-Colombes, Gennevilliers) visant la revitalisation des quartiers Nord ?
19. Les acheteurs des Boréales à Clichy étaient-ils informés des projets à venir ?
20. Quelles sont les hauteurs prévues sur Seine Liberté ?

21. Pouvez-vous préciser l'implantation du bâtiment signal hauteur exacte ? Quelles sont les hauteurs prévues exactes ?
22. Les contributeurs estiment que la situation de cette opération de logements est très éloignée des transports et n'encouragera pas le report modal sur les transports collectifs ou en mode doux. Pouvez-vous justifier cette implantation ? Pouvez-vous donner une carte des temps de trajets vers les transports structurants, les zones d'emploi, les zones de chalandise Combien de logements sont prévus ?
23. Une étude d'impact a-t-elle été menée sur Seine Liberté pour évaluer la pollution subie car le projet est situé à proximité de grands axes et carrefours très empruntés. Pouvez-vous donner plus de détails sur l'implantation des immeubles jouxtant la Villa Charles Bigot ? Des opposants souhaiteraient transformer la zone en parc, qu'en pensez-vous
24. Pourquoi ce choix de construire sur la Butte d'Orgemont ? Avez-vous évalué les nuisances de telles constructions ? Et les risques environnementaux y compris sanitaires ?
25. Observation n°99 d'un habitant de Clichy : "Accélération de la densité de Clichy." désormais la 6e commune la plus dense de France devant Paris (Chiffres 2023). Elle n'a plus de capacité à se densifier davantage sans sacrifier la qualité de vie de ses habitants. " Souligne la vacance des bureaux et la poursuite de production de bureaux par la Ville. "Ce gaspillage d'un foncier rare à Clichy est très dommageable : avec l'augmentation de la population et la vente d'infrastructures (l'espace Henry Miller) l'espace manque pour accueillir les activités sportives, culturelles et associatives. Les jeunes sont particulièrement pénalisés." Disparition du tissu faubourien soulignée engendrant des nuisances : "La densification de Clichy s'opère par la destruction d'immeubles de deux ou trois étages, souvent en bon état, pour les remplacer par des bâtiments plus imposants, souvent jusqu'à 8 ou 10 étages (voire jusqu'à 17 étages pour le quartier Prysm), alors même que les rues ne sont pas élargies. Cette configuration crée un effet canyon urbain qui augmente les îlots de chaleurs urbains (ICU) et piège la pollution." Manque d'espaces verts : " (3,49m2 par habitant seulement à Clichy, l'OMS conseille 12m2). Une ambition réelle dans le domaine (avec des plantations en pleine terre, dé bitumage de toutes les zones pouvant l'être) pourrait redonner un peu de fraîcheur à une ville aussi exposée aux ICU que Paris. Malheureusement le PLUi ne donne pas d'espoir en ce sens. Le risque d'inondation en cas de crue centennale n'est pas pris en compte non plus. "
26. Zone de bureau Villeneuve/André Citroën (au sud du cimetière nord), possibilité de construire jusqu'à 10 étages (UM6e10) : "impliquerait la destruction de bureaux existants qui ne dépassent pas les 4 étages et pour lesquels l'ICU est déjà important. Il ne pourrait que s'aggraver avec des constructions plus hautes." Prolongation l'îlot Georges Boisseau : la zone UEp6z1. " l'immeuble de 4 étages qui borde cette zone au nord est menacé avec la possibilité de construire à la place un immeuble de 7 étages : UM6e7. Or, la construction neuve étant beaucoup plus consommatrice de matériaux que la rénovation, la rénovation de cette résidence serait beaucoup plus intéressante pour les habitants comme pour les riverains (la rue Villeneuve est étroite sur cette portion)".
27. Offre de santé : "dans ce contexte de densification de la population de Clichy et des villes alentours, la construction du nouvel hôpital à Saint-Ouen aboutira à une baisse du nombre de lit avec des besoins qui augmenteront mécaniquement. Beaujon pourrait garder les activités pour lesquels il est en pointe (greffes) ou pour lesquelles des investissements importants ont été réalisés comme la rénovation de la maternité. Il pourrait accueillir des centres de de prévention ou mettre à disposition des locaux pour les professionnels de santé et créer une dynamique de santé à Clichy." Que pouvez-vous répondre à cette personne ?
28. Elargissement de la rue Villeneuve à Clichy : l'immeuble situé au 55 rue Boisseau est-il menacé par l'emplacement réservé n°6, élargissement de la rue Villeneuve ? Et par le zonage UM6e7 ? La résidence rue Villeneuve pourrait-elle être seulement réhabilitée ?
29. Constructions récentes de logement rue Villeneuve (îlot Mozart) à Clichy en R+6, pourquoi ne pas garder ce gabarit, avec des hauteurs plus hautes sur quelques fronts plus éloignés à R+8 par exemple pour garder une homogénéité avec le tissu urbain environnant, notamment à proximité du parc Salengro ?

## Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Pouvez-vous exposer la politique globale de densification de l'EPT BNS et ville par ville ?*

Il n'y a pas de politique globale de densification du territoire. Le PLUi entend trouver un équilibre entre :

- La préservation des espaces de pleine terre, les espaces naturels et agricoles, les parcs et jardins ouverts au public,
- La production de logements nécessaire à la participation du territoire à l'effort régional de construction de 70 000 logements par an, avec la déclinaison prévue dans le SRHH de 2 815 logements à produire chaque année sur le territoire,

- La valorisation des tissus urbains constitués et du patrimoine,
- La préservation des tissus pavillonnaires,
- La lutte contre la pression foncière,
- La valorisation du cadre de vie.

Tout ceci induit une intensification des espaces de renouvellement urbain et des opportunités foncières.

S'agissant d'un plan local d'urbanisme intercommunal, de surcroît dans un contexte d'urbanisation continue au sein d'une métropole, un exposé ville par ville n'est pas requis.

### **Commentaire de la commission d'enquête**

*Elle a pris connaissance avec intérêt de toutes les réponses détaillées fournies par l'EPT qui appellent de sa part les appréciations suivantes.*

*Concernant la Territorialisation de l'offre de logements (TOL), la commission prend acte des raisons factuelles à l'origine du nombre de logements à construire sur la période 2024-2030 qui, en tout état de cause, s'impose à l'EPT. En effet, la production de logements dévolue au territoire BNS, pour participer à l'effort régional de construction de 70 000 logements par an, est déclinée dans le SRHH avec 2 815 logements à produire chaque année sur l'ensemble du territoire, cependant la répartition par commune n'y est pas déterminée.*

*La commission regrette que le dossier ne présente pas de projection de répartition par ville de cet effort de construction requis par l'Etat, ni de politique établie de densification pour le territoire et pour les communes. La commission ne peut qu'inviter l'EPT à affiner le dossier sur ce point lors d'une prochaine évolution.*

2. *Ainsi que l'a soulevé la MRAe, pouvez-vous expliquer les motivations des projections de logements à construire (solde naturel, décohabitation, arrivées dans le périmètre) sur le territoire de BNS et par ville ?*

Il y a tout d'abord un objectif réglementaire de 2815 logements à produire par an tel que précisé dans le SRHH et des besoins de production de logements sociaux pour répondre aux obligations de 25 % par ville.

La création d'au moins 800 logements par an est nécessaire pour maintenir le niveau de population.

Les objectifs de la production de logements sont détaillés dans l'Orientation 3.1.1 du PADD « Fluidifier les parcours résidentiels pour favoriser l'ancrage des populations ». Il s'agit de répondre aux besoins de la population qui connaît des difficultés de relogements, de desserrement des ménages, de croissance de la population lié à un solde naturel positif, le solde migratoire étant quant à lui est négatif – (il y a plus de départs que d'arrivées sur le territoire – c'est un territoire de passage), des démolitions, de la stabilisation de la population (un tiers des résidents habite sur le territoire depuis moins de 4 ans).

Ces questions recourent les questions 2 et 3 du sous-thème PADD.

### **Commentaire de la commission d'enquête**

*Elle rejoint l'avis de la MRAe sur les justifications des scénarii démographiques envisagés, les hypothèses de croissance retenue et le manque d'explications sur le mode de calcul de l'objectif de production de logement associé.*

*La région IDF dans son avis partage le même souci « le projet de PLUi donne quelques pistes démographiques qui pourraient être précisées. Il ne prévoit aucun véritable scénario d'évolution de la population et d'emplois. Le projet de PLUi pourrait utilement rajouter des éléments à ce sujet pour étudier la pertinence et l'adéquation de la programmation. »*

*La commission attire l'attention de l'EPT sur ces points et l'invite à compléter le dossier sur les projections de logements à construire lors d'une prochaine évolution du PLUi.*

3. *Comment le PLUi anticipe-t-il les besoins en services, équipements, commerces, emplois, infrastructures, espaces verts...des futurs habitants issus de cette densification ?*

Le PLUi a analysé le taux d'équipement existant et les marges.

Cette question étant en dehors du champ du PLUi, il convient de préciser qu'à chaque opération d'aménagement conséquente, les incidences sur la vie locale, les équipements, les mobilités, et les ressources sont étudiées avec les villes concernées (dans le cadre d'études d'impacts et des financements des équipements).

### **Complément à la Question 3**

Le PLUi donne la possibilité de définir les Emplacements réservés nécessaires aux besoins d'équipements. Il permet également la venue de nouvelles populations. Donc ce sujet demande plus de précisions sur les besoins étudiés et la certitude que le PLUi apporte des réponses adaptées.

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

Le PLUi définit des emplacements réservés au regard de besoin en équipement identifiés notamment dans le cadre des politiques publiques portées par les villes.

Tous les besoins de nouveaux équipements ne nécessitent pas nécessairement de définir des emplacements réservés. Certains projets d'équipements peuvent être identifiés dans des OAP, encadré par des secteurs UE ou être simplement rendu possible par le règlement.

L'emplacement réservé est un outil foncier qui permet de figer les droits à construire, facilite l'acquisition des parcelles et qui en contrepartie offre un droit de délaissement au propriétaire d'un bien grevé. Il ne peut donc être utilisé que pour des projets pour lesquels la collectivité dispose des ressources pour leur mise en œuvre.

Le PLUi présente dans son diagnostic social et économique l'état des lieux des équipements.

Le PLUi permet effectivement la densification de certains secteurs. Mais il n'est pas juste d'associer la densification à un besoin systématique de nouveaux équipements qui dépend de la situation initiale en termes d'équipement, du profil des habitants et ménages, des tendances démographiques, des parcours résidentiels, des choix des habitants, de la typologie des projets, type de logement, taille, ... L'évolution et le développement des équipements sont ainsi programmés sur la base d'études ciblées en fonction des projets, de l'évolution de la population et des orientations politiques de la ville.

Le PLUi ne peut être garant de la réalisation des équipements, ce n'est pas un outil de maîtrise d'ouvrage et de financement, il doit en revanche être garant de la capacité réglementaire de la ville à produire les équipements nécessaires, ce qui est le cas puisque :

- ⇒ Les règles des secteurs en indice de destination R, RS, M, A permettent la réalisation d'équipements,
- ⇒ Il existe des secteurs réservés aux équipements, indice de destinations E.
- ⇒ Il y a des emplacements réservés permettant de figer la constructibilité et garantir la disponibilité foncière requise pour des équipements identifiés.

### **Commentaires de la commission**

*Elle a bien conscience des obligations découlant des ER, ils reflètent un besoin identifié et une intention claire d'y répondre et certes exigent un financement défini. Le PLUi permet certes l'implantation d'équipements dans bien des secteurs mais cela ne présage en rien des projets qui seront ou non portés par les villes. Le diagnostic social et économique du dossier donne un état des lieux des équipements, qui est d'ores et déjà en deçà des besoins de la population actuelle, il serait étonnant qu'une densification importante n'accentue pas le manque d'équipements, en particulier à Clichy.*

*La commission aurait apprécié plus de précisions et notamment une étude anticipée des besoins prévisibles en équipements, commerces, liés à la densification, d'une part pour les projets déjà engagés, et d'autre part en projection des possibilités offertes par le PLUi (divers scénarii, y compris le « 100% de densification »). D'autant que le territoire n'est déjà pas bien pourvu au sein de la MGP (enseignements, santé...). Ces études pourraient venir compléter le dossier du PLUi lors d'une prochaine évolution.*

4. *Comment avez-vous estimé le besoin en écoles, équipements, espaces verts, TC, voiries... ? Le projet de PLUi prévoit de construire 2 900 logements par an, dans le cadre d'opérations d'aménagement et en densification du tissu existant, d'où vient se chiffre ? est-il corrélé à la tendance démographique actuelle du territoire ? Quelles sont les projections en besoin d'équipements et de services pour toute cette nouvelle population ? Est-il prévu, par exemple, d'augmenter la fréquence des TC actuels (trams et métros déjà saturés ?*

Ces questions recourent les question 2 et 3 ci-dessus.

La programmation des transports en commun structurants et leur fréquence n'est pas du ressort du PLUi. Toutefois IDF Mobilités, autorité organisatrice des transports, analyse les projets de constructions prévus et réoriente l'organisation et la fréquence des transports en commun en conséquence.

Des projets de transports en commun structurants sont prévus sur le territoire et d'ores et déjà intégrés aux politiques régionales (M15, prolongement T1, T11, automatisation de la ligne 13...). Ils vont permettre un certain délestage des TC existants.

Par ailleurs le territoire porte auprès IDFM, de l'Etat et de la Région ses besoins de renforcement des transports en commun, tels que prolongement des métro 1, 3, 4, 13, ...

5. *Pouvez-vous nous donner une liste des équipements à Clichy (écoles, crèches, collège lycées, installations sportives, espaces associatifs et culturel, santé (nombre de patriciens) avec des rations démographiques*

*permettant de démontrer la capacité à satisfaire les besoins de la population actuelle et projetée ? Pouvez-vous justifier que les équipements, transport écoles et espaces verts supportent l'augmentation de population prévue à Clichy ?*

Les éléments de diagnostic demandés sont disponibles dans le diagnostic socio-économique (document 1.3 partie III Equipements et services)

L'augmentation de population induite par les nouvelles constructions est à relativiser, le taux annuel de croissance à Clichy est inférieur à 1% et principalement porté par le solde naturel.

A noter que le PLUi ne peut réaliser les études de programmations scolaires demandées qui dépendent d'une analyse fine des projets et des futurs acquéreurs. Les besoins induits sont donc étudiés dans le cadre des prospectives scolaires à l'échelle de chacune des villes et en fonction des opérations projetées et des échéanciers de réalisation.

La construction de logements à Clichy s'accompagne d'une offre nouvelle d'équipements :

#### ZAC du Bac d'Asnières

→ Livrés :

- L'ouverture en juin 2024 du centre sportif et culturel « Camille Muffat » de 8 500 m<sup>2</sup> (1370 places assises) au 32 quai de Clichy dans le quartier du Bac ;
- le groupe scolaire Gustave Eiffel dans le quartier du Bac,
- une crèche publique de 40 berceaux rue Camille Claudel, dans le quartier du Bac,

→ En cours :

- La création au sein du pavillon du Régisseur d'un centre de loisirs pour accueillir près d'une centaine d'enfants et dont la livraison est prévue en 2026 ;

#### Périmètre Pont de Clichy

→ Livrés :

- une crèche publique rue Antonini : 7 allée des Petits Marais (quartier Pont de Clichy, en-dessous de Léon Blum)

→ En cours / à venir :

- Les travaux en cours de la Médiathèque-Cinéma (3 salles) dont la livraison est prévue fin 2025 au 24-26 rue Léon Blum ;
- L'installation d'un nouveau commissariat moderne et innovant décidé en collaboration avec les services de l'Etat ;(Léon Blum)
- la création d'un centre de loisirs et d'un nouveau gymnase rue Alexandre Antonini (quartier Pont de Clichy, en-dessous de Léon Blum).

#### Centre-Ville

→ Livrés :

- La création d'un nouveau lieu pour la jeunesse et les associations : l'espace « Patrick Vié » : 22, rue Curton
- La création d'un marché de plein vent rue Villeneuve en 2022 ;
- l'école maternelle de la rue Foucault, (centre-ville, en-dessous allées Gambetta)
- une école et un collège privés en centre-ville,

→ En cours / à venir :

- La réhabilitation et l'extension du théâtre Rutebeuf au 16-18 allées Gambetta afin de continuer à étoffer les possibilités d'accueil de la vie associative et culturelle (livraison prévue en 2028) ;
- l'aménagement des espaces publics et des espaces verts dont le plus ambitieux est la création d'une véritable coulée verte sur les allées Gambetta dont les travaux débiteront en 2026.
- La réhabilitation et l'extension du groupe scolaire et collège Jean Jaurès (1 rue René Veziel), (quartier centre-ville)

#### Zac Seine Liberté

La construction d'un groupe scolaire intercommunal de 18 classes, d'un gymnase et d'un centre de loisirs dans le futur écoquartier « Seine-Liberté » dont la livraison est prévue en 2027 ;

### **Complément à la question 5**

Pourriez-vous, afin de compléter les éléments que vous avez communiqués préciser les ratios de population par type d'équipements et la population attendue de manière chiffrée afin que nous puissions comprendre l'adéquation entre les équipements existants et ceux prévus par rapport à l'évolution de la population attendue ? Un bilan de l'existant et la projection 2030 sur Clichy, sur le territoire et sur la Métropole ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

Cette question est hors champ du PLUi. Les éléments possibles à apporter ont été précisés à la réponse à la question 5 page 105 du mémoire en réponse.

### **Commentaires de la commission**

*La commission regrette que ces éléments soient manquants dans le diagnostic, et dans les incidences du PLUi. La commission recommande que ces éléments soient étudiés pour la prochaine évolution du PLUi afin de mieux prendre en compte les conséquences de la densification.*

*Clichy est l'une des villes les plus denses de France (6eme avec 21137 hab./km<sup>2</sup> en 2022, devant Paris) et les Clichois se plaignent déjà, avant la densification permise par le PLUi, du manque d'équipements.*

6. *Quel serait le potentiel à Clichy pour offrir un nouvel espace vert supérieur à 0,8 ha ?*

*Dans le cadre des projets, des nouveaux espaces verts sont mis en place à noter dans le PLUi*

*Les terrains Inalco et Boisseau sont classés en UEp pour accueillir de nouveaux espaces verts publics.*

*Les OAP Bic et Seine Liberté prévoient des espaces verts publics*

*Il y a 3 emplacements réservés pour espaces verts et continuités écologiques*

### **Commentaire de la commission d'enquête**

*Cf. le commentaire de la commission au sous-thème 6.1 « nature en ville ».*

7. *Pouvez-vous détailler sur la Ville de Clichy les espaces verts de pleine terre ouverts au public (hors cimetières et stades) avec leur superficie et le ratio par habitant ? Les espaces verts projetés avec leurs surfaces et le ratio par habitants actuel et habitants futurs ?*

*Ces informations sont disponibles dans l'Etat Initial du Site et de l'Environnement (document 1.2)*

### **Complément à la question 7**

*Espaces verts. Dans l'Etat initial (tom 1 p 48) il n'y a pas de ratios. Est-ce que vous pouvez les indiquer ou les calculer, étant précisé que nous souhaitons que ce ratio ne porte que sur les espaces verts publics hors stades et cimetières ?*

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

*Les précisions sur les espaces verts ouverts au public sont disponibles page 44 et 45 de l'Etat initial de l'environnement (document 1.2).*

### **Commentaires de la commission**

*Ces chiffres corroborent le sentiment de la population d'un manque d'espaces verts accessibles au public et d'une aggravation de la carence. La commission aurait apprécié les chiffres mis à jour avec la population et les EVP déjà prévus par les projets d'ores et déjà engagés.*

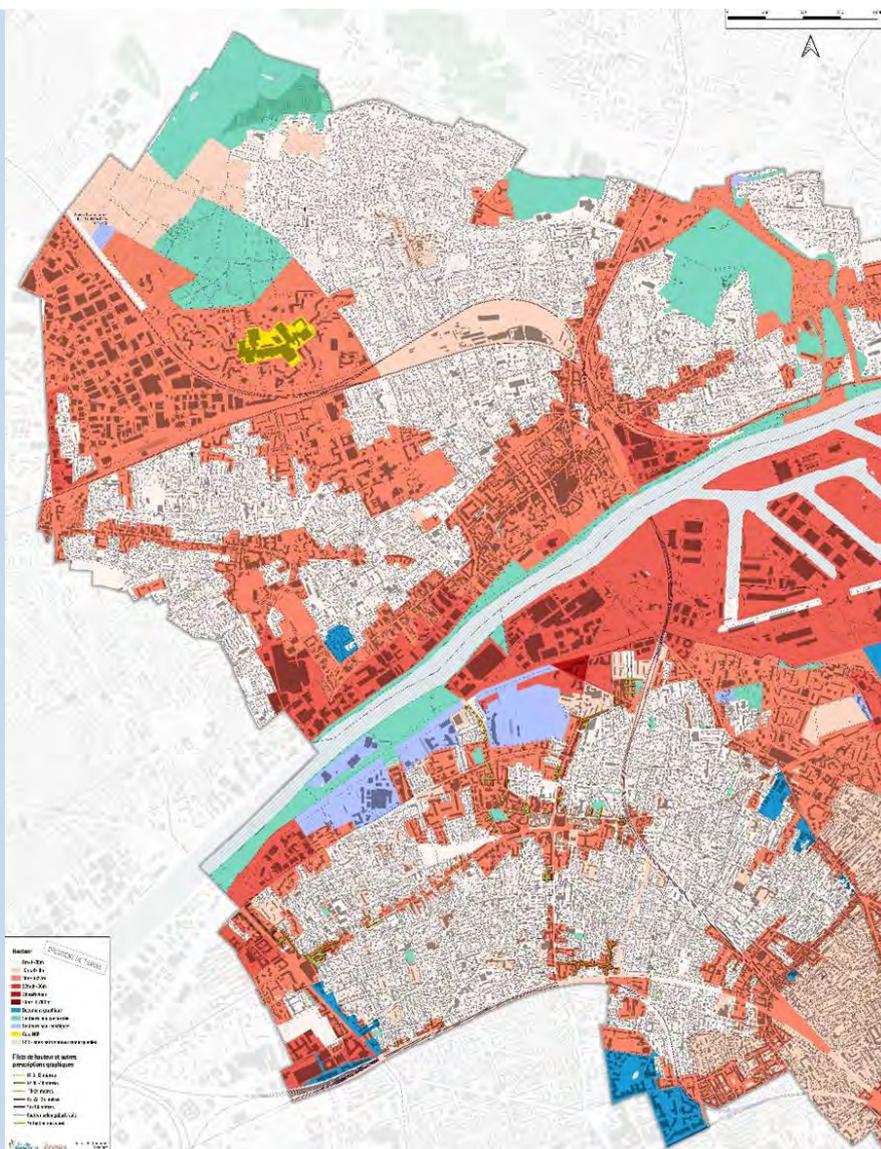
*La commission relève effectivement 3.49m<sup>2</sup> d'EV/hab. actuellement à Clichy, bien en-dessous de la recommandation de l'OMS qui préconise de 10 à 13 m<sup>2</sup> d'espaces verts ouverts au public par habitant. La commission constate que le PLUi ne va pas améliorer ce score, contrairement à ce qu'aurait pu laisser envisager le défi 2.1 de l'axe 2 du PADD.*

8. *Est-ce que le PLUi diminue les hauteurs par rapport aux PLU ? Ville par ville*

*L'analyse des hauteurs permises par les règlements des PLU en vigueur est présentée dans les cartes ci-dessous. Il convient d'en avoir une approche circonstanciée car les réglementations sont diverses d'une ville à l'autre. Il y a également des précisions très locales qui sont indiquées dans les documents graphiques et écrits et qui ne peuvent être cartographiées.*

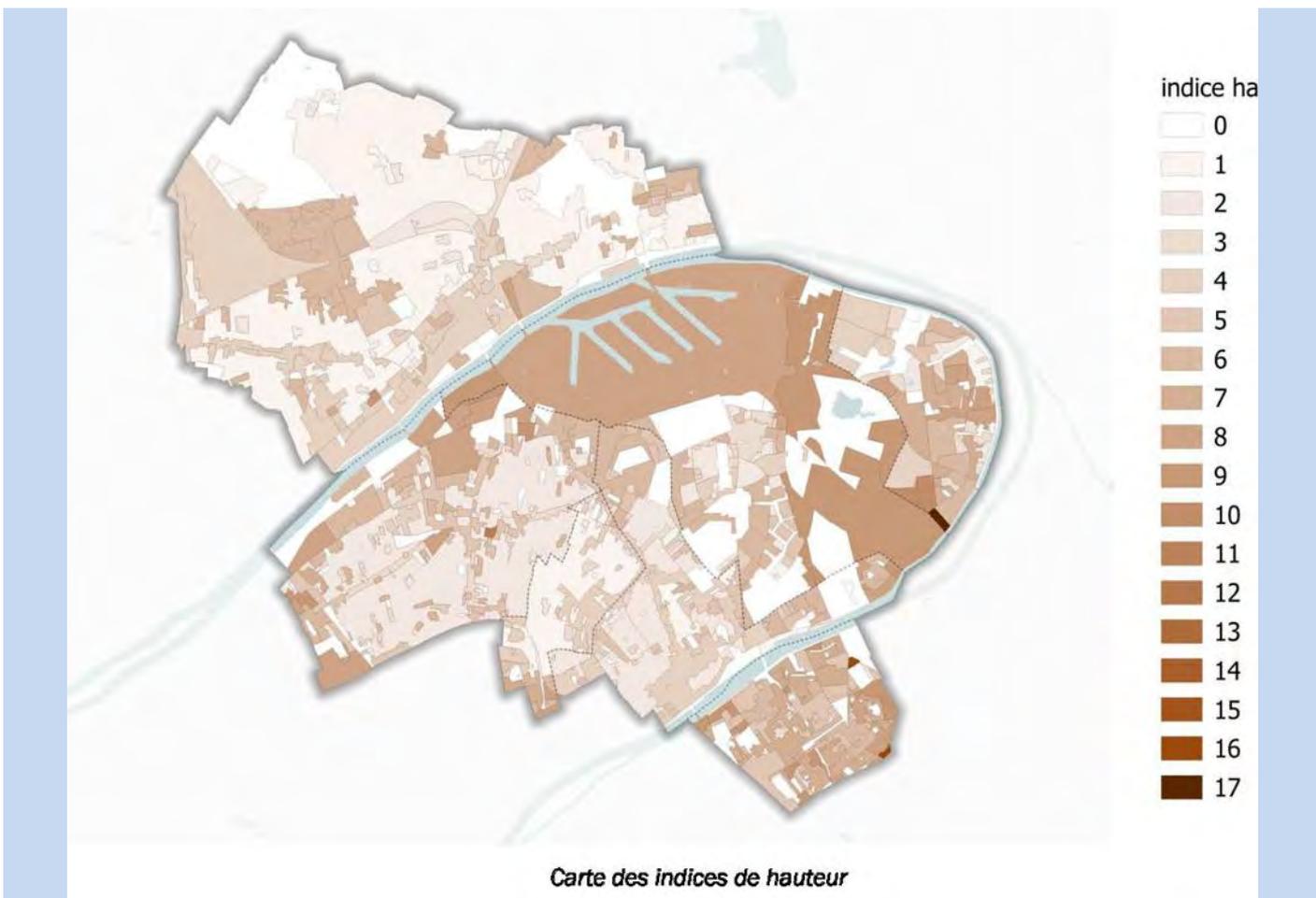
*La carte de l'indice de hauteur du PLUi ne comprend pas non plus les points hauts et les limitations de hauteur inscrites sur le règlement graphique. La comparaison de ces deux cartes permet donc de dégager des tendances qu'il convient d'affiner localement.*

*Pour le cas de Colombes, les hauteurs maximales autorisées ont été baissées d'un étage dans les zones denses (passant de R+7 à R+6 dans le centre-ville et les polarités secondaires) et les zones mutables intermédiaires, le long des axes structurants (passant de R+4+C à R+3+C). Dans les tissus pavillonnaires, la volumétrie autorisée à R+2+C a été conservée.*



Analyse des hauteurs permises par les règlements des PLU en vigueur





PLUi arrêté - Classement des zones par indices de hauteur

**Commentaire de la commission d'enquête**

Elle prend acte de ces précisions, propres à éclairer le public. Cependant, sur le secteur Mozart à Clichy, le projet de PLUi envisage de considérablement augmenter les hauteurs (Cf. thème 2.3, paragraphe 2.7.3.)

9. Confirmez-vous qu'il y a des modifications significatives de hauteurs et d'implantation par rapport au PLU ?

Il n'y a pas de modification significative des hauteurs.

**Commentaire de la commission d'enquête**

A Clichy, concernant l'îlot Mozart, par exemple, l'indice de hauteur proposé au PLUi est majoritairement "10", plus ponctuellement "9" ou "8", ... alors que les bâtiments actuels comportent environ 4 étages et que le PLU actuel indique "21 m". Par rapport à l'existant, ceci induit plus qu'un doublement de la hauteur des constructions d'un important quartier de Clichy. La commission considère qu'il s'agit là d'une modification significative des hauteurs, pourtant. Cet îlot Mozart est traité au thème 2.3, paragraphe 2.7.3.7

10. Pourriez-vous donner un état des lieux sur la situation du logement social en 2024 et la construction de logements sociaux prévus dans les secteurs de projets et dans les OAP de BNS ?

Code_comm	Communes	Nb de logements sociaux au 01/01/2023	Nb RP décomptées 2023	Taux SRU au 01/01/2023
92004	Asnières-sur-Seine	8 655	39 599	21,86%
92009	Bois-Colombes	2 600	13 426	19,37%
92024	Clichy	10 168	28 645	35,50%
92025	Colombes	12 654	36 374	34,79%
92036	Gennevilliers	12 807	18 720	68,41%
92078	Villeneuve-la-Garenne	5 003	8 997	55,61%
95018	Argenteuil	14 674	43 267	33,91%

Ensemble EPT	66 561	189 028	35,21%
--------------	--------	---------	--------

Les données d'inventaire dont l'EPT dispose sont celles du millésime 2023, par agrégation des inventaires réalisés par l'État dans le 92 et le 95. Les données de l'année N-1 sont en général disponibles en mars.

Le suivi de la livraison de nouveaux logements sociaux issus des données RPLS n'est à ce jour pas une donnée accessible pour l'EPT.

Le PLUi n'est pas un document de programmation des logements sociaux mais un document permettant d'imposer la réalisation d'un taux minimal de logements sociaux pour les opérations à venir et programmées par une diversité d'opérateurs. C'est en particulier le rôle des Secteurs de Mixité Sociale et des Emplacements Réservés pour mixité sociale.

Le PLUi ne peut donc donner des informations que sur ce qu'il réglemente.

### **Commentaire de la commission d'enquête**

*Elle rappelle que la loi SRU s'impose au PLUi autant que le SRHH.*

11. Accès aux soins à Clichy, pouvez-vous nous fournir la liste des équipements ? Emplacement pour une maison médicale : le zonage est en UA6e5, permettrait-il l'installation d'une maison médicale ?

Voir diagnostics social et économique (document 1.3 page 163 et suivante).

Les destinations Activités de service avec accueil d'une clientèle et Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sont autorisés dans le secteur de destination A.

### **Complément à la question 11**

Le PLUi (axe 2 du PADD Orientation 3.31) améliorer l'offre de soin en réservant des lieux pour l'accueil des structures de soins comme des centres de Santé donne la possibilité de définir des emplacements réservés nécessaires aux besoins de santé, pouvez-vous les lister ? Quelles sont les dispositions concrètes dans le PLUi pour répondre à ce défi indiqué au PADD ?

Le PLUi dispose de nombreux secteurs dans lesquels les destinations permettant la mise en place de cabinets médicaux ou de centres de santé sont autorisées (indice de destination M, R, A, Ab, E). Les linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale - rez-de-chaussée actifs - LC type 1) permettent également d'accueillir ce type de structure. Il n'y a pas forcément lieu de créer des emplacements réservés.

### **Commentaires de la commission**

*Elle comprend les « possibilités » offertes par le PLUi et de l'absence d'ER.*

*Elle recommande à l'EPT et à tous les acteurs concernés d'anticiper le départ de l'hôpital Beaujon afin de proposer une alternative de soins. Un bâtiment actuel de l'hôpital pourrait devenir une maison de santé, par exemple.*

12. A Clichy, comment est compensé la disparition du centre H. Miller, la Maison du Peuple ?

Hors sujet du PLUi – voir liste des équipements récents et programmés sur Clichy ci-dessus.

Cependant, il peut être précisé qu'il était prioritaire pour la ville de Clichy de garantir la continuité de l'offre culturelle. Celle-ci pourra être maintenue grâce à la répartition de la programmation associative et artistique au sein des différentes salles et équipements communaux avec la mise à disposition d'un régisseur technique de la Ville.

La programmation associative sera répartie dans les différentes salles communales, y compris au sein de l'auditorium du conservatoire, à savoir dans les salles du marché, les salles de l'église, la salle au sein de la Fondation Roguet, l'auditorium du Lycée R. Auffray, l'auditorium de l'EM Normandie, le centre de loisirs Victor Hugo et l'espace théâtral du centre de Loisirs Villeneuve.

Par ailleurs, une nouvelle offre « spectacle vivant » est prévue par la création d'une salle de spectacle de 330 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée rue Martissot, à minima identique à la salle de l'Espace Henry Miller, et pensée comme un lieu de vie, en complément du théâtre Rutebeuf. Elle permettra de proposer un nouvel espace en faveur de la vie associative. La Ville a lancé une programmation sur des locaux neufs existants au rez-de-chaussée dont la livraison est prévue en 2025.

Enfin, pour continuer à étoffer les possibilités d'accueil de la vie associative et culturelle, le Théâtre Rutebeuf est en études pour une totale réhabilitation et extension. Suite à une étude programmation, le concours d'architecte a été lancé. Le lauréat sera choisi en fin d'année 2024. Il est prévu 2 ans de travaux à partir de juillet 2026.

### **Commentaire de la commission d'enquête**

*Les réponses apportées sont de nature à compléter l'éclairage du public et des futurs résidents.*

13. *Constructions récentes de logement rue Villeneuve (îlot Mozart) en R+6, pourquoi ne pas garder ce gabarit, avec des hauteurs plus hautes sur quelques fronts plus éloignés à R+8 par exemple pour garder une homogénéité avec le tissu urbain environnant, notamment à proximité du parc Salengro ?*

S'agit-il de la construction de logements rue Mozart / Willy Brandt ? Les constructions sont en R+5 ou 6 et double attique. Le PLUi fixe un gabarit maximal et des règles d'implantation qui doivent permettre à l'expression de la maîtrise d'œuvre. Il ne peut pas, comme sur l'ensemble du territoire, présager de l'évolution.

### **Commentaire de la commission d'enquête**

*La commission a traité cette question au thème 2.3, paragraphe 2.7.3.7.*

14. *Si la volonté de construire plus haut est maintenue, pourquoi le PLUi ne comporte-t-il pas plus d'ER pour élargir les voiries afin de laisser passer la lumière, ne pas aggraver les îlots de chaleur, et de garder de la place agrandir les trottoirs et les chaussées afin d'y faire cohabiter les différents modes de déplacements ?*

Les emplacements réservés doivent répondre à la mise en place de projets publics et ouvrent un droit de délaissement aux propriétaires dont la propriété est grevée. En cas de non-acquisition l'emplacement réservé tombe. C'est pourquoi, dans cette hypothèse, le PLUi encadre les gabarits, retraits, reculs, distances entre les constructions, taux de pleine terre et emprises au sol pour répondre à ces objectifs.

### **Commentaire de la commission d'enquête**

*Elle comprend les conséquences des ER cependant dans les nouveaux quartiers, entre autres, il serait judicieux d'anticiper le réchauffement climatique et l'augmentation des modes doux en requérant des voiries plus importantes.*

15. *Asnières : Est-ce que des équipements sont prévus dans ce nouveau quartier qui regroupe la ZAC Parc des Affaires quai de Seine Ouest et PSA ? Allez-vous poursuivre la construction d'immeubles de grandes hauteurs ?*

Voir réponse Sous-thème n°2.2 : OAP thématiques et sectorielles - Asnières et Gennevilliers - secteur Grésillons Seine.

16. *Est-ce que le PLUi permet de programmer le type d'architecture style tour SMA ?*

Voir réponse Sous-thème n°2.2 : OAP thématiques et sectorielles - Asnières et Gennevilliers - secteur Grésillons Seine. Le règlement du PLUi sur ce secteur encourage les expressions architecturales contemporaines. En mur-rideau, le vitrage-miroir est notamment interdit pour les immeubles de bureaux, activités artisanales et équipements d'intérêts collectif. Le règlement impose, pour les immeubles présentant une mixité programmatique, le séquençage des façades et la variation d'épannelage afin de garantir la diversité des volumes bâti invitant les concepteurs à porter une attention particulière à la densité perçue.

### **Commentaire de la commission d'enquête**

*Cette explication est de nature à compléter l'éclairage du public et des futurs résidents.*

17. *Asnières : Est-ce que les dispositions sur les emprises modifient la constructibilité sur les parcelles d'angle ? Proposition de garder la disposition du PLU actuel conférant une emprise au sol majorée pour les parcelles en angle de rues. Idem pour les angles de la rue Lehot et av d'Argenteuil qui bénéficient de maisons de type faubourien qui permettent à la fois d'aérer l'avenue d'Argenteuil, et de faire la transition avec la rue Lehot, est-il bien sûr que cette typologie est respectée par ces différents zonages ? Ne peut-on plutôt préserver ces angles sur les parcelles citées par le promoteur, car ces deux maisons sont en bon état et récemment ravalées.*

Il n'est à ce jour pas prévu de modifier la réglementation des parcelles d'angle – une analyse des demandes sera étudiée avec la ville d'Asnières.

### **Commentaire de la commission d'enquête**

*Il est en effet très délicat (et juridiquement problématique) de traiter chaque cas d'espèce de l'angle de deux rues, en fonction de ce que les aléas de l'évolution urbaine avaient pu produire.*

*Toutefois, des cas particuliers pourraient être étudiés au moment de la conception des permis de construire.*

18. *Existe-t-il un projet d'ensemble intercommunal pour le quartier des quatre routes (Asnières, Bois-Colombes, Gennevilliers) visant la revitalisation des quartiers Nord ?*

Les opérations sont achevées à Asnières depuis quelques années, en cours d'achèvement sur Bois Colombes, et en cours de lancement sur Colombes dans le cadre du prolongement du tramway T1. Les temporalités étaient trop décalées. Toutefois, des échanges entre les communes ont permis d'orienter les recompositions urbaines selon les rythmes de chacune des opérations.

19. *Les acheteurs des Boréales à Clichy étaient-ils informés des projets à venir ?*

Difficile de connaître le discours des vendeurs. Les objectifs de développement de la ville sur ce secteur ont fait l'objet de plusieurs procédures avec enquêtes publiques.

**Commentaire de la commission d'enquête**

*Elle voulait savoir si la ville avait communiqué sur ces projets à venir, quand et en quels termes.*

20. *Quelles sont les hauteurs prévues sur Seine Liberté ?*

Le règlement de la zone UPCL01 précise :

4.1.1.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 32 mètres. Les bâtiments ne peuvent pas excéder 10 niveaux (rez-de-chaussée et 9 étages).

4.1.1.2. Toutefois, dès lors que figure au plan de zonage un « filet de hauteur », la hauteur maximale des constructions est de 34 mètres, sur le terrain ou partie de terrain identifié par le « filet de hauteur » sur une profondeur de 25 mètres maximum à compter de l'alignement. Cette hauteur maximale, est portée à 41 mètres pour la construction sur le terrain ou partie de terrain identifié par le « filet de hauteur » située à l'angle des rues du Général Roguet et du Port de Gennevilliers. Au-delà des 25 mètres, la hauteur des constructions est limitée à 32 mètres.

Toutefois le plan de zonage ne comprend pas d'inscription graphique « filet de hauteur ». Le point 4.1.1.2 sera modifié pour tenir compte de la programmation de la ZAC en indiquant un dépassement de hauteur sur le bâtiment qui sera situé à l'angle des rues du Général Roguet et du Port de Gennevilliers.

**Commentaire de la commission d'enquête**

*Les hauteurs sont effectivement très importantes.*

21. *Pouvez-vous préciser l'implantation du bâtiment signal hauteur exacte ? Quelles sont les hauteurs prévues exactes ?*

Le bâtiment signal sera implanté à l'angle des rues du Général Roguet et du Port de Gennevilliers et aura une hauteur de R+12.

**Commentaire de la commission d'enquête**

*Ce bâtiment sera donc très haut.*

22. *Les contributeurs estiment que la situation de cette opération de logements est très éloignée des transports et n'encouragera pas le report modal sur les transports collectifs ou en mode doux. Pouvez-vous justifier cette implantation ? Pouvez-vous donner une carte des temps de trajets vers les transports structurants, les zones d'emploi, les zones de chalandise Combien de logements sont prévus ?*

De quelle opération s'agit-il ?

Globalement le territoire dispose d'une bonne desserte en transports en commun qui va se renforcer dans le futur.

23. *Une étude d'impact a-t-elle été menée sur Seine Liberté pour évaluer la pollution subie car le projet est situé à proximité de grands axes et carrefours très empruntés. Pouvez-vous donner plus de détails sur l'implantation des immeubles jouxtant la Villa Charles Bigot ? Des opposants souhaiteraient transformer la zone en parc, qu'en pensez-vous ?*

L'étude d'impact de 2022 utilise des données de 2018. Les cartes récentes de pollution montrent une pollution liée aux infrastructures

**Commentaire de la commission d'enquête**

*Elle en déduit que de nouvelles populations vont être soumises à la pollution et au bruit en opposition au défi 2.3 de l'axe 2 du PADD. Cf. le commentaire de la commission à l'OAP Seine Liberté.*

24. *Pourquoi ce choix de construire sur la Butte d'Orgemont ? Avez-vous évalué les nuisances de telles constructions ? Et les risques environnementaux, y compris sanitaires ?*

Voir réponse partie OAP Sectorielle – Argenteuil –secteur Orgemont ouest (terrain Sifru)

Il convient de distinguer les risques subis par les populations nouvelles du fait de la pollution potentielle du site et de la proximité de l'A15, et des risques liés à la mise en œuvre du projet.

Concernant les risques pour la population, il est à noter que la dépollution des sols est encadrée par une réglementation contraignante issue du Code de environnement et de compétence étatique, qui prévoit une démarche de diagnostic itérative, débouchant le cas échéant sur la vérification de l'adéquation de l'état des sols avec les usages futurs envisagés (« évaluation quantitative du risque sanitaire »), la définition d'un « plan de gestion des terres polluées » et in fine l'« analyse du risque résiduel ». L'EPT et les communes sont particulièrement vigilants sur le respect de cette réglementation dans le cadre des projets qui leur sont soumis et pour l'ensemble des opérations dont ils assurent le pilotage et la maîtrise d'ouvrage, que ce soit directement (équipements publics) ou indirectement (opérations d'aménagement, constructions réalisées par des bailleurs sociaux...).

Il convient également de rappeler que les données de pollution connues font partie des annexes du PLUi à titre d'information du public. L'une des difficultés relatives à ce sujet est la faible quantité de données disponibles faute d'études des sols, la pollution étant la plupart du temps suspectée du fait des anciennes activités connues sur les terrains concernés. Il est donc très difficile à ce jour de prévoir des dispositions de zonage ou des prescriptions particulières au titre du code de l'urbanisme qui permettraient de prendre précisément en compte la pollution des sols.

Concernant la pollution liée aux infrastructures, des mesures sont précisées dans le règlement (bande de constructibilité limitée interdisant la construction d'équipement accueillant des publics sensibles) et dans l'OAP apaiser les mobilités avec le secteur d'attention dans une bande de 250 m des axes majeurs. Ces dispositions du PLUi complètent celles du code de la construction et de l'habitation portant sur l'isolation acoustique des façades et sur le confort acoustique et vibratoire des logements.

#### **Commentaire de la commission d'enquête**

*Elle comprend que, sauf dépollution complète, de nouvelles populations seraient susceptibles d'être soumises à la pollution, en opposition au défi 2.3 de l'axe 2 du PADD. La commission est très réservée sur l'ampleur des nouvelles constructions envisagées aux abords de la Butte d'Orgemont. Ce point est traité par la commission au sous-thème 2.2. « OAP sectorielles et thématiques ».*

25. Observation n°99 d'un habitant de Clichy : *"Accélération de la densité de Clichy." désormais la 6e commune la plus dense de France devant Paris (Chiffres 2023). Elle n'a plus de capacité à se densifier davantage sans sacrifier la qualité de vie de ses habitants. " Souligne la vacance des bureaux et la poursuite de production de bureaux par la Ville. "Ce gaspillage d'un foncier rare à Clichy est très dommageable : avec l'augmentation de la population et la vente d'infrastructures (l'espace Henry Miller) l'espace manque pour accueillir les activités sportives, culturelles et associatives. Les jeunes sont particulièrement pénalisés." Disparition du tissu faubourien soulignée engendrant des nuisances : "La densification de Clichy s'opère par la destruction d'immeubles de deux ou trois étages, souvent en bon état, pour les remplacer par des bâtiments plus imposants, souvent jusqu'à 8 ou 10 étages (voire jusqu'à 17 étages pour le quartier Prysm), alors même que les rues ne sont pas élargies. Cette configuration crée un effet canyon urbain qui augmente les îlots de chaleurs urbains (ICU) et piège la pollution." Manque d'espaces verts : " (3,49 m<sup>2</sup> par habitant seulement à Clichy, l'OMS conseille 12m<sup>2</sup>). Une ambition réelle dans le domaine (avec des plantations en pleine terre, dé bitumage de toutes les zones pouvant l'être) pourrait redonner un peu de fraîcheur à une ville aussi exposée aux ICU que Paris. Malheureusement le PLUi ne donne pas d'espoir en ce sens. Le risque d'inondation en cas de crue centennale n'est pas pris en compte non plus. "*

26. Zone de bureau Villeneuve/André Citroën (au sud du cimetière nord), possibilité de construire jusqu'à 10 étages (UM6e10) : *"impliquerait la destruction de bureaux existants qui ne dépassent pas les 4 étages et pour lesquels l'ICU est déjà important. Il ne pourrait que s'aggraver avec des constructions plus hautes." Prolongation l'îlot Georges Boisseau : la zone UEp6z1. " l'immeuble de 4 étages qui borde cette zone au nord est menacé avec la possibilité de construire à la place un immeuble de 7 étages : UM6e7.*

*Or, la construction neuve étant beaucoup plus consommatrice de matériaux que la rénovation, la rénovation de cette résidence serait beaucoup plus intéressante pour les habitants comme pour les riverains (la rue Villeneuve est étroite sur cette portion)".*

S'agissant de la zone de bureau Villeneuve/André Citroën, la question recoupe en partie les questions du Sous-thème n°2.2 / Clichy – secteur Mozart.

Le renouvellement impose le respect d'un taux de pleine de 30% et des obligations de planter visant à réduire les îlots de chaleur urbains.

L'OAP favoriser la construction durable précise effectivement que « Conformément à l'article L.126-53-1 du code de la construction et de l'habitat, le maître d'ouvrage est tenu de réaliser une étude évaluant le potentiel de changement de destination et d'évolution du bâtiment, y compris par sa surélévation ». Cet axe affirme la nécessité de toujours chercher à privilégier la rénovation ou la transformation des constructions existantes plutôt que leur démolition, par des interventions adaptées à chaque projet, soit au sein des volumes bâtis existants (optimisation des volumes existants, rénovation, changement de destination ou de sous-destination, végétalisation des toitures ou murs existants...) soit par adjonction de volumes complémentaires (surélévation, extension, épaississement...). La démolition ne peut toutefois pas être totalement interdite, le PLUi ne pouvant estimer les qualités de conservation et de réadaptation de chacun des bâtiments. Aussi, il est prévu que lorsqu'une démolition totale ou partielle ne peut être évitée, il est demandé de mettre en œuvre une déconstruction sélective des éléments du gros œuvre et du second œuvre. Celle-ci permet de faciliter le réemploi, la réutilisation et le recyclage des matériaux, produits, équipements et déchets. Il est également recommandé de prévoir le reconditionnement des produits et le tri des déchets de chantier in situ, lorsque l'espace disponible le permet, ainsi qu'une gestion de chantier minimisant les impacts environnementaux et les nuisances.

### **Commentaire de la commission d'enquête**

*Concernant le secteur Mozart, voir les commentaires de la commission au thème 2.3, paragraphe 2.7.3.7.*

27. Offre de santé : *"dans ce contexte de densification de la population de Clichy et des villes alentours, la construction du nouvel hôpital à Saint-Ouen aboutira à une baisse du nombre de lit avec des besoins qui augmenteront mécaniquement. Beaujon pourrait garder les activités pour lesquels il est en pointe (greffes) ou pour lesquelles des investissements importants ont été réalisés comme la rénovation de la maternité. Il pourrait accueillir des centres de de prévention ou mettre à disposition des locaux pour les professionnels de santé et créer une dynamique de santé à Clichy."*

Que pouvez-vous répondre à cette personne ?

Le PLUi n'est pas décisionnaire dans le choix d'implantation des hôpitaux et dans la stratégie de regroupement prévue par l'APHP. A noter toutefois que Clichy, avec la réinstallation prévue à Saint Ouen et à proximité de Clichy n'est, dans ce contexte, pas la ville la plus défavorisée par cette décision. Concernant le devenir des bâtiments de l'Hôpital Beaujon et de leur réutilisation dans un autre cadre, le devenir du site Beaujon doit être étudié finement avec l'APHP en connaissance des qualités réelles et des capacités de réutilisation des édifices et d'objectifs qui ne sont pas encore définis à notre connaissance. Aussi, le secteur Beaujon est actuellement classé en secteur d'équipement, sa mutation à la suite du départ de l'hôpital devra faire l'objet d'une modification du PLUi. Les études et échanges avec l'APHP n'ont à ce jour pas été suffisamment avancés pour prévoir une traduction qualitative d'une éventuelle évolution.

28. *Elargissement de la rue Villeneuve à Clichy : l'immeuble situé au 55 rue Boisseau est-il menacé par l'emplacement réservé n°6, élargissement de la rue Villeneuve ? Et par le zonage UM6e7 ? La résidence rue Villeneuve pourrait-elle être seulement réhabilitée ?*

L'emplacement réservé vise à préserver, en cas de renouvellement, les espaces permettant l'élargissement de la voie. Il n'y a pas de projet à jour.

### **Commentaires de la commission**

*Cette information témoigne d'une certaine vigilance de la part du maître d'ouvrage, ce qui est de nature à rassurer le public.*

29. *Constructions récentes de logement rue Villeneuve (îlot Mozart) à Clichy en R+6, pourquoi ne pas garder ce gabarit, avec des hauteurs plus hautes sur quelques fronts plus éloignés à R+8 par exemple pour garder une homogénéité avec le tissu urbain environnant, notamment à proximité du parc Salengro ?*

Voir réponse question 13

### 5.3.2. Sous-thème n°4.2 : Voirie, maillage et stationnement

Avec un nombre significatif de 65 contributions, ce thème inquiète en raison de la densification prévue. Certains demandent des élargissements de voiries, par exemple dans les nouveaux quartiers il est proposé des ER pour garder de la place sur les chaussées afin de faire cohabiter, en toute sécurité, les différents modes de déplacement.

Beaucoup se plaignent des difficultés actuelles de stationnement en centre-ville, en secteur pavillonnaire et les craintes d'une aggravation de la situation due à la densification est grande.

Nombre se plaignent de constants embouteillages.

Ainsi l'observation 92, d'un habitant de Argenteuil : *"un apport important de population et de circulation ne serait pas sans conséquence négative sur le secteur"*.

L'observation 113 d'un colombien explique : *"La circulation est de plus en plus compliquée. Plus d'immeubles, c'est plus de circulations et plus d'embouteillages dans les quartiers pavillonnaires qui n'ont pas été construits au début du 20<sup>e</sup> siècle pour permettre autant de circulation"*.

A Clichy, l'observation 157 traduit le sentiment général : *"L'augmentation de la pollution avec l'arrivée de plus de 5000 résidents et de 1000 véhicules dans ce quartier paisible alors que l'infrastructure de transports publics (ligne L de la SNCF et ligne 13 de la RATP) est déjà saturée"*.

Espaces publics inadaptés : *"les rues Valiton et Jeanne d'Asnières adjacentes sont des rues étroites dans lesquelles 2 camionnettes de livraison ont du mal à se croiser et que les équipements publics actuels ne sont pas suffisants pour accueillir un tel accroissement de population. Je souligne l'extrême densité de Clichy et la difficulté d'accueillir de nouvelles populations en termes de circulation, de commerces, de stationnement, de structures (parc, médical, école, crèches)."*

Concernant Gennevilliers, l'observation n° 337 (association Environnement 92) indique notamment que la politique des transports devrait privilégier les transports de proximité permettant un maillage local, plutôt que des grands transports de transit à fonction métropolitaine, qui traverse le territoire sans le desservir. Pour que le pôle de Gennevilliers puisse assurer son rôle de structuration de son bassin local, mieux vaut axer sa politique de développement sur l'appui à des petites initiatives, plutôt qu'à des grands projets qui ne sont pas utiles au territoire.

#### **Questions de la commission d'enquête**

1. Le PLUi a-t-il été l'occasion de faire des études sur le taux de motorisation des habitants des différentes villes ?
2. Comment le PLUi prévoit-il d'absorber l'augmentation des véhicules à stationner (domicile, travail, commerces, équipements) ?
3. Comment le PLUi a-t-il pris en compte l'augmentation du trafic ? Y a-t-il eu des études précises de cette augmentation ?
4. Est-il prévu et où d'élargir les voiries ?
5. Elargissement de la rue Villeneuve à Clichy : l'immeuble situé au 55 rue Boisseau est-il menacé par l'emplacement réservé n°6, élargissement de la rue Villeneuve ? Et par le zonage UM6e7 ? La résidence rue Villeneuve pourrait-elle être seulement réhabilitée ?
6. Pouvez-vous nous donner le taux de motorisation des clichois ?
7. Comment pensez-vous prendre en compte les demandes de corrections et de compléments à apporter au règlement du PLUi afin de le rendre pleinement compatible avec les prescriptions et recommandations du PDUJF en matière de stationnement automobile et de stationnement vélo (Avis d'Ile-de-France Mobilités) ?
8. L'Etat, dans son avis, souhaite que le stationnement soit réduit dans les secteurs bien desservis ou excédentaires en logements. Comment pensez-vous intégrer cette demande dans le PLUi ?
9. L'Etat, dans son avis, suggère également que la possibilité de réduire le nombre de places de stationnement soit possible dans les constructions existantes pour désimperméabiliser le sol. Qu'en pensez-vous ?

#### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. *Le PLUi a-t-il été l'occasion de faire des études sur le taux de motorisation des habitants des différentes villes ?*

Le diagnostic des mobilités est développé dans le diagnostic social et économique (document 1.3). Le taux de motorisation et son évolution ont été étudiés pour définir les règles à appliquer :

2020	Taux de motorisation (nombre de véhicules par ménage)	2014 Taux de motorisation	2009 Taux de motorisation
Argenteuil	0,92	0,91	0,92
Asnières-sur-Seine	0,69	0,71	0,76
Bois-Colombes	0,74	0,79	0,80
Clichy	0,49	0,54	0,53
Colombes	0,75	0,82	0,82
Gennevilliers	0,75	0,71	0,70
Villeneuve-la-Garenne	0,75	0,77	0,81
Paris	0,37	0,42	0,46

**Commentaires de la commission**

*Elle aurait apprécié une comparaison avec la MGP.*

2. *Comment le PLUi prévoit-il d'absorber l'augmentation des véhicules à stationner (domicile, travail, commerces, équipements) ?*

Les règles de stationnement sont définies dans l'article 8 du règlement des différentes zones (document 4.1 et 4.2). Les justifications pour l'établissement de ces règles se trouvent dans la Justification des choix (document 1.5 partie K. Justification des règles de stationnement).

**Commentaires de la commission**

*Afin d'éclairer le public, elle rappelle que « Le PDUIF définit que le PLU ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (selon les derniers résultats disponibles du recensement de la population lors de la révision du PLU) ».*

3. *Comment le PLUi a-t-il pris en compte l'augmentation du trafic ? Y a-t-il eu des études précises de cette augmentation ?*

Le trafic routier est étudié dans la partie Mobilité du diagnostic Social et économique (document 1.3)

**Commentaires de la commission**

*La commission ne s'interrogeait pas tant sur le diagnostic que sur les effets du PLUi sur l'augmentation des nuisances.*

4. *Est-il prévu et où d'élargir les voiries ?*

Le PLUi ne prévoit pas d'élargissement de voirie. Toutefois il définit des emplacements réservés, pour :

- Donner les conditions de leur mise en œuvre à long terme en articulation avec l'évolution du contexte urbain,
- Permettre des projets d'aménagement prévus par les gestionnaires de voirie.

Par ailleurs, dans le cadre de projets connus, le PLUi fixe l'organisation des espaces publics dans les OAP sectorielles. Enfin, l'OAP Apaiser les mobilités fixe un cadre d'intervention sur les espaces publics en faveur de la mobilité active.

**Commentaires de la commission**

*Elle constate que le maillage sera amélioré par la création de voies routières et cyclables dans le cadre des OAP. Ce qui permettra de mieux relier et mailler les quartiers.*

5. *Élargissement de la rue Villeneuve à Clichy : l'immeuble situé au 55 rue Boisseau est-il menacé par l'emplacement réservé n°6, élargissement de la rue Villeneuve ? Et par le zonage UM6e7 ? La résidence rue Villeneuve pourrait-elle être seulement réhabilitée ?*

Voir réponse 27 du sous-thème Densification

## 6. Pouvez-vous nous donner le taux de motorisation des clichois ?

En 2020, le taux de motorisation des Clichois était de 0,49 véhicule par ménage.

## 7. Comment pensez-vous prendre en compte les demandes de corrections et de compléments à apporter au règlement du PLUi afin de le rendre pleinement compatible avec les prescriptions et recommandations du PDUIF en matière de stationnement automobile et de stationnement vélo (Avis d'Ile-de-France Mobilités) ?

**Stationnement secteur 3** : IDFM recommande de ne pas dépasser sur la commune d'Argenteuil le niveau de la norme recommandée par le PDUIF de 1,34 place par logement. Or le règlement prévoit 1,5 place /logement à partir du T3 hors secteur de gare.

→ Le PLUi apparaît compatible avec les prescriptions d'IDFM puisqu'il impose également une norme de 1 place par logement T1 et T2 et 0,5 place par logement social. Ainsi, dans une opération globale comprenant des logements sociaux, des petits logements et des grands logements, le nombre de place par logement sera globalement inférieure à 1,34 place par logement. A noter que bien qu'Argenteuil dispose de gares structurantes, le positionnement, la configuration actuelle de la ville et l'organisation des transports en commun nécessitent souvent le recours à des véhicules individuels. Il convient de trouver un équilibre entre la limitation des stationnements pour favoriser le report modal, préserver la pleine terre, éviter des superstructures énergivores, etc. et le report du stationnement privé sur l'espace public. Aussi, il n'est pas envisagé de réduire l'exigence de stationnement en secteur 3 pour la sous-destination logement.

- **Stationnement vélo affectés aux bureaux / à l'industrie / aux entrepôts / aux EICSP** : l'expression « accueillant au moins 15% de l'effectif total des salariés » est à éclaircir : Le PLUi reprend les dispositions du code de la construction et de l'habitation.

- **Stationnement vélo - artisanat, commerce détail, commerce de gros de plus de 500m<sup>2</sup>** - IDFM demande qu'en cas de réalisation d'un parc de stationnement, la norme de 10% de la capacité du parc soit complétée par l'obligation d'être égal ou supérieur à 1 place pour 10 employés.

→ Il convient de trouver une rédaction compatible avec les capacités d'instruction des autorisations d'occupation des sols, le nombre d'employés n'étant pas contrôlé dans les demandes d'autorisation d'urbanisme. Par ailleurs, c'est une donnée évolutive. Cette remarque fait remonter un problème récurrent avec le CCH et le PDUIF et les capacités de réglementation du PLUi.

- **Stationnement vélo** - IDFM demande de prescrire une norme encore plus volontariste dans les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur, comme le recommande le PDUIF (soit une norme minimale de 1 place pour 3 à 5 élèves)

→ Il est proposé de suivre l'avis d'IDFM

### **Commentaires de la commission**

*La commission est satisfaite de ces précisions.*

## 8. L'Etat, dans son avis, souhaite que le stationnement soit réduit dans les secteurs bien desservis ou excédentaires en logements. Comment pensez-vous intégrer cette demande dans le PLUi ?

Le PLUi dispose de norme de stationnement réduite dans les périmètres de 500 mètres autour des pôles d'échange ou des arrêts de transport collectifs structurants. Le PLUi respecte les orientations du PMIDF.

L'Etat précise que le règlement dans son article 8.1.2 soumet toute construction nouvelle à l'obligation de réaliser des stationnements vélos et voitures. Cette disposition pourrait être nuancée si des constructions nouvelles s'implantent dans des zones déjà pourvues ou excédentaires en stationnement. Le règlement pourrait aussi prévoir de réduire l'exigence de maintien des places pour constructions existantes si elles sont pourvues de manière excédentaire.

→ Le PLUi permet déjà de déroger aux règles de stationnement par la mutualisation avec les espaces environnants selon des modalités fixées à l'article 8.2.1.1. L'EPT et les villes ne sont pas favorables à renforcer ce dispositif estimé suffisant pour ne pas davantage reporter le stationnement sur l'espace public au détriment des mobilités en particulier piétons et cycles.

### **Commentaires de la commission**

*La commission comprend et partage la position de l'EPT.*

*Avec la contrainte de production de logements, l'usage de la voiture va inexorablement augmenter. Parallèlement on assiste à la réduction de la part modale de la voiture du fait de l'usage des modes alternatifs. C'est un enjeu majeur d'un plan local des mobilités avec lequel un PLUi doit être compatible. La commission*

*souligne la volonté de BNS de maîtriser l'usage et le stationnement des voitures et de promouvoir les autres modes de déplacements. Cependant, l'usage du vélo n'est pas seulement contraint par les pistes réservées ou aménagées mais aussi par le stationnement sécurisé sur l'espace public.*

9. L'Etat, dans son avis, suggère également que la possibilité de réduire le nombre de places de stationnement soit possible dans les constructions existantes pour désimperméabiliser le sol. Qu'en pensez-vous ?

Il convient toutefois de veiller à disposer des stationnements suffisants sur l'espace privé et éviter le report sur l'espace public au risque de reporter à terme l'imperméabilisation sur les espaces publics.

### Commentaires de la commission

Elle comprend la position de l'EPT.

## **5.3.3. Sous-thème n°4.3 : Mobilité et transports (modes actifs, routiers, TC, etc.)**

52 contributions sur ce thème, avec cependant des critiques sur le manque de mesures en faveur du vélo, et des récriminations sur la saturation déjà constatée des transports en commun. Et, de nombreuses craintes sur les effets d'une densification accrue sur les transports en commun.

### **5.3.3.1. Modes actifs, modes doux**

Un habitant de Bois-Colombes suggère à l'observation n°29 : *"La création d'une passerelle ou d'un souterrain réservé aux circulations douces au-dessus des voies ferrées après les immeubles de bureau réduirait la coupure entre Courbevoie et Bois-Colombes et permettrait une circulation douce sécurisée pour les piétons et vélos en plus du pont de la D12 qui est une artère avec une circulation automobile très chargée."*

A l'observation n°30, un asnierois s'interroge *"Manque de volonté sur le vélo : rien sur le stationnement sécurisé chez soi, au travail, aux activités, aux commerces..."*.

Une personne en permanence espérait des installations de parking sécurisé aux gares, de façon à faciliter les trajets multimodaux.

Dans l'observation n° 357, Nexity Héritage critique que les dispositions générales PLUI ne reprenaient pas, pour le stationnement vélo, les règles spécifiques pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement existant annexe faisant l'objet de travaux. Cette omission menace la viabilité des opérations de transformation urbaine. En appliquant les contraintes de la construction neuve à la réhabilitation.

Il demande que les règles établies par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022, en application de la loi d'orientation des mobilités (LOM) de 2019, puissent être intégrées au PLUI pour le cas spécifique des bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux.

A l'observation n°449, une habitante de Clichy renchérit *"En termes de mobilités douces, (vélo et piétons), pouvez-vous donner les éléments inclus dans le PLUI en faveur des pistes cyclables et cheminements piétons mis en œuvre à Clichy ? Dans le reste du territoire de BNS ?"*

### Questions de la commission d'enquête

La commission partage les craintes du public quant à la place réservée aux vélos et autres modes doux.

1. Que pensez-vous de la proposition n°30 d'ajout d'une passerelle ou d'un souterrain réservé aux circulations douces au-dessus des voies ferrées après les immeubles de bureau, de façon à réduire la coupure entre Courbevoie et Bois-Colombes en permettant une circulation douce sécurisée pour les piétons ?
2. Pouvez-vous lister les mesures concrètes du PLUI en faveur du vélo ?
3. Pouvez-vous lister les ER prévus pour réaliser des aménagements pour les vélos ?
4. Et en particulier, dans les secteurs à urbaniser, quelles sont les mesures en faveur des modes doux ? Pourrait-on envisager des voiries de taille suffisante pour inclure des pistes cyclables de bout en bout dans chaque rue ?
5. Hormis les intentions de l'OAP thématique, avez-vous des suggestions concrètes à faire pour améliorer la pratique du vélo en rapport avec les observations de ces contributeurs ?
6. Comment sécuriser le stationnement vélo sur voirie et autour les équipements publics ?
7. Quel projet sur les traversées sécurisées de la Seine ?
8. En termes de mobilités douces, (vélo et piétons), pouvez-vous donner les éléments inclus dans le PLUI en faveur des pistes cyclables et cheminements piétons mis en œuvre à Clichy ?

9. Idem pour les autres communes du territoire de BNS ?
10. Que pensez-vous de l'intégration dans le PLUi des règles établies par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022, en application de la loi d'orientation des mobilités (LOM) de 2019 ?
11. Sur les mobilités l'Etat, dans son avis, suggère une OPA sectorielle « visant à accompagner l'évolution future des quartiers autour du tram en termes de programmations, d'intégration urbain, d'intermodalité et de prise en compte des risques et nuisances. ».
12. Il souligne toutefois :
  - a. La déconnexion des transports de Villeneuve-la-Garenne et Argenteuil. L'EPT aurait pu présenter la carte du réseau de Bus. Pensez-vous intégrer cette carte ?
  - b. Une inégale répartition des aménagements en faveur des mobilités douces. Comment pensez-vous pouvoir y remédier ?
  - c. L'intérêt d'unifier des prescriptions sur les aménagements cyclables à l'échelle du territoire (revêtements, charte signalétique, largeurs etc.). Qu'en pensez-vous ?

### Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Que pensez-vous de la proposition n°30 d'ajout d'une passerelle ou d'un souterrain réservé aux circulations douces au-dessus des voies ferrées après les immeubles de bureau, de façon à réduire la coupure entre Courbevoie et Bois-Colombes en permettant une circulation douce sécurisée pour les piétons ?*

Le PLUi ne peut pas étudier la faisabilité de cette infrastructure.

Il est à noter que la construction d'une gare de métro en correspondance avec la ligne L du Transilien entraîne l'aménagement d'un Pôle d'Echanges Multimodal. A ce titre, l'accès piéton et cyclable au Pôle et plus généralement au quartier devra être amélioré et organisé. Une étude de pôle est en cours avec l'ensemble des acteurs dont la ville de Courbevoie. L'aménagement de la RD12 est à l'étude, le cas échéant avec l'adaptation des ponts des Bruyères et des Quinze perches.

### Commentaires de la commission

*La commission encourage l'EPT à transmettre cette proposition à Bois-Colombes afin que son opportunité soit étudiée.*

2. *Pouvez-vous lister les mesures concrètes du PLUi en faveur du vélo ?*

Règles de stationnement (article 8 du Règlement)

Orientations applicables sur les espaces publics et les opérations de l'OAP thématique « Apaiser les circulations » (document 3.1)

Plusieurs OAP sectorielles repèrent des aménagements cyclables attendus (voie verte sur « Argenteuil - Cœur de ville » ou piste cyclable sur « Argenteuil - Orgemont - Joliot Curie ») ou des voies dédiées aux modes actifs comprenant des aménagements cyclables (OAP « BIC-Bérégovoy »).

### Commentaires de la commission

*Elle pense que l'usage du vélo n'est pas seulement contraint par les pistes réservées ou aménagées mais aussi par le stationnement sécurisé sur l'espace public. Les mesures du PLUi en faveur du vélo se concentrent sur les pistes cyclables, ce qui est déjà louable. La commission partage l'avis de la MRAe qui « recommande de compléter les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement automobile et aux locaux vélos afin de rendre ce mode de déplacement plus incitatif en prévoyant l'installation dans **les espaces publics** de nombreux emplacements de stationnement des vélos ».*

3. *Pouvez-vous lister les ER prévus pour réaliser des aménagements pour les vélos ?*

Les ER sont listés dans les Annexes au règlement (document 4.5). La plupart des élargissements de voirie visent à améliorer les circulations actives.

### Complément à la question 3

Pouvez-vous préciser les emplacements réservés destinés à l'élargissement de voirie dans lesquelles les pistes cyclables seront installées, en précisant le kilométrage ?

### Réponse et commentaires de l'EPT BNS

Le Schéma des mobilités actives du Territoire adopté le 27 juin 2024 prévoit la réalisation d'aménagement cyclable en complément du réseau existant. Les itinéraires structurants identifiés représentent 107 km dont 39 km restent à aménager (dont une part importante à la charge des départements sur les RD).

Le PLUi au travers sa réglementation et l'OAP Apaiser les mobilités permet la mise en œuvre de ces aménagements. Il n'y a pas de corrélation systématique entre emplacement réservé et création de pistes cyclables. En effet, là où la disponibilité foncière est suffisante, ou si les pistes sont envisagées en remplacement de stationnement ou de réduction des voies de circulation, il n'y a pas lieu de créer des emplacements réservés.

### **Commentaires de la commission**

*Ces précisions sont à même de mieux informer le public.*

*La commission aurait apprécié que le tableau concernant les voiries publiques indique les cas où la création ou l'élargissement induit une piste ou bande cyclable, elle recommande à l'EPT de procéder à cette insertion. Certes, ce n'est pas obligatoire mais cela aurait permis d'expliquer la mise en œuvre concrète du défi 3.2 du PADD : « Irriguer la ville de mobilités apaisées ».*

*Concernant les pistes cyclables, l'EPT semble avoir la volonté de les développer mais en l'état actuel, le réseau de pistes ne permet pas encore d'assurer une continuité pour un usage sécurisé du vélo, surtout sur les traversées de la Seine et des grandes infrastructures routières et ferroviaires. La commission estime souhaitable, à l'occasion d'une prochaine évolution du PLUi, d'établir un schéma itinéraire d'ensemble pour les pistes cyclables, qui permettrait également de repérer les emplacements réservés nécessaires à l'aménagement de ces voies.*

4. *Et en particulier, dans les secteurs à urbaniser, quelles sont les mesures en faveur des modes doux ? Pourrait-on envisager des voiries de taille suffisante pour inclure des pistes cyclables de bout en bout dans chaque rue ?*

Le PLUi prévoit dans les OAP thématiques et sectorielles, ainsi que via les emplacements réservés les espaces de voirie nécessaires au développement et à la sécurisation des infrastructures pour les modes actifs en cohérence avec les schémas régionaux, métropolitains, territoriaux et communaux de développement des modes actifs.

### **Commentaires de la commission**

*Elle aurait apprécié plus de détails.*

5. *Hormis les intentions de l'OAP thématique, avez-vous des suggestions concrètes à faire pour améliorer la pratique du vélo en rapport avec les observations de ces contributeurs ?*

Les OAP thématiques ne sont pas que des intentions, elles disposent d'orientations applicables aux espaces publics et aux opérations. Concrètement le PLUi fixe le cadre d'intervention, mais ce sont bien les gestionnaires des voiries qui mettent en œuvre et financent ces travaux.

6. *Comment sécuriser le stationnement vélo sur voirie et autour les équipements publics ?*

En mettant des dispositifs de stationnement adaptés et sécurisés. Les normes et prescriptions du PLUi s'appliquent aux constructions.

### **Commentaires de la commission**

*Que doit en déduire la commission ?*

7. *Quel projet sur les traversées sécurisées de la Seine ?*

Les projets de passerelles et d'aménagements pour traverser le fleuve sont identifiés dans l'OAP renouer avec la Seine.

### **Commentaires de la commission**

*Une liste aurait permis d'éclairer davantage la population. De plus, les principes de passerelle transcrits dans l'OAP thématique « renouer avec la seine » ne correspondent pas toujours avec ceux mis en avant dans les OAP sectorielles (passerelle Porte Saint Germain, passerelles entre Villeneuve-la-Garenne et l'île St Denis, etc....*

8. *En termes de mobilités douces, (vélo et piétons), pouvez-vous donner les éléments inclus dans le PLUi en faveur des pistes cyclables et cheminements piétons mis en œuvre à Clichy ?*

Le PLUi ne peut pas identifier tous les projets projetés ou mis en œuvre par les différents gestionnaires mais chaque projet public ou privé devra répondre aux objectifs du PLUi d'améliorer les circulations douces.

Par son histoire industrielle, Clichy a hérité de grands tènements fonciers enclavés. Les OAP sectorielles sur les sites BIC et Beaujon visent ainsi à créer un nouveau maillage de circulations piétonnes et à favoriser le désenclavement de ces sites. Les OAP Allées de l'Europe et Seine Liberté affirment des attentes en matière de nouvelles continuités paysagères accessibles aux piétons.

### **Commentaires de la commission**

*Une liste aurait permis d'éclairer davantage la population.*

#### 9. *Idem pour les autres communes du territoire de BNS ?*

Idem réponse 8

### **Commentaires de la commission**

*Une liste aurait permis d'éclairer davantage la population.*

#### 10. *Que pensez-vous de l'intégration dans le PLUi des règles établies par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022, en application de la loi d'orientation des mobilités (LOM) de 2019 ?*

Cette question est hors sujet du PLUi. Le PLUi est toutefois compatible avec ces décrets et la LOM. Il n'apparaît pas pertinent d'intégrer les dispositions de réglementations connexes dans le PLUi au risque de prescrire des orientations non conformes dans le PLUi si la loi évolue. Cependant il peut être rappelé dans le règlement que les dispositifs doivent être conformes aux dispositions réglementaires existant par ailleurs.

Pour l'OAP "Apaiser les mobilités", des prescriptions ou recommandations pourraient être apportées sur le traitement des abords des passages piétons pour donner suite à l'interdiction de reporter du stationnement automobile 5 mètres en amont des dits passages à l'occasion des travaux sur voirie.

### **Commentaires de la commission**

*Elle valide ces propositions.*

#### 11. *Sur les mobilités l'Etat, dans son avis, suggère une OPA sectorielle « visant à accompagner l'évolution future des quartiers autour du tram en termes de programmations, d'intégration urbain, d'intermodalité et de prise en compte des risques et nuisances. ».*

Les études ne sont pas suffisamment abouties pour prévoir une OAP sectorielle pour accompagner l'arrivée du TRAM T1. A noter toutefois que cette question n'est pas tout à fait absente puisque le PLUi met en place un PAPAG sur deux grands secteurs le long de cette infrastructure. Avant l'expiration des PAPAG, en fonction du résultat des études urbaines qui auront été réalisées, une ou des OAP sectorielles pourront être mise(s) en place pour encadrer les projets.

### **Commentaires de la commission**

*Elle valide ces propositions qui indiquent une vigilance et un suivi de la part de l'EPT.*

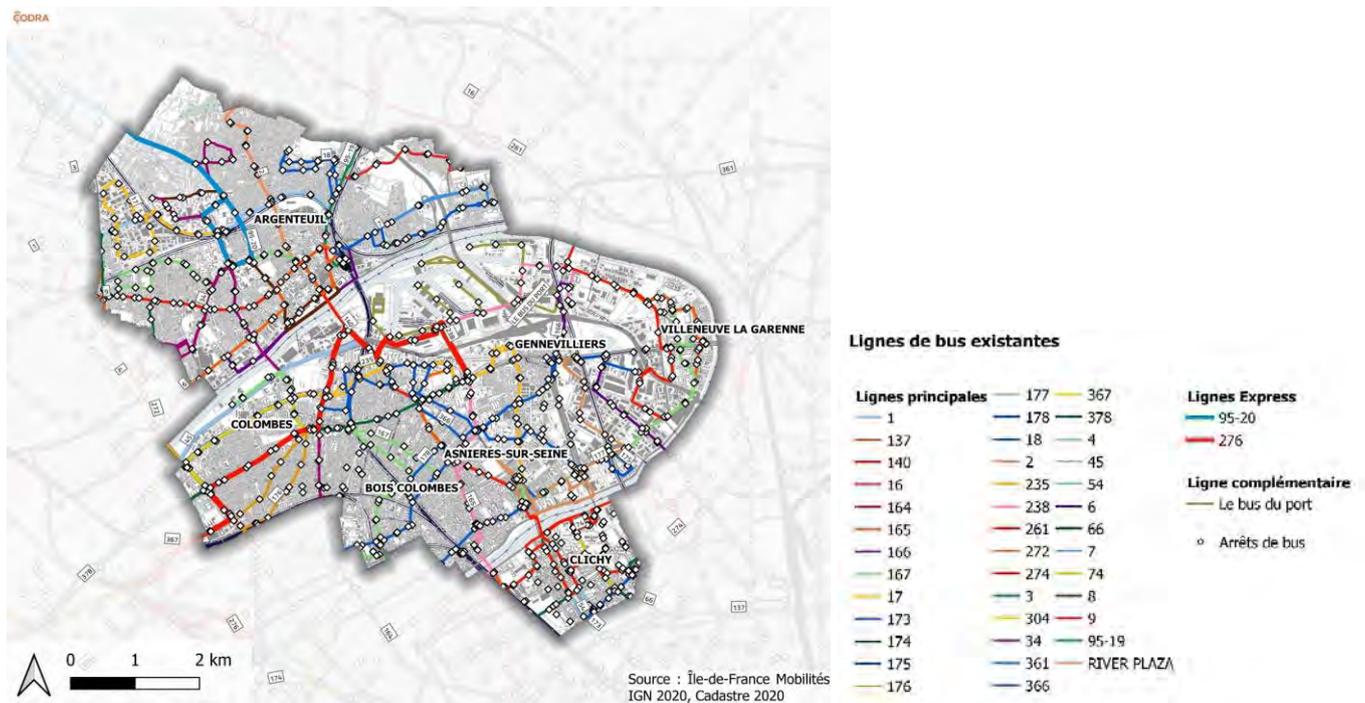
#### 12. *Il souligne toutefois :*

- a. *La déconnexion des transports de Villeneuve-la-Garenne et Argenteuil. L'EPT aurait pu présenter la carte du réseau de Bus. Pensez-vous intégrer cette carte ?*

Une carte du réseau de bus est présente dans le diagnostic social et économique (document 1.3) page 233 (IV Mobilité - 5. Des transports collectifs structurants favorisant l'intermodalité).

### **Commentaires de la commission**

*Elle intègre ci-après cette carte :*



b. Une inégale répartition des aménagements en faveur des mobilités douces. Comment pensez-vous pouvoir y remédier ?

L'OAP sectorielle apporte quelques éléments avec les prescriptions apportées sur les travaux structurants concernant les voies et espaces publics. Cependant, il convient de noter que la mise en œuvre des politiques de mobilité n'est pas du ressort du PLUi. Un Schéma des mobilités actives du territoire qui articule les politiques territoriales et communales sur la question des mobilités actives (vélo et marche) a été adopté. Il constitue le cadre de référence pour le territoire et les Villes.

### **Commentaires de la commission**

Elle recommande d'insérer le SMAT dans les annexes du dossier du PLUi, même lors d'une prochaine évolution.

c. L'intérêt d'unifier des prescriptions sur les aménagements cyclables à l'échelle du territoire (revêtements, charte signalétique, largeurs etc.). Qu'en pensez-vous ?

Il est intéressant d'unifier les prescriptions sur les aménagements cyclables pour en faciliter la lecture par l'ensemble des usagers. Cette unification aurait même pertinence à être nationale. Le PLUi ne semble pas l'outil de référence pour le permettre. Des prescriptions sont toutefois prévues et pourraient être renforcées dans l'OAP « Apaiser les mobilités ». Le Schéma des Mobilités Actives du Territoire vise, en autres, à améliorer la cohérence des aménagements cyclables et de la signalétique à l'échelle territoriale.

### **Commentaires de la commission**

Idem réponse précédente.

#### ➤ **Avis de SNCF Réseau**

RTE émet plusieurs requêtes concernant le projet T11.

### **Questions de la commission d'enquête**

#### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

Mettre à jour la délimitation des ER en cohérence avec le projet T11

### **Commentaires de la commission**

La commission prend acte.

### 5.3.3.2. Transports en commun

Le sentiment général est que les transports collectifs sont déjà saturés.

En permanence une personne à mobilité réduite marchant avec des béquilles s'est plainte de ne pas avoir le temps de monter dans le tram en raison de la surfréquentation. Elle se demandait si la fréquence des trams allait augmenter pour pallier ce problème.

A l'observation n°447, un clichois interroge "Avez-vous mesurer l'impact sur les lignes 13 et 14 ? Sur les lignes J et N ? Le tram ? Y-a-t-il des études d'impact de la densification sur le trafic ?".

A l'observation n°460, une habitante de Colombes interpelle : "Les bus sont coincés dans les embouteillages en l'absence de couloirs de bus et de pistes cyclables. Les transports sont déjà bondés et le stationnement déjà cauchemardesque. Disparition de l'emploi local remplacé par des logements, ajouter de la densification, ne ferait qu'empirer cette situation, alors que les transports en commun sont eux-mêmes loin d'être adaptés à la situation actuelle et sont inadaptés à la production de nouveaux logements" Que répondez-vous à cet habitant de Colombes ?"

#### Questions de la commission d'enquête

La commission a le même sentiment que les transports en commun sont bondés et saturés.

1. L'impact de ce nouvel apport de population sur les transports en commun sur le territoire de BNS a-t-il fait l'objet d'études qualitatives et quantitatives ?
2. Ile-de-France Mobilités est-il en capacité de répondre, mode par mode, ligne par ligne, à cette nouvelle densité de population ?
3. Les nouveaux quartiers se verront-ils dotés de TC ? Si oui, lesquels ? A quels horizons ?
4. L'impact de ce nouvel apport de population sur les transports sur le territoire de BNS a-t-il fait l'objet d'études ? Avez-vous mesuré l'impact sur les lignes 13 et 14 ? Sur les lignes J et N ? Sur les trams ? Y-a-t-il des études d'impact sur le trafic ?
5. Les nouvelles lignes ou extensions de lignes qu'évoquent le PLUi sont-elles toutes en projet et/ou financées à Ile-de-France Mobilités ?
6. Ile-de-France Mobilités attire l'attention de BNS sur le fait que le PLUi ne prend pas en compte un projet déclaré d'utilité publique : le bus entre Seine. Comment pensez-vous réintégrer ce projet au PLUi ?
7. Ile-de-France Mobilités s'interroge aussi sur la compatibilité du PLUi avec le prolongement du T1. Comment allez-vous prendre en compte ce projet, y compris au niveau de ER à prévoir ?
8. Ile-de-France Mobilités s'étonne que certains projets de prolongement de métro (ligne 1, 3, 4, 13) et de création d'une nouvelle gare du RER C, à l'est du secteur portuaire de Gennevilliers soient inscrits prématurément dans des pièces du PLUi opposables aux autorisations d'urbanisme. Ces projets n'ayant fait l'objet d'aucune étude de faisabilité et qui ne sont pas inscrits au schéma directeur de la région Île-de-France environnemental (SDRIF-e) approuvé récemment par le Conseil régional d'Ile-de-France. Pouvez-vous expliquer les raisons de l'intégration de ces projets dans le PLUi ? N'est-ce pas prématuré ?

#### Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *L'impact de ce nouvel apport de population sur les transports en commun sur le territoire de BNS a-t-il fait l'objet d'études qualitatives et quantitatives ?*

Les collectivités sont tenues de densifier leur territoire autour des points d'accès aux transports en commun, en application du SDRIF et du SCOT. Les projets d'aménagement et de construction, selon leurs caractéristiques et leurs dimensions, font l'objet d'études d'impacts.

A noter que malgré les constructions, l'évolution de la population est relativement mesurée sur le territoire. Voir réponse 2 du sous-thème PADD.

Pour Colombes, par exemple, la ville échange régulièrement avec la RATP et Ile-de-France Mobilités pour améliorer le service des bus et du T2. En fonction des projets urbains, des augmentations de fréquences ou d'amplitudes horaires des bus sont étudiées et soumises pour arbitrage à l'autorité organisatrice des transports en charge de la stratégie mobilités des bus et du tramway T2. Par ailleurs, l'arrivée du tramway T1 viendra aussi remodeler le plan des lignes, les horaires et les fréquences des bus et permettra d'améliorer la desserte du territoire, de favoriser l'intermodalité et d'encourager le report modal.

#### Commentaires de la commission

*Elle comprend qu'aucune étude qualitative ou quantitative n'a eu lieu. Cependant, elle reconnaît que les nouvelles lignes ou extensions de lignes de TC devraient pouvoir désaturer les lignes existantes.*

2. *Ile-de-France Mobilités est-il en capacité de répondre, mode par mode, ligne par ligne, à cette nouvelle densité de population ?*

IDFM ne modifie pas les plans de ligne en fonction de chacun des projets. Il y a une adaptation continue des fréquences et itinéraires sur le réseau en fonction des diagnostics mobilités.

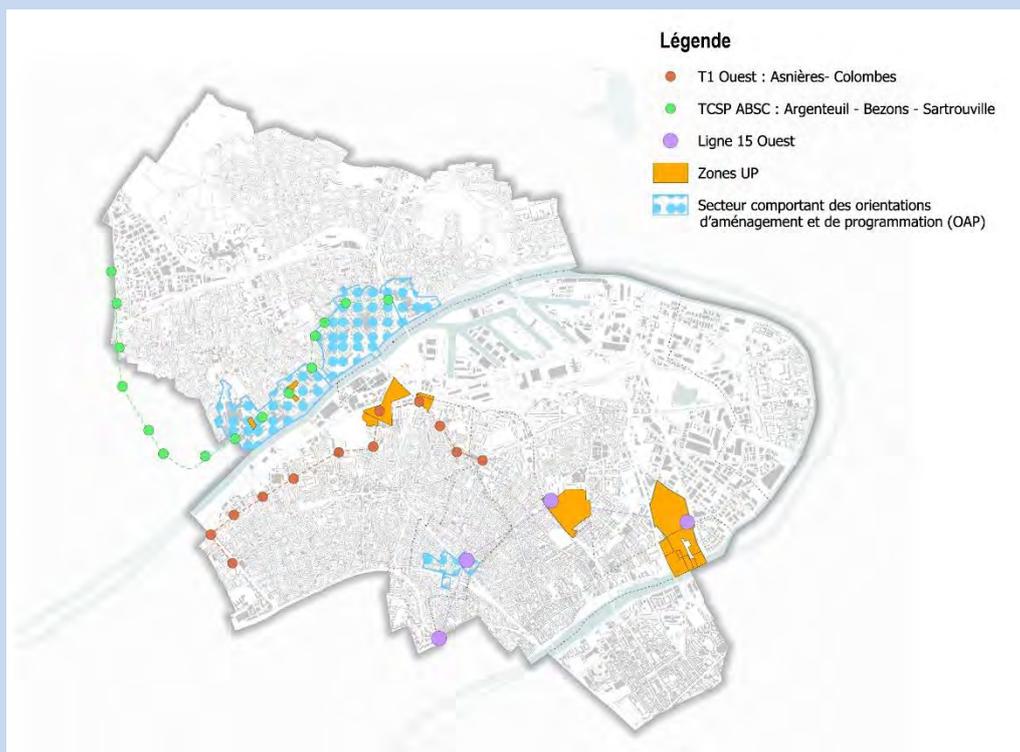
### **Commentaires de la commission**

*La commission appelle de ses vœux une anticipation des flux sans attendre la fin des projets pour en avertir IDFM, l'adaptation des lignes ou de leurs horaires requièrent du temps.*

3. *Les nouveaux quartiers se verront-ils dotés de TC ? Si oui, lesquels ? A quels horizons ?*

De quels nouveaux quartiers est-il question ?

Le territoire de Boucle Nord de Seine va voir son offre de desserte complétée par la ligne 15 Grand Paris Express, l'extension du T1, et la réalisation du projet de TCSP Bus Entre Seine à Argenteuil. Ces changements sont totalement intégrés dans le PLUi puisque ces nouvelles dessertes font l'objet de projets d'intégration aux centres-villes (OAP centre-ville de Bois-Colombes) ou de projets de renouvellement urbain (OAP Porte Saint Germain à Argenteuil, Zone UPGE05 Requalification quartier des Agnettes, zone UPGE02 ZAC a vocation économique de la Gare des Grésillons en complémentarité avec la zone UPAS02 de la ZAC mixte Parc des Affaires quartier de Seine Ouest à Asnières, zone UPCO01 couvrant La ZAC Arc Sportif à Colombes). Voir chapitre P Justification des zones Urbaines de Projet (UP) du document 1.5 -Justification des choix retenus.



*Adéquation extension T1, création du TCSP Bus entre Seine et nouvelles stations de la ligne 15 avec les zones UP et les OAP sectorielles.*

### **Commentaires de la commission**

*La commission considère ces précisions à même d'éclairer le public. Ce schéma est explicite.*

4. *L'impact de ce nouvel apport de population sur les transports sur le territoire de BNS a-t-il fait l'objet d'études ? Avez-vous mesuré l'impact sur les lignes 13 et 14 ? Sur les lignes J et N ? Sur les trams ? Y-a-t-il des études d'impact sur le trafic ?*

Idem question 2 ci-dessus

5. *Les nouvelles lignes ou extensions de lignes qu'évoquent le PLUi sont-elles toutes en projet et/ou financées à IDF Mobilités ?*

Les lignes M3 - M15 –T1 – T11 – M19 sont validées par IDFM.

Les prolongements de Ligne M1, M4, M13, liaison Gennevilliers-Argenteuil sont des demandes récurrentes de projets à étudier de la part des villes et du territoire qui ne sont pas inscrites dans la planification régionale mais pour lesquelles le territoire conserve les capacités physiques afin de ne pas en obérer la possibilité d'étude et le développement à plus long terme.

**Commentaires de la commission**

*Elle considère ces précisions à même d'éclairer le public.*

*Elle constate favorablement l'implication de l'EPT concernant les grands projets en cours liés aux transports en commun lourds, notamment le GPE, ainsi que son accompagnement dans les projets à venir tels que la création de transports en commun en site propre ou le prolongement de lignes pour assurer une meilleure répartition de l'accès aux transports collectifs sur le Territoire. Cependant, l'EPT n'a pas clairement indiqué les projets déjà validés par Ile-de-France Mobilités de ceux qui ne sont que des vœux de sa part. La commission invite l'EPT à indiquer clairement dans le dossier du PLUi les projets déjà engagés de ceux qui ne sont que des « demandes ».*

6. *Ile-de-France Mobilités attire l'attention de BNS sur le fait que le PLUi ne prend pas en compte un projet déclaré d'utilité publique : le bus entre Seine. Comment pensez-vous réintégrer ce projet au PLUi ?*

Voir réponse 3. Le projet de TCSP Bus Entre Seine fait l'objet d'une intégration dans l'OAP Porte Saint-Germain/Berges de Seine. L'arrivée du TCSP sera accompagnée de la requalification des espaces publics de la rue Michel Carré.

**Commentaires de la commission**

*Elle considère ces informations à même d'éclairer le public.*

7. *Ile-de-France Mobilités s'interroge aussi sur la compatibilité du PLUi avec le prolongement du T1. Comment allez-vous prendre en compte ce projet, y compris au niveau des ER à prévoir ?*

Le PLUi est compatible avec le projet de prolongement du T1. La localisation des emplacements réservés va être vérifiée et modifiée le cas échéant pour tenir compte des éventuelles erreurs de report lors de l'arrêt du PLUi et des évolutions liées à la poursuite des études techniques concernant notamment les postes de redressement.

**Commentaires de la commission**

*Elle valide cette proposition de vérification.*

8. *Ile-de-France Mobilités s'étonne que certains projets de prolongement de métro (ligne 1, 3, 4, 13) et de création d'une nouvelle gare du RER C, à l'est du secteur portuaire de Gennevilliers soient inscrits prématurément dans des pièces du PLUi opposables aux autorisations d'urbanisme. Ces projets n'ayant fait l'objet d'aucune étude de faisabilité et qui ne sont pas inscrits au schéma directeur de la région Île-de-France environnemental (SDRIF-e) approuvé récemment par le Conseil régional d'Ile-de-France. Pouvez-vous expliquer les raisons de l'intégration de ces projets dans le PLUi ? N'est-ce pas prématuré ?*

Le SDRIF-E et les documents de planification régionale n'intègrent pas les demandes portées par les villes et l'EPT d'études de prolongement de ces transports en commun stratégiques pour les habitants, usagers et entreprises des villes du territoire. L'EPT considère qu'il convient d'avoir des stratégies de mobilités sur le long terme et que si ces lignes ne sont pas identifiées, elles ne seront jamais étudiées et les espaces nécessaires ne seront plus disponibles pour permettre leur future mise en œuvre.

Les documents du PLUi vont cependant être revus pour tenir compte de ces remarques. Les lignes non identifiées dans le SDRIF-E seront maintenues mais la formulation sera précisée pour bien faire apparaître que ce sont des demandes d'études portées par le territoire et non inscrites à ce jour dans les documents de planification régionale. Les dispositifs de préservation foncière (ER ou autres) permettant de préserver la disponibilité physique de ces espaces seront également conservés mais IDFM n'en sera pas le bénéficiaire.

**Commentaires de la commission**

*Elle approuve cette prise en compte.*

### 5.3.3.3. Transports routiers

La place de la voiture et des transports routiers en général inquiète la population. Entre embouteillages, pollutions, et bruit, beaucoup craignent la densification synonyme d'augmentation du trafic. Le territoire est déjà l'un des plus pollués d'Ile-de-France.

En permanence une personne a soulevé le problème de la circulation induite par le port de Gennevilliers et la difficulté de passage de la Seine, surtout entre Argenteuil et le reste de BNS.

A l'observation n°113, un colombien s'insurge "A La circulation est de plus en plus compliquée. Plus d'immeubles, c'est plus de circulations et plus d'embouteillages dans les quartiers pavillonnaires qui n'ont pas été construits au début du 20eme siècle pour permettre autant de circulation".

A l'observation n°215, une personne de Colombes renchérit : "La voiture est omniprésente en surface. Des parkings souterrains pourraient être envisagés. Les nuisances sonores sont constantes à proximité des axes de circulation. La ville est devenue une zone de transit pour de nombreux camions et véhicules. Les bouchons sont constants : pollution, klaxon. La vie n'est pas sereine. Le projet de contournement (av. de la Liberté) pourrait répondre en partie à ce problème. Il faut permettre plus de mobilité douce (la taille de la ville est adaptée) et réduire la place de la voiture dans Clichy pour éviter qu'elle devienne une ville-dortoir aux portes de Paris. " Que répondez-vous à cet habitant de Colombes ?"

#### **Questions de la commission d'enquête**

La commission comprend le sentiment de la population face à l'augmentation du trafic routier et de ses conséquences néfastes sur la santé et la qualité de vie.

1. La nouvelle voie "Seine Liberté" intéresse la population, comment sera-t-elle financée ?
2. Y a-t-il eu des projections qualitatives et quantitatives concernant l'augmentation probable du trafic routier sur BNS ? Et par ville ?
3. Comment le PLUi pourrait-il gérer ce problème ?
4. Est-il raisonnable, vu les nuisances induites par le trafic routier, de vouloir construire près d'axes routiers ?

#### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. *La nouvelle voie "Seine Liberté" intéresse la population ; comment sera-t-elle financée ?*

Cette question est hors sujet du PLUi – La maîtrise d'ouvrage et le financement sont confiés au conseil départemental des Hauts-de-Seine pour la partie réalisée dans les Hauts-de-Seine.

#### **Commentaires de la commission**

*On apprend que c'est une voie départementale.*

2. *Y a-t-il eu des projections qualitatives et quantitatives concernant l'augmentation probable du trafic routier sur BNS ? Et par ville ?*

La modélisation du trafic est le résultat de paramètres complexes qui dépassent le cadre du territoire et est du ressort des départements et d'IDFM.

Chaque opération significative fait l'objet d'une étude de ses impacts

A noter que le PLUi en permettant la construction dans l'agglomération centrale permet également de limiter le trafic de transit en limitant l'étalement urbain et favorisant la ville de la proximité et le report modal.

#### **Commentaires de la commission**

*Il aurait été possible d'étudier au moins l'impact des projets « déjà » engagés, qui font l'objet d'OAP. La population concernée est connue et le taux de motorisation par ville aussi. Il est à noter que le dossier n'a étudié que les trajets domicile-travail alors que ceux-ci ne sont pas majoritaires parmi l'ensemble des trajets.*

3. *Comment le PLUi pourrait-il gérer ce problème ?*

Le PLUi dispose dans les nouvelles opérations de combinaisons de règles en faveur du report modal. Toutefois le PLUi ne peut agir sur le comportement des individus.

4. *Est-il raisonnable, vu les nuisances induites par le trafic routier, de vouloir construire près d'axes routiers ?*

L'ensemble du territoire est impacté par la pollution. A proximité des grands axes la construction de logements est plus encadrée par l'OAP « Apaiser les mobilités » (bande de 200 m des axes magistraux dans laquelle des dispositions doivent être prise pour limiter l'impact des nuisances – page 63 du document 3.1) et le règlement (bande de 50 m d'interdiction de construction de nouveaux équipement accueillant des publics sensibles). Par ailleurs, le PLUi renforce la construction de secteurs d'activités le long des axes. Il ne peut toutefois pas supprimer les constructions existantes et vise à prévoir les évolutions permettant la limitation des impacts négatifs de la circulation sur la santé des habitants.

### **Commentaires de la commission**

*La commission salue ces mesures de « recul », cependant, l'augmentation du trafic routier n'induit pas que de la pollution, il induit aussi du bruit.*

## **5.4. Thème n°5 : Risques et nuisances**

Les habitants d'Orgemont à Argenteuil, mais aussi à Clichy envisagent les risques et nuisances essentiellement en termes de conséquences d'un trafic routier intense amené à s'amplifier avec la densification annoncée dans le PLUi. En écho aux remarques de la MRAe, un contributeur (observation n°496) estime que le secteur Fossé Saint-Jean est trop exposé aux nuisances (A86, voies ferrées). De même que des critiques sont émises sur la densification de la friche SIFRU près de l'autoroute A15 dans un quartier sensible au bruit du trafic de nuit quartier (observation n°573, 342, 255, 97)

Les risques sont surtout identifiés à Argenteuil avec les risques couverts par les trois Plans de Prévention des risques naturels (PPRN) ainsi que l'observation R590 le souligne :

« 1) PPRi pour le risque inondation par débordement de la Seine (en commun avec Bezons) datant de 2002 qui n'a jamais été réactualisé ... (en 23 ans !)

2) 2 PPRN Mouvements de terrain

a) dissolution du gypse, risque de fontis

b) retrait et gonflement des argiles supra gypseuse.

Ce contributeur remarque « que ces documents impactent fortement le site de l'île Héloïse qui se situe dans le lit majeur qui est une zone naturelle d'expansion des eaux de la Seine en cas de crue. De plus le sous-sol du lit majeur alluvionnaire et perméable contient la nappe dite "alluviale" (véritable "éponge") qui constitue par la variation de la hauteur d'eau, dans cette nappe (niveau piézométrique), à la limite d'extension de la crue donc sa vulnérabilité. Du fait du changement climatique qui concentre les pluies dans le temps et dans l'espace, il conviendrait au titre de la prévention des risques naturels, et compte tenu de l'antériorité du PPRi, des modifications illisible qu'une révision soit réalisée de ce document surtout ne pas oublier de l'intégrer au PLUi Boucle Nord de la Seine. » Ces remarques rejoignent celles de l'Etat et la MRAe qui estiment que des mesures plus restrictives que le PPRi devraient être mises en place.

Par ailleurs un nombre important s'inquiètent du risque des mouvements de terrains et de dissolution du gypse.

La présence du pipeline d'hydrocarbure du TRAPIL au niveau du site SIFRU à Orgemont inquiète également un certain nombre.

Problématique en cas crue ou de fort épisode pluvieux, risque renforcé par la présence du SIAAP sur Clichy avec un risque de saturation des égouts et de remontée des eaux des communes avoisinantes collectées.

Quelles noues et zones désimpermeabilisées sont identifiées sur le PLUi pour pallier ces risques ?449

Impact sur les réseaux : " la croissance démographique incontrôlée a déjà provoqué ponctuellement des coupures d'eau dans plusieurs immeubles, et une saturation du réseau d'évacuation des eaux usées, obligeant la construction d'un bassin de rétention. Et cela ira en empirant avec la poursuite de ce PLUI : l'adaptation nécessaire des infrastructures obligera à des événements réguliers de la chaussée - d'autant plus qu'elle se trouvera de plus en plus inadaptée par les nouvelles conditions environnementales et climatiques."447

### **5.4.1. Risques liés à la stabilité du sol**

L'Etat demande de rajouter dans l'état initial de l'environnement la présence d'anciennes sablières sur les communes d'Asnières, Bois-Colombes et Gennevilliers et que ces communes mettent en œuvre des mesures adaptées à porter dans le document.

### **Questions de la commission d'enquête**

Que répondez-vous à cette demande ?

## Réponse et commentaires de l'EPT BNS

L'EPT complètera la partie sur les risques technologiques, chapitre sur les carrières et sablières (pages 133 et suivantes) de l'Etat Initial de l'environnement ainsi que les annexes information du PLUi.

### 5.4.2. Pollution des sols

Le public a été peu sensible à cet aspect. L'Etat constate qu'à l'exception de la commune d'Argenteuil, les anciens sites industriels ne sont pas assez documentés notamment à proximité des OAP sectorielles. Elle alerte également sur la ZAC Seine Liberté et recommande « *de ne pas autoriser les constructions au-delà d'un niveau de sous-sol en raison de sa proximité de la ZAC des docks à Saint-Ouen les travaux d'aménagement de ce projet limitrophe, dont les sols sont particulièrement pollués, sont à l'origine d'épisodes de nuisances olfactives (odeur d'hydrocarbures) dans l'air ambiant et les habitations environnantes récurrent depuis 2016, associée à la survenue de maux de tête, irritation des yeux et des voies respiratoires et crise d'asthme chez les riverains. Des précautions sont également à prendre dans le cadre d'aménagement de cultures potagères* ».

La MRAe a souligné également le manque d'information sur les pollutions des sols et leur localisation.

### Questions de la commission d'enquête

L'EPT a répondu sur ces questions dans son mémoire en réponse à la MRAe, cependant pourriez-vous donner plus de précisions sur le site Seine Liberté qui est près de la phase opérationnelle ?

## Réponse et commentaires de l'EPT BNS

Pour chaque OAP sectorielle, il a été rappelé la proximité de sites pollués (BASOL, BASIAS, SIS). Voir le paragraphe contraintes/Nuisances du chapitre relatif aux OAP dans le rapport de justification (document 1.5).

Dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC Seine Liberté, sur laquelle la MRAE s'est prononcée en juin 2022 puis en février 2024, l'étude historique de pollution des sols a identifié 43 zones à risque de pollution. Les études seront poursuivies pour préciser la nature et l'étendue des pollutions, définir les traitements adaptés et vérifier l'innocuité des éventuelles pollutions résiduelles sur les futurs habitants et usagers de la ZAC. La poursuite des études est non seulement un engagement ferme et budgété de la ZAC au titre de ses mesures « éviter, réduire, compenser », mais aussi une obligation au titre du code de l'environnement.

### Commentaires de la commission d'enquête

*Elle est satisfaite des réponses de l'EPT. Elle appelle toutefois à une grande vigilance sur la démarche ERC et à privilégier la dépollution des sols.*

### 5.4.3. Secteurs inondables

Des contributeurs (observation n° 541, 539, R590) demandent de refuser toutes nouvelles constructions dans les zones inondables, avant d'avoir à le regretter plus tard. (Observation n°33) L'inondation de 1910 reste un fait marquant et le public a compris que le dérèglement climatique accentue les phénomènes météorologiques. Les contributions particulièrement sensibles à ce sujet se trouvent à Argenteuil et à Clichy où des aménagements et des constructions sont prévues en bord de Seine (observation n°483, 499). Le PPRI paraît obsolète. (R61)

La Région estime qu'un véritable diagnostic de vulnérabilité n'a pas été conduit dans de nombreux domaines : « quartiers résilients dans les constructions et les espaces publics, choix d'implantation des équipements publics, reconquête des espaces ouverts en lien avec la promotion des solutions fondées sur la nature, questionnement sur la densification en zone inondable, etc. » En revanche l'OAP sectorielle ZAC sud Chanteraine à Gennevilliers « intègre des éléments très précis sur le volet gestion du risque inondation ; ces éléments pourraient être systématisés pour l'ensemble des OAP concernés par le risque en étant repris par l'OAP thématique. »

L'Etat recommande de répondre aux prescriptions du SCoT, notamment :

- Limiter l'exposition des personnes et des services indispensables de la Métropole (prescription P.130),
- Préserver et reconquérir les zones d'expansion des crues (prescription P.132)
- Les dispositions du PLUi permettent d'éviter les nouvelles installations de grands services urbains en zone inondable (prescription P.117)

L'Etat souligne que le PLUi prévoit à travers ses OAP une augmentation des populations exposées au risque alors que la PPRI dispose en son article 3 « que les documents d'urbanisme et les règles d'urbanisme ne

doivent pas conduire à une augmentation sensible de la population et à une augmentation significative de la vulnérabilité pour les personnes et les biens de l'ensemble de la zone C du PPRI. » Ainsi l'Etat demande que des mesures soient prévues pour assurer la résilience des zones exposées au risque, notamment que la charte de *quartier résilient* éditée par la DRIEAT soit citée et que soit précisé la liste des OAP couvertes par le PPRI et les limites du zonage du PPRI sur les OAP.

Concernant les risques de ruissellement, l'Etat demande un affichage plus clair des principes exigés en matière de gestion des eaux pluviales, et d'infiltration à la parcelle.

Concernant la distribution d'eau potable, l'Etat s'inquiète de l'alimentation de l'eau potable pendant les périodes de crues ou de fortes sécheresses, et recommande d'indiquer « les mesures mises en œuvre pour assurer la continuité de l'alimentation en eau potable.

Concernant la gestion des plans d'eau, susceptibles de favoriser la présence du moustique Tigre, vecteur de maladies infectieuses l'Etat recommande :

- D'inscrire dans les OAP sectorielles des préconisations techniques pour éviter la stagnation de l'eau sur les toitures terrasse, sous les terrasses et dans les avaloirs de chaussée.
- De réduire la construction des terrasses sur plot.

Le Département a émis des observations sur la gestion de l'eau. Il demande de mentionner dans le rapport de présentation

- SDAGE (Schéma Directeur d'aménagement et de gestion des eaux).
- Le règlement départemental de l'assainissement.
- De mieux définir les techniques alternatives de rabattement des eaux pluviales (infiltration, évapotranspiration).

### **Questions de la commission d'enquête**

1. Allez-vous mentionner les documents cités par le Département dans le PLUi et développer les préconisations du Département concernant l'infiltration des eaux et la stagnation des eaux. ?
2. Comment justifier la construction d'équipements dans l'îlot Héloïse et dans l'OAP Seine Liberté alors que le SCoT recommande de limiter l'exposition des personnes et des services indispensables de la Métropole (prescription P.130), de préserver et reconquérir les zones d'expansion des crues (prescription p.132) ?
3. Pouvez-vous répondre à l'Etat sur les demandes qu'il a formulées plus haut et plus particulièrement :
  - a. Les mesures pour assurer la continuité de l'approvisionnement en eau
  - b. L'élaboration d'un diagnostic de vulnérabilité sur les OAP situées en zones inondables sur le modèle de l'OAP sectorielle ZAC sud Chanteraine à Gennevilliers ?
4. Est-ce que PPRI va être réactualisé ? Quand ?
5. Pourquoi les cartes de zonage ne dessinent-elles pas le contour des zones inondables ?
6. Pourquoi le zonage continue-t-il d'accepter de construire dans les zones inondables ?

La commission estime nécessaire d'informer le public de la nécessité de prendre en compte les zones de servitudes, ce qui impose que les informations soient facilement accessibles.

A ce titre et à tout le moins il faudrait que la légende de chaque carte comprenne un nota listant les annexes et expliquant la nécessité de les consulter.

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. *Allez-vous mentionner les documents cités par le Département dans le PLUi et développer les préconisations du Département concernant l'infiltration des eaux et la stagnation des eaux. ?*

Les documents constituant le Rapport de Présentation (en particulier les diagnostics et état initial de l'environnement) ainsi que les annexes informatives du PLUi seront complétées selon les demandes du conseil départemental des Hauts-de-Seine.

### **Commentaires de la commission d'enquête**

*Elle est satisfaite de la réponse de l'EPT.*

2. *Comment justifier la construction d'équipements dans l'îlot Héloïse et dans l'OAP Seine Liberté alors que le SCoT recommande de limiter l'exposition des personnes et des services indispensables de la Métropole (prescription P.130), de préserver et reconquérir les zones d'expansion des crues (prescription p.132) ?*

L'EPT rappelle en premier lieu que, dans le cadre de l'évaluation environnementale, la répartition de la population future a été modélisée pour objectiver les effets du PLUi sur la santé par rapport au fil de l'eau. Cette modélisation montre que globalement, le PLUi tend à réduire la part de la population soumise à une forte probabilité de survenue d'inondation (- 20 %) et corrélativement, à augmenter la population soumise à un aléa de probabilité faible (+ 29 %) ou quasi nulle (+18 %).

Concernant la ZAC Seine Liberté à Clichy, l'étude d'impact s'engage sur des mesures ERC au regard du risque d'inondation : Création d'ouvertures dans les bâtiments pour la transparence des écoulements, Création d'une passerelle piétonne pour garantir l'accès aux logements en cas de crue, Rez-de-chaussée des bâtiments établis au-dessus de la cote PHEC (plus hautes eaux connues) ... En particulier, une étude hydrologique tenant compte du nivellement futur de la ZAC a été effectuée. À la suite de cette étude, le groupe scolaire a été repositionnée en dehors de la zone de crue PPRI.

Concernant l'île Héloïse à Argenteuil, comme mentionné précédemment, la mise en place d'un PAPAG interdit les nouvelles constructions, une étude urbaine et une concertation sont en cours et sa mise en œuvre sera rendue possible ultérieurement dans le cadre d'une modification du PLUi précisera les espaces protégés et les évolutions possibles conformément aux orientations définies dans l'étude urbaine.

### **Commentaires de la commission d'enquête**

*Ces précisions sont de nature à rassurer les contributeurs, sensibles à ce risque. Des indications détaillées dans toutes les OAP sectorielles concernées par ce risque seraient de nature à donner plus de lisibilité aux mesures opérationnelles propres à répondre à cet aléa, ce qui est aussi une recommandation de la MRAe. Concernant l'île Héloïse, la commission d'enquête estime que le PLUi doit permettre une bonne compréhension de la nature de cette zone, soumise à un risque fort en ce qui concerne l'aléa inondation, cela en dehors du PPAG qui est un dispositif temporaire.*

#### **3. Pouvez-vous répondre à l'Etat sur les demandes qu'il a formulées plus haut et plus particulièrement :**

##### **a. Les mesures pour assurer la continuité de l'approvisionnement en eau**

L'Etat demande de mentionner en cas de crue de la Seine ou forte inondation ou de sécheresse, les mesures pour assurer continuité de la distribution d'eau potable. Cette question apparaît hors sujet du PLUi. Les recommandations du SEDIF seront intégrées à l'article 10.1 du règlement.

##### **b. L'élaboration d'un diagnostic de vulnérabilité sur les OAP situées en zones inondables sur le modèle de l'OAP sectorielle ZAC Sud Chanteraines à Gennevilliers ?**

La Région propose de systématiser la présence d'un volet vulnérabilité/gestion risque -notamment vulnérabilité au risque inondation - dans toutes les OAP sectorielles concernées et dans l'OAP thématique "favoriser la durabilité des constructions" à l'image de ce qui est inscrit dans l'OAP Sud Chanteraines.

De réelles études de vulnérabilité à l'échelle de chacune des OAP seraient nécessaires pour pouvoir intégrer des éléments précis de l'ordre de ce qui est précisé dans l'OAP Sud Chanteraines. Toutefois, quelques compléments génériques pourraient être apportés dans les OAP thématiques.

### **Commentaires de la commission d'enquête**

*Elle est satisfaite des réponses de l'EPT. Il est en effet important, comme exprimé ci-avant, que les documents permettent de flécher les OAP vers des recommandations génériques visant à respecter pour traiter le risque inondation sur les terrains vulnérables. Elles permettent de sensibiliser les pétitionnaires tout en démontrant la bonne prise en compte de ce risque par le document.*

#### **4. Est-ce que PPRI va être réactualisé ? Quand ?**

Cette question est hors champ du PLUi, c'est le préfet qui est en charge du PPRI. La dernière modification du PPRI de la Seine dans les Hauts de Seine a été approuvée en 2024. Le PPRI d'Argenteuil Bezons date de 2000. En cas d'évolution de ces documents, le PLUi est mis à jour pour les intégrer.

Le Rapport de la Cour des comptes 2022 énonce que les PPRI sont « Anciens mais aussi incomplets ». Pourtant, leur révision n'est pas une priorité de l'État.

#### **5. Pourquoi le zonage continue-t-il d'accepter de construire dans les zones inondables ?**

Le zonage est conforme au PPRI et reprend ses prescriptions. Les OAP sectorielles et « Renouer avec la Seine » pourraient être complétées pour améliorer les informations. Ce n'est donc pas le PLUi qui autorise la construction dans les zones inondables mais le PPRI. Des contraintes particulières sont imposées pour les constructions en question.

### **Commentaires de la commission**

*La réponse est satisfaisante.*

#### *6. Pourquoi les cartes de zonage ne dessinent-elles pas le contour des zones inondables ?*

Le règlement rappelle dans ses dispositions générales la nécessaire articulation du règlement avec d'autres dispositions. Les informations sont disponibles en annexe du PLUi.

Les zones inondables sont indiquées dans le PPRI.

De manière générale, les servitudes d'utilité publique et les documents réglementaires qui s'imposent aux PLUi ne figurent pas sur le zonage de manière ce que celui-ci ne fasse pas apparaître de fausses informations lorsqu'une de ces servitudes ou document réglementaire évolue.

### **Commentaires de la commission d'enquête**

*Elle constate que l'EPT est conscient de la limite des prescriptions d'un document qui demanderait à être actualisé. Cependant, l'EPT est libre de déterminer des règles plus contraignantes que celles du PPRI dans le cadre de l'établissement du règlement et dans le respect de l'OAP 2.3. Se protéger vis-à-vis des risques naturels d'inondation.*

*Comme le zonage du PPRI sera amené à évoluer, il ne semble pas judicieux de l'indiquer sur les cartes communales. Il serait toutefois intéressant d'y indiquer, dans un nota, la nécessité de se reporter aux annexes et de vérifier les servitudes sur les documents opposables.*

## **5.4.4. Pollution de l'air**

La pollution de l'air est évoquée surtout comme la conséquence de la surdensification et de l'exposition au trafic routier intense. Ainsi dans les observations (n° 24,59, 157, 259, 290, 328, 342, 348, 363,387, 349, 369, 387,404 447 etc.), essentiellement à Clichy, Argenteuil dans le cadre de la densification de la friche dite SIFRU située à proximité de l'A15 (Observation 442). Un contributeur s'inquiète (observation n° 205) s'inquiète des risques pour la santé des habitants induits par les activités industrielles de Gennevilliers et sur les mesures de protection des populations.

L'exposition à la pollution émise par le trafic routier d'un territoire très exposé aux grands axes de circulation (A15, A86, RD311 etc.) préoccupe : « *Le PLUi prévoit une bande de 200 mètres pour éloigner les constructions des grands axes routiers protéger les habitants aux polluants issus du trafic automobile. C'est un minimum. Souhaite poursuivre la couverture de l'autoroute la construction de plus de murs anti-bruit, qui ont également un impact sur la pollution de l'air ?* » (Observation n° 503) En écho aux remarques de la MRAe, l'observation n°496, estime que le secteur Fossé Saint-Jean est trop exposé aux nuisances (A86, voies ferrées).

L'environnement routier et saturé de Sein Liberté inquiète : « *Il faut prévoir des espaces verts autour de la future avenue de la Liberté pour absorber le bruit, la pollution.* » (Observation n° 290)

La MRAe a souligné la part croissante des populations exposées aux pollutions atmosphériques induite par les objectifs de productions de logements dans des secteurs fortement exposés autorisés par le PLUi.

L'accroissement de population va engendrer une hausse du trafic routier, qu'il soit local ou transitoire dans la mesure où toutes les communes prévoient d'augmenter leur population.

### **Questions de la commission d'enquête**

L'Autorité environnementale recommande « de prévoir un traitement renforcé, adapté et territorialisé de l'enjeu de santé lié à la qualité de l'air, en complétant les OAP sectorielles et le règlement par des dispositions contribuant efficacement à éviter ou limiter strictement l'exposition des populations à une qualité de l'air dégradée, en ce qui concerne en particulier les logements et les établissements accueillant des publics sensibles ». Vous avez répondu : *L'étude de la multi-exposition présente dans l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale sera complétée avec une étude formelle du cumul de nuisances environnementales. Le cas échéant, et en fonction des avis des PPA et de l'enquête publique, l'ajustement du projet de PLUi pourra être envisagée notamment au travers des OAP transversales socle pour la santé environnementale*”.

1. Devant la préoccupation croissante relevée dans les observations du public, en filigramme ou exprimées ouvertement, quelles mesures envisagez-vous ?
2. La situation de la friche SIFRU paraît particulièrement exposée au cumul des nuisances, ainsi que les opérations d'aménagement situées à proximité de l'A86. Pensez-vous apporter des modifications pour protéger les populations ?
3. Est-ce qu'il existe des moyens techniques pour réduire la pollution sur les grands axes (panneaux, puits de carbone etc.) ? Le PLUi peut-il reprendre à son compte ce type de mesures ?

### Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Devant la préoccupation croissante relevée dans les observations du public, en filigramme ou exprimées ouvertement, quelles mesures envisagez-vous ?

En premier lieu, et à l'instar de ce qui a été fait pour l'exposition aux inondations, à l'ICU ou au bruit, l'évaluation environnementale va croiser la répartition de la population future à la pollution atmosphérique pour objectiver les effets du PLUi.

Des compléments vont être apportés dans les OAP thématiques pour renforcer les préconisations à proximité des axes magistraux et le rappel des dispositions existant par ailleurs (PPBE, CCH voies bruyantes ...)

2. *La situation de la friche SIFRU paraît particulièrement exposée au cumul des nuisances, ainsi que les opérations d'aménagement situées à proximité de l'A86. Pensez-vous apporter des modifications pour protéger les populations ?*

Les OAP s'appliquent sur ces terrains. A noter que les opérations situées le long de l'A86 sont des opérations en cours au moment de la rédaction du PLUi. Les dernières intègrent des mesures pour limiter les incidences des nuisances de ces axes.

Le PLUi a cherché à limiter l'exposition de nouvelles populations en privilégiant l'installation de secteur d'activités le long des axes magistraux.

3. *Est-ce qu'il existe des moyens techniques pour réduire la pollution sur les grands axes (panneaux, puits de carbone etc.) ? Le PLUi peut-il reprendre à son compte ce type de mesures ?*

L'OAP « Apaiser les mobilités » reprend déjà à son compte ces mesures dans son premier axe relatif aux grandes infrastructures. Le chapitre 1.2 réduction des nuisances qui s'applique aux grands axes de circulation automobiles et voies ferrées, leurs abords et les espaces riverains.

### Commentaires de la commission d'enquête

*Elle estime qu'il faut reconnaître l'effort effectué par l'EPT pour positionner les zones d'activités le long des grands axes et interdire les destinations liées à l'hébergement. Le PLUi crée de facto une zone tampon, complémentaire avec les autres dispositions prévues pour éloigner les publics sensibles des axes magistraux. L'OAP « Apaiser les mobilités » incite à l'utilisation de ces dispositifs (panneaux, puits de carbone etc.). La commission aurait souhaité s'assurer de l'efficacité de ces moyens. Elle suppose que si l'EPT les a inscrits, c'est qu'ils concourent à la réduction des polluants et des nuisances sur les secteurs impactés.*

#### **5.4.5. Bruits**

Le bruit comme nuisance est évoqué surtout comme la conséquence de la surdensification l'exposition au trafic routier intense à Clichy et à Argenteuil (observations n° 259, 279, 349, 369, 387, 273, 496, 399). A Colombes la ZAC des Fossés Jean est critiquée pour son emplacement à proximité immédiate de l'A86 et des rails (observations n° 485, 496). A Argenteuil la proximité immédiate de l'OAP Orgemont Ouest est souligné comme une nuisance.

L'Etat estime que les mesures de limitation d'exposition des populations au bruit pourraient être approfondies et mieux justifiées, notamment « en demandant de réfléchir à la répartition des fonctions au sein de l'espace pour toutes les opérations d'aménagement respectivement dans une bande de 50 mètres ou 200 mètres à profit proximité des seules infrastructures magistrales » Le PADD aurait gagné à présenter des leviers d'aménagement en faveur de la réduction des nuisances à la source. Les mesures exposées dans l'OAP thématique Favoriser la durabilité des constructions et Apaiser les mobilités auraient pu être étendues à d'autres axes que les axes magistraux générateur de la bande de 200m, notamment les voies D7, D15, D19, D20). Des mesures plus contraignantes auraient également pu être demandées pour les constructions exposées au bruit.

L'Etat souligne que les mesures de couverture de ces axes magistraux (A15 et A86) ne dépendent pas des communes. Enfin il estime que des mesures plus contraignantes dans les constructions auraient pu être exigées pour protéger les populations des nuisances sonores dans les secteurs concernés.

### **Questions de la commission d'enquête**

1. Que pensez-vous des demandes de l'Etat concernant l'exposition au bruit, notamment de prescriptions techniques visant à réduire l'impact du bruit dans les constructions ?
2. Sur les axes les voies D7, D15, D19, D20,
3. Dans les OAP exposées à des axes générateurs de fortes nuisances (Voltaire et Courtilles à Asnières, Entrée de Ville à Bois-Colombes, Centre-ville à Villeneuve-la-Garenne et le secteur de plan masse Fossé-Jean à Colombes ?
4. Vous avez répondu à la MRAe « *que l'utilisation des données de 4<sup>e</sup> échéance dans le cadre de la reprise de l'étude de la multi-exposition des populations est prévue. BRUITPARIF a récemment transmis à l'EPT les Cartes Stratégiques de Bruit 2023 ainsi que des cartes des impacts santé (octobre 2024). Le rapport de présentation sera donc complété en ce sens* ». Pourriez-vous la communiquer et préciser si ces nouvelles données sont de nature à réorienter les éléments du PLUi ?
5. Vous avez répondu à la MRAe : « *Des cartes de zones de calme ont été travaillées par les services des villes et de l'EPT en regard des cartes de cumul nuisances sonores et phoniques réalisées par BRUITPARIF. Les résultats de ces travaux permettront le cas échéant d'amender les OAP Thématiques* ». Pourriez-vous apporter plus de précision sur ces cartes, éventuellement les produire et indiquer leur effet en mesures concrètes sur les constructions ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. *Que pensez-vous des demandes de l'Etat concernant l'exposition au bruit, notamment de prescriptions techniques visant à réduire l'impact du bruit dans les constructions ?*
2. *Sur les axes les voies D7, D15, D19, D20*

Ces prescriptions sont déjà encadrées par le code de la construction et de l'Habitat et par les arrêtés préfectoraux de classement sonore des infrastructures de transports terrestres qui s'imposent à toute autorisation d'urbanisme. Les prescriptions techniques pour la construction ne sont pas du registre du code de l'urbanisme. Le PLUi n'a pas les habilitations législatives en la matière. En l'occurrence, prévoir de telles dispositions exposerait le PLUi à des recours contentieux.

3. *Dans les OAP exposées à des axes générateurs de fortes nuisances (Voltaire et Courtilles à Asnières, Entrée de Ville à Bois-Colombes, Centre-ville à Villeneuve-la-Garenne et le secteur de plan masse Fossé-Jean à Colombes ?*

Idem point a.

L'examen de la démarche de conception sur un projet particulier permet d'illustrer ce partage des compétences entre le PLU (code de l'urbanisme), le classement sonore des infrastructures (code de la construction et de l'habitation) et la mise en œuvre de la séquence « éviter, réduire, compenser » (code de l'environnement) pour aboutir à un projet confortable pour ses habitants et usagers.

Sur le secteur Fossés Jean par exemple, le volet acoustique de l'étude d'impact de mars 2024 sur laquelle la MRAe s'est prononcée le 28 juin (avis APJIF-2024-038) montre en premier lieu l'efficacité des mesures d'urbanisme découlant du règlement du secteur de plan masse. Ainsi, le bruit en cœur d'îlot décroît significativement grâce à l'implantation du bâti le long des voies pour dégager un cœur d'îlot calme :

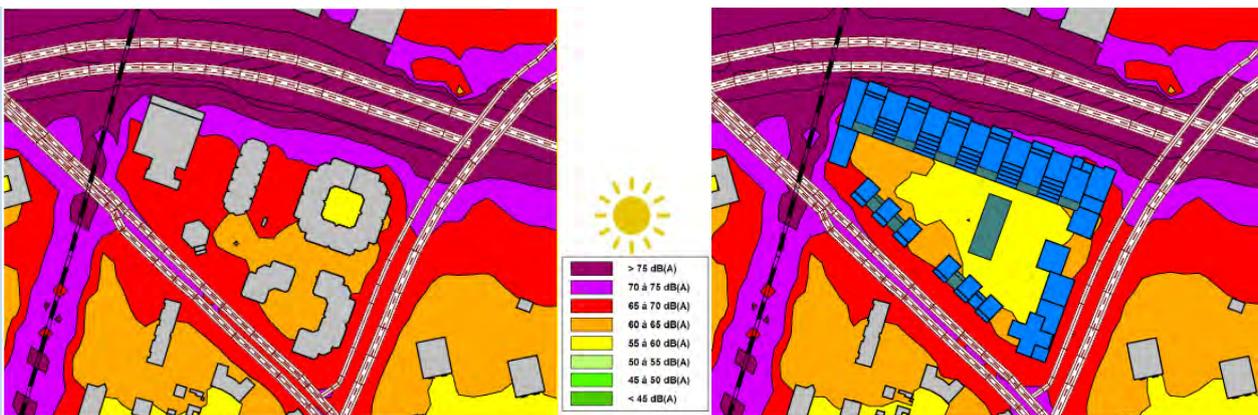


Figure 10 : Carte de bruit LAeq(06h-22h) à 4m du sol, situation de référence en 2027

Figure 16 : Carte de bruit LAeq(06h-22h) à 4m du sol, situation projet en 2027

Les « dispositifs de protection acoustique toute hauteur » imposés par le règlement du secteur de plan masse participent au gain à hauteur de 10 dB(A).

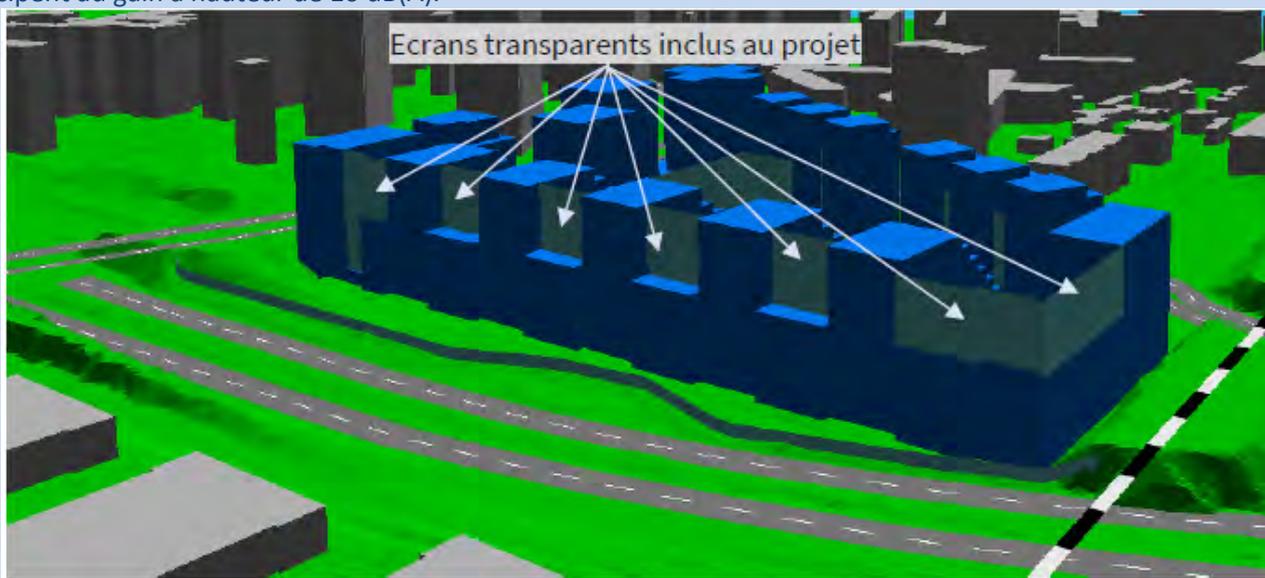
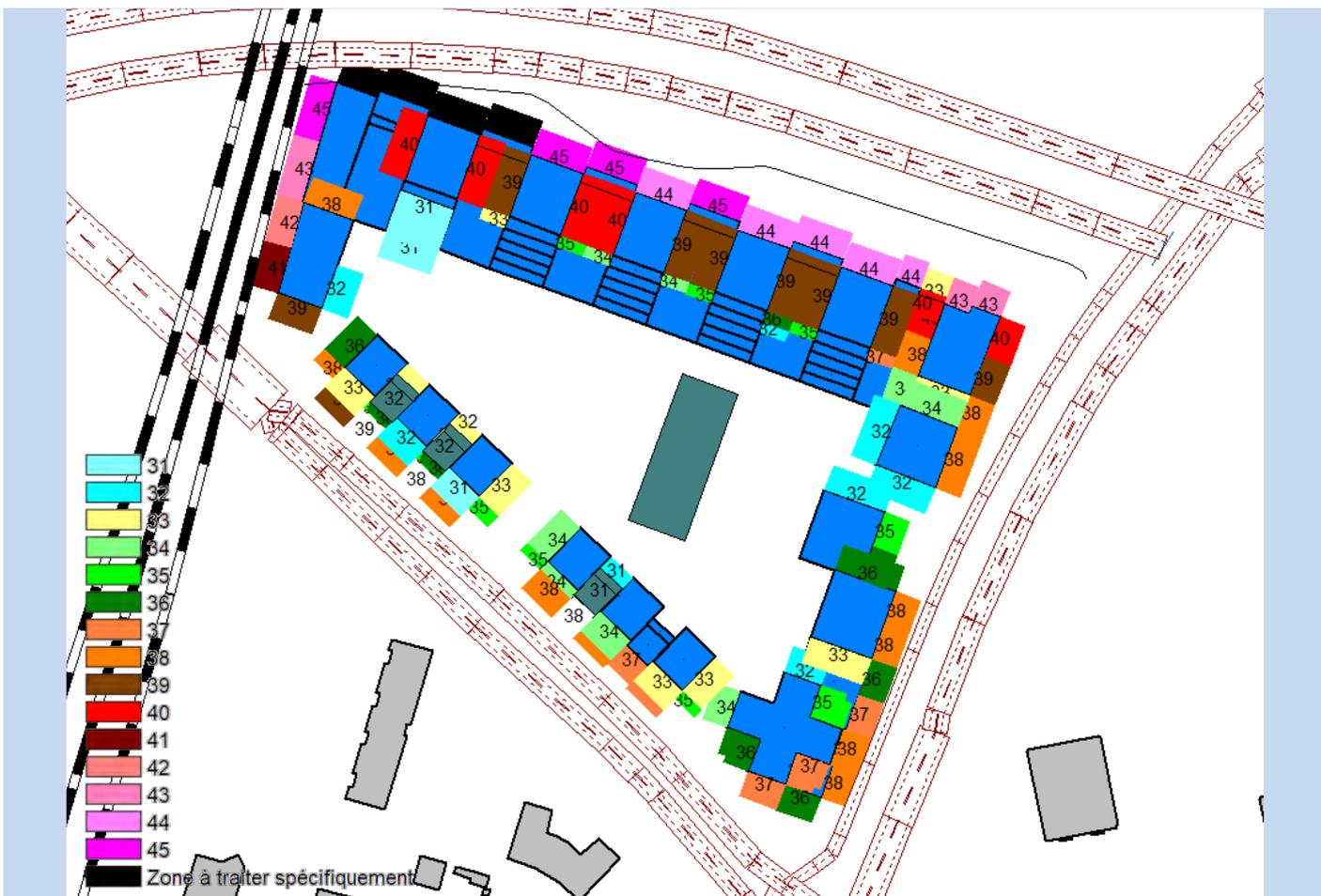


Figure 24 : Visualisation des écrans acoustiques transparents prévus au projet

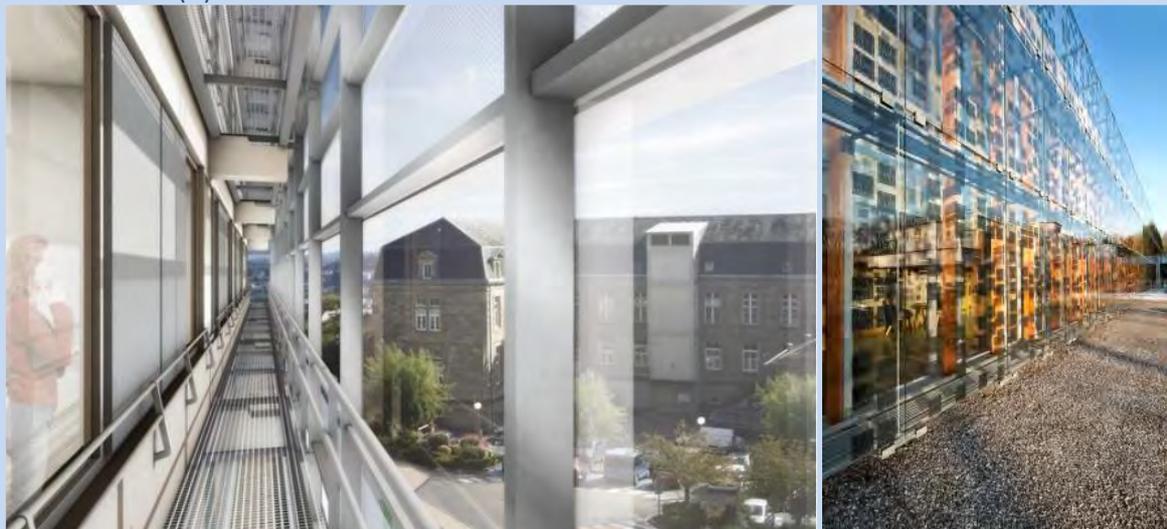
Conformément au règlement du secteur de plan masse, la façade nord exposée à l'A86 ne comportera aucun ouvrant et aucune prise d'air.

En second lieu, les études techniques ont calculé l'isolement acoustique requis en application du classement sonore :

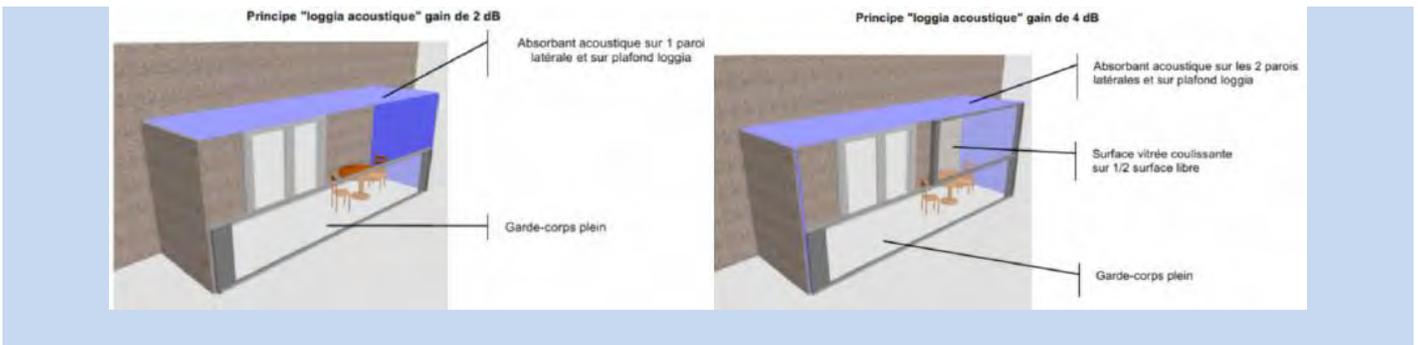


Le porteur de projet s'engage dans le cadre de l'étude d'impact sur des mesures architecturales pour obtenir un gain acoustique supplémentaire.

La résidence étudiante située à l'angle de l'A86 et de la Route du Port aura une façade double peau, qui permet un gain de l'ordre de 10 dB(A).



Les logements situés plus au sud le long de la route du Port bénéficieront de « loggias acoustiques » qui permettent un gain supplémentaire de 2 à 4 dB(A), tout en procurant aux occupants un espace extérieur.



### **Commentaires de la commission d'enquête**

Elle reconnaît que les mesures de réduction et d'évitement exposées par l'EPT sur le secteur Fossé-Jean permettent une réduction importante de la nuisance induite par le bruit. Concernant la pollution de l'air, l'absence de prise d'air sur l'A86 et la pose d'écran constitue une réduction certaine mais dont la proportion reste à questionner en l'absence de données plus précises.

L'EPT a rappelé que les opérations les plus exposées aux risques de pollution et aux nuisances sont antérieures à l'arrêt du PLUi. Le PLUi s'est efforcé de limiter l'exposition des populations, et l'évaluation environnementale souligne que l'augmentation des population exposées est peu significative. Pour la commission, le secteur Fossés-Jean, déjà bien engagé sur le plan opérationnel, demeure le secteur le plus soumis aux différentes sources de nuisances.

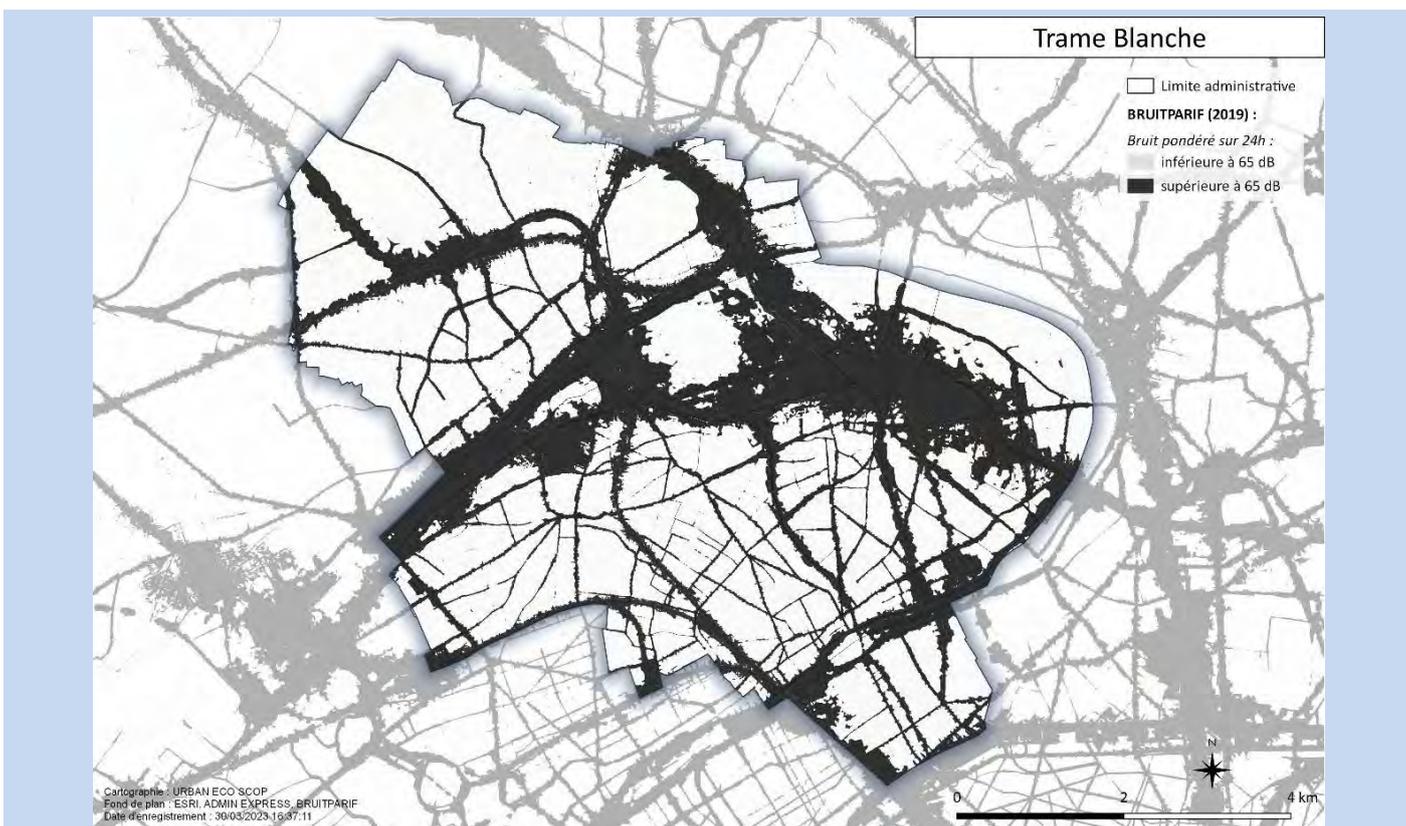
La commission comprend que l'on ne peut revenir sur certains choix, mais observe que la démarche ERC mise en place par les communes permet d'atténuer ces risques. Par ailleurs, dans un futur que l'on espère proche, la mutation des transports encouragée à différents échelons politiques devraient opérer une réduction des émissions de GES et de polluants dans l'air.

4. Vous avez répondu à la MRAe « que l'utilisation des données de 4e échéance dans le cadre de la reprise de l'étude de la multi-exposition des populations est prévue. BRUITPARIF a récemment transmis à l'EPT les Cartes Stratégiques de Bruit 2023 ainsi que des cartes des impacts santé (octobre 2024). Le rapport de présentation sera donc complété en ce sens ». Pourriez-vous la communiquer et préciser si ces nouvelles données sont de nature à réorienter les éléments du PLUi ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

Les premières analyses tendent à montrer que les résultats ne changent pas beaucoup.

5. Vous avez répondu à la MRAe : « Des cartes de zones de calme ont été travaillées par les services des villes et de l'EPT en regard des cartes de cumul nuisances sonores et phoniques réalisées par BRUITPARIF. Les résultats de ces travaux permettront le cas échéant d'amender les OAP Thématiques ». Pourriez-vous apporter plus de précision sur ces cartes, éventuellement les produire et indiquer leur effet en mesures concrètes sur les constructions ?



Carte de la trame blanche intégrée dans le plan nature

La trame blanche correspond aux secteurs calmes, en contraste des secteurs bruyants, à priori défavorables à la biodiversité, car présentant un niveau de bruit pondéré sur 24h supérieur à 65 db.

L'analyse de la trame blanche fait apparaître de nombreuses zones de calme, notamment au sein des secteurs d'habitat. A contrario des zones de pollution sonore longent les grandes infrastructures de transports.

### **Commentaires de la commission d'enquête**

*Etant donné que la majorité des zones d'habitat ont été éloignées des infrastructures, la commission suppose qu'il n'y aura pas de changements significatifs au niveau des OAP. En revanche, l'impact sur la biodiversité est loin d'être négligeable. La commission d'enquête comprend toutefois que la mise en œuvre de mesures de protection dépasse le cadre du PLU. Mais il est à souligner que le PLUi offre un cadre opérationnel à travers son OAP apaiser les mobilités 1.2. Réduction des nuisances pour mettre en place des mesures de réduction des nuisances à la source :*

- *« Privilégier un traitement environnemental et paysager des infrastructures et de leurs abords intégrant des solutions :*
- *De réduction des émissions sonores*
- *De réduction des pollutions atmosphériques*
- *D'intégration paysagère pour générer des interfaces de qualité avec les quartiers avoisinants. Ces interfaces pourront être végétalisées et/ou proposeront des structures de production d'énergie photovoltaïque par exemple ...<sup>28</sup> »*

### **5.4.6. Bruits aériens**

Un contributeur (observation n° 333) dénonce les nuisances aériennes, interdisant d'ouvrir les fenêtres et conduisant à l'utilisation de la climatisation. Un contributeur (observation n° 381) évoque les nuisances aériennes : l'arrêté et le plan de zonage ne comporte des données que pour Argenteuil et l'aéroport Charles de Gaulle, or Bois-Colombes est de plus en plus impacté par le bruit des avions privés vers l'aéroport du Bourget, notamment les vendredis et dimanches. Les avions de ce type sont très bruyants et volent très bas puisqu'ils sont en phase d'atterrissage. Ces nuisances sont relativement récentes (moins de 10 ans) et ne sont jamais prises en compte dans les rapports.

<sup>28</sup> OAP Thématiques, p.63

**Questions de la commission d'enquête**

Comment le PEB est-il pris en compte dans le PLUi ?

**Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

Les PEB de Paris-Charles-de-Gaulle et du Bourget s'imposent au PLUi. Le PEB de Paris-Charles-de-Gaulle a fait l'objet d'une analyse dans le cadre de l'Etat initial de l'environnement (document 1.2 p150).

Compléter l'EIE de l'analyse du PEB du Bourget et l'ajouter dans les annexes. A noter que ce PEB ne concerne pour les Hauts-de-Seine que les communes de Villeneuve-la-Garenne et Gennevilliers. Des échanges ont eu lieu entre les villes du territoire, ADP et la préfecture au regard de l'augmentation perçue des nuisances aériennes. Le PLUi n'a malheureusement pas d'impact sur l'aviation.

**Commentaires de la commission d'enquête**

*L'EPT n'a pas répondu à la question de la commission d'enquête. Etant donné que le PLUi doit être en conformité avec le PEB, la commission d'enquête estime que l'EPT s'est assuré de respecter les règles du PEB. En revanche, il aurait été rassurant pour les contributeurs de recevoir plus de précisions sur la manière dont il se traduit, notamment en termes de protection contre les nuisances aériennes.*

**5.5. Thème n°6 : Nature Patrimoine et paysage**

Ce thème comprend trois sous-thèmes :

- ✓ Nature en ville (coulées vertes, trames vertes et bleues, espaces verts),
- ✓ Protection pleine terre, espaces agricoles.
- ✓ Patrimoine remarquable et vernaculaire,

Ce thème a fait l'objet d'un nombre assez important d'observations, surtout le 1<sup>er</sup> sous-thème.

**5.5.1. Sous-thème n°6.1 : Nature en ville (coulées vertes, trames vertes et bleues, espaces verts)**

La Nature en ville est largement évoquée dans les observations recueillies lors de cette enquête sous plusieurs aspects :

- ✓ Récréatif, permettant de trouver des espaces libres et naturels dans un contexte urbain très dense et très minéral comme à Clichy, ou dans des espaces essentiellement privés tels que les tissus pavillonnaires présents dans les autres communes de BNS où les habitants regrettent l'absence de parcs, ou de promenades.
- ✓ La Nature est aussi vue comme un espace d'accueil pour la biodiversité de moins en moins présente et à préserver en priorité. La capacité à maintenir les trames vertes est évoquée.
- ✓ La Nature et plus particulièrement les sols et la pleine terre sont largement défendus car, les différentes canicules qui se sont succédées ont laissé des traces dans les esprits. Le public a intégré la dimension rafraichissante des îlots de verdure comme moyen de lutte efficace contre la formation d'îlots de chaleur.

De ces trois axes découlent un grand nombre de demandes et d'observations. Mais globalement le manque d'espaces verts est particulièrement ressenti.

Ainsi le contributeur n° 383 (concernant Clichy) estime qu'il faut prévoir des espaces verts systématiquement proportionnels à l'apport de population généré par ces nouveaux projets.

**Questions de la commission d'enquête**

L'évaluation environnementale montre que si le PLUi permet la production de logements attendus, le ratio d'espaces verts de 7,9 m<sup>2</sup>/habitant baisserait à 7,5 m<sup>2</sup>/hab., alors que, comme le souligne les nombreux contributeurs, l'OMS recommande 10 m<sup>2</sup> d'espaces verts publics par habitant, quelles seraient les marges de progression pour offrir plus d'espaces verts publics par habitants sur les différentes villes, plus particulièrement Clichy, Colombes et Bois-Colombes ? Quel serait ce ratio à l'échelle de BNS sans Argenteuil ?

**Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

Le PADD se réfère aux objectifs fixés par le SDRIF (10m<sup>2</sup> d'espace vert public par habitant) ou l'OMS (12m<sup>2</sup> d'espace vert public par habitant) et des besoins et attentes des usagers du territoire.

Le principal levier repose sur le taux de pleine terre : La mise en œuvre du PLUi permettra de tendre vers un taux moyen de pleine terre estimé à 29,1 % à l'échelle des zones urbaines. (Voir p 80 de l'évaluation environnementale - doucement 1.6). Comparé aux PLU en vigueur, ce taux apparaît ambitieux.

S'agissant des espaces publics sur un territoire urbanisé depuis longtemps comme BNS, les marges de manœuvre pour développer des espaces verts sont limitées. Le PLUi projette la création d'environ 13,7 ha de parcs et jardins ouverts au public. Cela représente une ambition forte de l'EPT, mais ne suffit néanmoins pas à rattraper la carence déjà constatée, et moins encore à couvrir les besoins induits par la nouvelle population.

Pour compenser ce manque, les villes travaillent sur la désimperméabilisation des cours d'école et parfois sur l'ouverture au public.

Une étude de surchauffe urbaine est en cours sur le territoire qui comprend un volet sur les potentiels de désimperméabilisation. Les conseils départementaux développent également des stratégies nature pour renaturer des espaces et les ouvrir au public.

Ces études sont longues et l'ouverture de nouveaux espaces est complexe au regard du contexte de pollution potentielle des sols dans le territoire.

Par ailleurs le PLUi identifie d'ores et déjà des secteurs classés en UEp, des Espaces verts et paysagers protégés et des emplacements réservés pour la réalisation de parcs et des espaces verts publics au sein des OAP.

### **Commentaires de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête reconnaît la difficulté de créer de nouveaux espaces verts dans un tissu urbain dense soumis à une forte pression foncière. Les emprises susceptibles de se libérer sont souvent d'anciens sites industriels potentiellement pollués.*

*Dans ce contexte, les OAP représentent un potentiel de production d'espaces verts publics important. La commission estime que la densification proposée, qui est forte avec des hauteurs d'immeubles décriées par les habitants devrait être compensée par une production conséquente d'espaces verts publics dans les OAP. Les hauteurs proposées dans la plupart des OAP sont très largement supérieures aux tissus anciens environnants. Elles sont globalement acceptables dans la mesure où elles permettraient une libération des emprises au sol.*

*Si, les OAP inscrites dans le PLUi produisent pour la plupart des espaces verts, c'est un point d'attention à considérer, notamment sur l'OAP Seine Liberté à Clichy. En effet, cette commune est une des communes les plus déficitaires en espace verts du territoire.*

*L'OAP Seine Liberté en bordure de Seine serait en meilleure compatibilité avec l'OAP Renouer avec la Seine, dans la séquence 1, si le parc prévu dans l'OAP pouvait être élargi jusqu'à la berge de la Seine.*

Sur chaque territoire, des demandes émergent localement pour protéger ou agrandir des espaces verts. On constate que la demande porte sur la création d'espaces publics de taille importante permettant un desserrement de l'espace dans les espaces particulièrement densifiés tels que Clichy, alors que dans les secteurs pavillonnaires, la demande porte plutôt sur les espaces privés pourvoyeurs de nature et de promenade. La dimension déambulatoire de l'espace vert est une notion importante à garder pour la création ou la préservation d'espaces verts. Les coulées vertes sont particulièrement appréciées et méritent d'être renforcées.

Des demandes de zonages adaptés et protecteurs des espaces verts ou naturels présents ou à créer :

#### **5.5.1.1. A Argenteuil**

##### **o Ile Héloïse**

L'îlot Héloïse, situé le long des berges comprend plusieurs parties arborées. Elles se composent d'une plataneraie, le marché, un parking et la salle Jean Vilar, lieu culturel de spectacles. Ce vaste espace situé entre le centre historique d'Argenteuil et la Seine fait l'objet depuis de nombreuses années de projets contestés par le comité Jean Vilar qui regroupe des habitants unis par la volonté de préserver cet espace, lieu de mémoire des Impressionnistes ainsi que le centre bourg. Le site situé en zone inondable fait l'objet d'un PAPAG afin de permettre les études d'un nouveau projet et la consultation du public. Cependant, les contributeurs ne sont pas pour autant rassurés et sont inquiets de l'avenir d'éventuels contentieux qui pourraient compromettre l'arrêt des projets contestés. Les habitants soulignent que la butte d'Orgemont qui constitue un vaste espace de promenade est inaccessible pour les habitants du centre-ville, notamment les familles avec enfants et poussettes, en raison du fort dénivelé. Dans ces conditions, l'îlot Héloïse et les berges de Seine constitueraient un espace vert accessible.

- Butte d'Orgemont

Au sud de la butte d'Orgemont, dans la prolongation de cet espace naturel, un terrain, dit SIFRU de 2,5 ha présente une friche boisée qui en 40 années d'abandon a reconstitué un écosystème naturel. De nombreux contributeurs s'émeuvent de l'OAP qui prévoit la construction d'immeubles collectifs sur environ un tiers de la superficie. Environnement 93 (Observation 472) a produit une remarque sur les enjeux du grand paysage, particulièrement importants dans ce secteur.

Elle souligne que l'EPT Plaine Commune qui jouxte l'EPT Boucle Nord de Seine décline une OAP Paysage, dans laquelle il apparaît que dans l'unité paysagère frange de Seine et la sous-unité paysagère Epinay et la butte Pinson, il est préconisé de conforter le paysage du coteau urbanisé des sur scène la perception de des constructions depuis les vues ouvertes sur la scène et le territoire boucle de nord de seine sont à prendre en en compte dans les projets de construction. Les nouvelles constructions devraient éviter de parasiter visuellement la perception des éléments repères existants notamment depuis le centre-ville et le quartier d'Orgemont une réduction de la hauteur du gabarit ou un épannelage différent pourront être demandés pour préserver l'ouverture paysagère. L'observation 473 résume le sentiment des habitants qui se sont exprimés : « Je suis stupéfait par l'obstination à vouloir défigurer ce site, et à construire sur un terrain instable sous lequel passe un pipeline d'hydrocarbures. Cela conduirait à artificialiser les sols ce qui est en contradiction totale avec les objectifs environnementaux du PLUI.

Ce terrain est arboré depuis des dizaines d'années et abrite une faune importante qu'il faut protéger. Les constructions engendreraient une circulation automobile conséquente synonyme de pollution atmosphérique et sonore.

Dans son rapport sur l'enquête publique de la modification n°12 du PLU de juin 2023, le commissaire enquêteur indiquait que la MRAE recommande de renoncer à l'instauration d'un secteur OAP Orgemont ouest, et il émettait de très fortes réserves sur des constructions sur le site SIFRU.

De plus, les habitants du quartier sont très majoritairement opposés à ces constructions comme l'atteste un sondage réalisé en 2022 (90 % des 420 personnes qui se sont exprimées y sont opposées). Des propositions d'aménagement alternatives ont été suggérées par les sondés : ferme pédagogique, maison de la nature, jardins en biodiversité, ferme équestre, espace de jeux pour les enfants, parcours santé, skate park, ... Une pétition a été lancée pour s'opposer à cette modification du PLU et a déjà recueilli plus de 1 500 signatures.

- Chemin de Halage

Le chemin de Halage à Argenteuil est évoqué dans les OAP sectoriels. Les habitants s'inquiètent de la possibilité de sa réalisation, car dans son avis, Haropa a demandé la suppression du Chemin de Halage à la hauteur de la rue de Buan et du Port à Sable. La renaturation des berges est abordée et souhaitée pour sa fonction récréative, mais aussi pour sa capacité à ventiler les villes.

### **Questions de la commission d'enquête**

1. Avez-vous pris en compte les prescriptions du PLUI Plaine Commune et des documents de cadrage (SDIF-E, SRCE, et SCOT) concernant le grand paysage dans l'implantation des constructions sur la butte d'Orgemont qui est un des marqueurs du territoire non seulement sur Plaine Commune, mais aussi sur le territoire de BNS ?
2. Comment retrouver un ratio d'espaces verts accessibles convenable au regard de l'augmentation prévue de la population ?
3. La butte d'Orgemont qui est maintenant renaturée ne devrait-elle pas être épargnée par de nouvelles constructions dans sa partie Sud, le long du boulevard de Stalingrad, de façon à préserver les vues sur le Grand Paysage ?
4. Les risques soulignés par le précédent commissaire enquêteur lors de la modification du PLU ne plaident-ils pas pour un arrêt de l'urbanisation du site de la SIFRU ?
5. La nature des sols a-t-elle bien été prise en compte dans le projet ? Y-aura-t-il des études sur l'ensemble du quartier pour prévenir tout effondrement ou impact que le bâti environnant ?
6. L'îlot Héloïse est situé en zone inondable et constitue un espace naturel à protéger contre de nouvelles constructions, serait-il possible de classer à l'issue de l'enquête publique cette emprise sous un zonage plus protecteur ?

7. Quels sont les hypothèses de projet de la ville d'Argenteuil concernant le secteur Héloïse ?
8. Que pensez-vous de la demande de HAROPA de suppression du chemin de Halage à la hauteur de la rue de Buan et du port à sable ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. *Avez-vous pris en compte les prescriptions du PLUi Plaine Commune et des documents de cadrage (SDRIF-E, SRCE, et SCOT) concernant le grand paysage dans l'implantation des constructions sur la butte d'Orgemont qui est un des marqueurs du territoire non seulement sur Plaine Commune, mais aussi sur le territoire de BNS ?*

Le PLUi prend bien en compte les orientations et prescriptions des documents de normes supérieures. A noter que le PLUi de Plaine Commune ne s'applique pas sur le territoire Boucle Nord de Seine.

2. *Comment retrouver un ratio d'espaces verts accessibles convenable au regard de l'augmentation prévue de la population ?*

Les opérations d'aménagement prévoient la création d'espaces verts / des ER sont prévus. Voir réponse 1 du Sous-thème n°6.1.

3. *La butte d'Orgemont qui est maintenant renaturée ne devrait-elle pas être épargnée par de nouvelles constructions dans sa partie Sud, le long du boulevard de Stalingrad, de façon à préserver les vues sur le Grand Paysage ?*

Voir réponse sous-thème OAP - Argenteuil – secteur Orgemont Ouest (terrain SIFRU)

4. *Les risques soulignés par le précédent commissaire enquêteur lors de la modification du PLU ne plaident-ils pas pour un arrêt de l'urbanisation du site de la SIFRU ?*

Voir réponse thème OAP - Argenteuil – secteur Orgemont Ouest (terrain SIFRU)

5. *La nature des sols a-t-elle bien été prise en compte dans le projet ? Y-aura-t-il des études sur l'ensemble du quartier pour prévenir tout effondrement ou impact que le bâti environnant ?*

Cette question est hors champs du PLUi et devra être étudiée en cas de projet sur le secteur.

6. *L'île Héloïse est située en zone inondable et constitue un espace naturel à protéger contre de nouvelles constructions, serait-il possible de classer à l'issue de l'enquête publique cette emprise sous un zonage plus protecteur ?*

Voir réponse 2 Argenteuil - secteur Cœur de ville

7. *Quels sont les hypothèses de projet de la ville d'Argenteuil concernant le secteur Héloïse ?*

Voir réponse 2 Argenteuil - secteur Cœur de ville

### **Commentaire général de la commission d'enquête sur Orgemont Ouest**

La commission d'enquête estime que le Grand Paysage n'a pas été assez pris en compte dans l'OAP Orgemont Ouest sur le terrain dit SIFRU. Ce terrain, recolonisé par le milieu naturel, constitue le prolongement de la butte d'Orgemont et permet d'identifier la forme de la butte de très loin, notamment depuis le pont d'Argenteuil. Elle s'inscrit comme un signal en entrée de ville, mais est visible depuis de nombreux quartiers de la ville d'Argenteuil et depuis la plaine.

Si les PLU des communes limitrophes ne s'appliquent pas, la notion de Grand paysage s'étend au-delà du territoire.

Le Grand paysage est évoqué dans l'axe 1 du PADD avec l'Orientations 1.3.1 : Mettre en valeur les paysages diversifiés et plus particulièrement « Gérer les enjeux paysagers à l'échelle des tissus urbains et des unités paysagères \* : Faire de la géographie un invariant à respecter dans les projets pour faciliter la lisibilité et l'appropriation par les habitants d'aujourd'hui et de demain, en inscrivant les futurs projets dans leur environnement en tenant compte de la ville existante, de la géographie et du grand Paysage de la Seine, et de l'histoire. » Le paysage de la Seine est largement évoqué et développé à travers les axes du PADD et les OAP thématiques, notamment l'OAP Renouer avec la Seine.

La connexion visuelle entre les différentes entités paysagères identifiées<sup>29</sup> dans le diagnostic urbain (et reprises dans le PADD) est importante. Elle doit être préservée autant que possible pour produire des repères

<sup>29</sup> Les Coteaux résidentiels d'Argenteuil, La Plaine Urbanisée d'Argenteuil, La Seine des Ports, Grandes Cités de la Plaine Alluviale, La Plaine Résidentielle pavillonnaire d'Asnières, Bois Colombes et Colombes (croissant pavillonnaire), La Plaine des Chanteraines.

*et des percées visuelles larges. En effet, la butte d'Orgemont et la Seine permettent de lire le relief et de se repérer dans un tissu urbain souvent dense avec un maillage de voiries peu lisible et des frontières entre les communes imbriquées.*

8. *Que pensez-vous de la demande de HAROPA de suppression du chemin de Halage à la hauteur de la rue de Buan et du port à sable ?*

Des échanges sont en cours sur ce sujet, il convient de maintenir cet Emplacement Réservé.

### **Commentaires de la commission d'enquête**

*La commission se félicite de cette réponse.*

#### **5.5.1.2. A Bois-Colombes**

A Bois-Colombes, les habitants constatent un manque d'espaces verts compensés par la présence d'un tissu pavillonnaire important et de voies privées. C'est pourquoi la préservation du tissu pavillonnaire apparaît comme primordiale. Dans ce contexte où la promenade est un élément structurant dans les usages des habitants, les espaces publics de promenades apparaissent comme déterminants pour échapper à la minéralisation de l'espace, notamment en centre-ville et dans le quartier des Bruyères et dans le centre-ville.

- Prolongation de la coulée verte rue Michel Ricard (SAC des Bruyères) à Colombes sur un parking
- Végétalisation de l'OAP Centre-ville à Bois-Colombes le long de la voie ferrée. L'observation R176 demande la préservation des espaces verts plantés le long de l'impasse Doussineau et le long de la voie ferrée

### **Questions de la commission d'enquête**

1. Comment retrouver un ratio d'espaces verts accessibles convenable au regard de l'augmentation prévue de la population ?
2. Les espaces verts situés en centre-ville, le long de la voie de chemin de fer ne font l'objet d'aucune protection, pouvez-vous détailler l'existant sur l'OAP ?
3. L'espace vert le long de l'impasse Doussineau n'apparaît sur le plan de zonage mais sur le plan de l'OAP. Comme il existe ne devrait-il pas faire l'objet d'une protection ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. *Comment retrouver un ratio d'espaces verts accessibles convenable au regard de l'augmentation prévue de la population ?*

Les opérations d'aménagement prévoient la création d'espaces verts / des ER ainsi que des secteurs en UEp sont prévus

A Bois-Colombes spécifiquement, eu égard à la configuration foncière et à la présence de maisons individuelles avec jardin, le choix a été fait de préserver ces espaces non construits et notamment leur caractère de pleine terre.

Leur transformation en parc public n'est pas pertinente du fait de leur configuration morcelée et située en cœur d'îlot pour la plupart (principe de préservation d'une mosaïque verte) ; de plus, économiquement, cela n'aurait aucun sens. La ville de Bois-Colombes, urbanisée à 100 %, ne dispose d'aucune réserve foncière, ni espace naturel. L'augmentation du taux d'espace vert public par habitant ne peut donc s'opérer que par recyclage urbain, processus « exorbitant » portant à extraire de l'espace vert public de l'urbanisation.

C'est tout de même ce que la ville a opéré d'une part, au sud avec la ZAC des Bruyères, anciennes friches industrielles polluées dont 2 hectares ont pu être restituée en espace vert publics (Parc des Bruyères). De même, la ZAC PLM au nord a entièrement reconfiguré et double la superficie d'un ancien square pour reconstituer le Parc Pompidou (plus d'un hectare) par renouvellement du foncier bâti.

Ainsi chacun des trois quartiers de la ville dispose d'un parc de plus d'un hectare.

Aussi, atteindre un taux d'espace vert public tout en augmentant encore davantage la densité et, par voie de conséquence la population, relève de l'utopie.

### **Commentaires de la commission**

*La commission d'enquête note bien l'impossibilité d'augmenter les surfaces d'espaces verts sur la commune de Bois-Colombes.*

2. *Les espaces verts situés en centre-ville, le long de la voie de chemin de fer ne font l'objet d'aucune protection, pouvez-vous détailler l'existant sur l'OAP ?*

Ces espaces sont identifiés dans l'OAP qui a justement cette fonction de bien marquer la destination à venir sans avoir à inscrire un zonage, d'autant qu'on notera que certaines emprises de l'impasse Doussineau sont actuellement affectées de déclaration d'utilité publique pour la construction de la gare de Métro et ne sauraient être inscrites en zonage d'espace vert.

3. *L'espace vert le long de l'impasse Doussineau n'apparaît sur le plan de zonage mais sur le plan de l'OAP. Comme il existe ne devrait-il pas faire l'objet d'une protection ?*

Intégré dans OAP Centre-Ville / cf. réponse 2. L'OAP est donc bien cohérente avec la demande de la population.

## A Colombes

Les Espaces Boisés suivants figurant dans le PLU de Colombes ont disparu au profit d'une zone "UEp6z1", moins protectrice car elle autorise la construction de bâtiments sous condition de bonne intégration :

- Le parc Lagravère
- Le square Auguste Renoir
- Le square Edgar-quinet
- Le square des Sazières
- Le square Colbert
- Le domaine de la maison Guerlain
- Le domaine de l'institut Jeanne d'Arc

### Questions de la commission d'enquête

1. Comment retrouver un ratio d'espaces verts accessibles convenable au regard de l'augmentation prévue de la population ?
2. Pouvez-vous nous dire pourquoi vous n'avez pas reconduit les espaces boisés signalés par les Amis de la Nature à Colombes ?
3. Pouvez-vous lister les Espaces verts paysagers à protéger dans le PLU et dans le PLUi à Colombes ? Pourquoi ne pas avoir conservé certains ?
4. Pourquoi ne pas avoir mis en place des protections sur squares cités pour permettre leur protection ? Et sur les arbres ?

### Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Comment retrouver un ratio d'espaces verts accessibles convenable au regard de l'augmentation prévue de la population ?*

Cette carence en espaces verts publics peut toutefois être nuancée par la présence de nombreux jardins privés. La majorité des secteurs concernés par une carence en espaces verts publics correspond à des secteurs pavillonnaires (où la majorité des habitants bénéficient d'un espace vert privatif).

### Commentaires de la commission d'enquête

*Elle a déjà observé que les zones pavillonnaires offraient un cadre de promenade apprécié des habitants. Le maintien de la végétalisation des parcelles doit être encouragé, tout comme les percées visuelles sur les cœurs d'îlot.*

*Elle note la création de deux squares à proximité de l'avenue Charles de Gaulle, secteur dense à dominante d'immeubles collectifs.*

2. *Pouvez-vous nous dire pourquoi vous n'avez pas reconduit les espaces boisés signalés par les Amis de la Nature à Colombes ?*

Les espaces boisés ont été remplacés par des espaces verts paysagers protégés dont la protection des arbres est équivalente à celle des EBC.

3. *Pouvez-vous lister les Espaces verts paysagers à protéger dans le PLU et dans le PLUi à Colombes ? Pourquoi ne pas avoir conservé certains ?*

Dans le PLUi, la protection des cœurs d'îlot est rendue automatique par le dispositif de bande constructible de 20m à partir de l'alignement. Au-delà, aucune nouvelle construction ni extension horizontale n'est autorisée. Cela permet donc de systématiser l'outil de protection et ainsi d'améliorer la protection des cœurs d'îlot sur toute la ville.

Les espaces verts protégés évoqués par Les Amis de la Nature ont été repris dans le PLUi. De ce fait, dans le PLU il y avait 8 espaces boisés classés et 16 espaces paysagers à protéger tandis que le PLUi prévoit l'inscription de 45 espaces verts protégés.

### **Commentaires de la commission d'enquête**

*L'EVP constitue un outil équivalent. Il était logique d'unifier les protections et de les mettre à jour. Le PLUi constitue une avancée réelle par rapport à l'ancien PLU en doublant presque l'ensemble des protections : de 21 à 45.*

4. Pourquoi ne pas avoir mis en place des protections sur les squares cités par les contributeurs pour permettre leur protection ? Et sur les arbres ?

Ces espaces sont protégés dans le PLUi

C'est bien le cas, le zonage UEp des squares publics ou des espaces privés cités comportent une prescription graphique d'EVP.

### **Commentaires de la commission d'enquête**

*La destination Uep admet sous condition de bonne intégration urbain et paysagère et en compatibilité avec le voisinage un certain nombre de destination : équipement recevant du public des administrations publiques, locaux techniques, lieu de culte, équipements sportifs, des lieux de restauration limités en surface. L'EVP permet de renforcer le caractère paysager.*

#### Square Victor Basch

La contribution n° 377 cite le document 1.5 page 217 "l'espace central du quartier prendra la forme d'un grand parc, poumon écologique du Petit Colombes, mais aussi lieu de partage et de mixité sociale. Ce parc sera créé par extension du Square Victor Basch (sa surface existante sera doublée)".



Or, si l'on regarde les plans de zonage, le square se situe en zone UR6F7 incluant le parc actuel ; si l'on double le parc (comme dit dans le document) cela représente presque l'ensemble de la zone. De plus il n'y a aucun OAP sur le secteur. Comment justifier ce zonage sur le parc et sur l'extension de celui-ci ?

### **Questions de la commission d'enquête**

La commission n'a pas bien compris l'objection et demande des explications.

1. Les bâtiments désormais dans l'EVP devaient-ils être démolis ?
2. Où serait de doublement de la taille du square ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

La commission n'a pas bien compris l'objection et demande des explications.

1. Les bâtiments désormais dans l'EVP devaient-ils être démolis ?

Les bâtiments compris dans l'EVP (ainsi que ceux en zone UPC004B mitoyenne) seront démolis à l'occasion du projet de renouvellement urbain pour permettre l'extension du square Victor Basch dans la partie EVP, et la construction de nouveaux logements dans la zone UP.

2. Où serait de doublement de la taille du square ?

La partie de square étendue sera placée dans l'EVP projeté, à l'emplacement des bâtiments à démolir (tour Total notamment).

### Questions complémentaires

3. Est-ce que les zones UEp et EVP sont comptabilisés dans les 13.7 ha d'espaces verts créés ?
4. Est-ce que la surface de l'EVP a été comptabilisé dans les 13.7 ha d'espaces verts publics créés ?  
Si non, est-ce que la superficie peut être communiquée ?

### Réponse et commentaires de l'EPT BNS

3. Est-ce que les zones UEp et EVP sont comptabilisés dans les 13.7 ha d'espaces verts créés ?

Les zones UEp et les espaces verts protégés couvrent des espaces verts existants ou à créer. La comptabilisation des espaces verts créés n'intègre pas les espaces verts déjà existants. Par ailleurs, certains EVP n'ont pas vocation à être ouvert au public, ils ne sont donc pas comptabilisés dans les espaces verts à créer.

Voir réponse apportée pour parc Victor Basch

4. Est-ce que la surface de l'EVP a été comptabilisé dans les 13.7 ha d'espaces verts publics créés ?  
Si non, est-ce que la superficie peut être communiquée ?

Il convient de différencier les espaces verts et de loisirs et les espaces végétalisés.

Les « espaces verts et de loisir ouverts au public » regroupent les jardins, espaces naturels, grands parcs urbains, parcs de ville, parcs et jardins publics (cf. EIE, p. 44), quelle qu'en soit la domanialité (départements, villes, bailleurs sociaux, APHP...). La donnée de base est l'open data de l'Institut Paris Région, complété avec les Villes. Ces espaces participent à l'objectif de l'OMS d'offrir 10 m<sup>2</sup> d'espace vert par habitant.

Les « espaces végétalisés » correspondent à tout espace qui porte une végétation, quelles qu'en soient la domanialité ou l'accessibilité au public. La source principale de donnée est l'occupation des sols en 5 postes établie par l'APUR en 2015, complétée par analyse d'image multispectrale ou photo-interprétation. Ces espaces végétalisés participent à fonctionnalité de la trame écologique urbaine, à la régulation du ruissellement et à la lutte contre l'îlot de chaleur urbain.

L'Évaluation environnementale (document 1.6 détaille page 80) l'incidence du PLUi sur la création d'espaces vert :  
« Créer des espaces verts publics

Boucle Nord de Seine compte actuellement 351 ha d'espaces verts publics, soit 7,9 m<sup>2</sup> par habitant. Le territoire de Boucle Nord de Seine offre à ses habitants une superficie d'espaces verts inférieure au minimum recommandé par le SDRIF. Le PLUi projette la création d'environ 13,7 ha de parcs et jardins ouverts au public,

⇒ En mettant en place des emplacements réservés (10,8 ha) ;

⇒ En programmant la création d'espaces verts dans les OAP sectorielles (2,9 ha). La superficie d'espaces verts issus des OAP sectorielles est vraisemblablement sous-estimée, la plupart des OAP sectorielle d'indiquant par la superficie des espaces verts programmés.

Au regard de la population attendue à l'horizon 2035, les espaces verts projetés par le PLUi permettront d'atteindre le ratio de 7,5 m<sup>2</sup> par habitant :

	2020	2035	Variation
<b>Superficie d'espaces verts publics</b>	351,17 ha	364,87 ha	+ 3,90 %
<b>Nombre d'habitants (population totale)</b>	450 305 hab.	484 000 à 486 000 hab.	+ 7,70 %
<b>Ratio d'espaces verts par habitant</b>	7,80 m <sup>2</sup> /hab.	7,52 m <sup>2</sup> /hab.	- 3,53 %

Tableau 29. Variation de la superficie d'espaces verts rapportée à la population.

Le PLUi contient l'érosion de la superficie d'espaces verts par habitant, malgré l'augmentation significative de la population et dans un contexte foncier tendu.

Concernant le parc Victor Basch, sa surface actuelle est de 6 670 m<sup>2</sup> et devrait atteindre près de 13 000 m<sup>2</sup> aux termes du projet de rénovation urbaine.

### Commentaires de la commission d'enquête

Elle n'a toujours pas compris si l'extension de square Basch était comptabilisée dans les 13,7 ha créés dans le PLUi. Au vu des explications fournies par l'EPT, la commission comprend que oui. En revanche, elle note que la progression d'espaces verts publics est légèrement supérieure à celle du nombre d'habitants attendus. L'EPT confirme que le potentiel de nouvelles surfaces d'espaces verts ouverts au public pourrait être sous-estimé et que ce ratio pourrait évoluer en fonction de la réalisation des opérations inscrites dans les OAP.

*Il est également important que le public comprenne la différence entre les espaces verts accessibles au public et les espaces verts privés. En effet, l'impression de Nature en Ville ne repose pas exclusivement sur les espaces verts publics, mais aussi sur l'environnement, les vues, les percées visuelles sur des jardins, des arbres qui dépassent sur la rue etc. L'attachement à l'environnement pavillonnaire traduit la capacité du tissu urbain à produire une forme de nature, même fortement anthropisée) en ville. C'est pourquoi la commission d'enquête attache de l'importance aux demandes exprimées par les habitants sur ce thème. Cela n'exclut l'importance d'un ratio d'espaces publics accessibles pour les activités de loisirs et la sociabilité des habitants et de leurs familles.*

### 5.5.1.3. A Clichy

Les habitants soulignent le manque criant d'espaces verts, déjà inférieur aux préconisations de l'OMS qui recommande 10 m<sup>2</sup> d'espaces verts accessible au public par habitant. Or il est indiqué dans l'évaluation environnementale que le territoire de BNS ne dispose déjà que de 7.9 m<sup>2</sup> par habitants et que dans l'hypothèse de l'atteinte des objectifs de production de logements et d'accueil de nouveaux habitants, ce ratio tomberait à 7,5 m<sup>2</sup> par habitants. La production d'espaces verts dans les OAP ne convainc pas. Ils sont jugés trop petits, alors que les habitants et les élus expriment massivement un besoin de nature ne ville dans un territoire très dense et jugé minéral.

Des demandes de création ou d'extension d'espace vert rassemblent une grande partie des contributions de Clichy :

- Le parc Salengro et le site de l'hôpital Beaujon

Les contributeurs voient dans le déménagement de l'hôpital Beaujon une opportunité de créer un grand espace vert en continuité avec le par Roger Salengro et la stade Jean Racine situé entre les deux. Ce dernier pourrait faire l'objet d'une renaturation et la commission d'enquête observe que la proximité du parc de la Maison des Associations pourrait contribuer à créer un grand espace vert unifié et préservé. En effet la Maison des associations Aimé Césaire présente un îlot de verdure mature qui mérite d'être préservé en continuité avec le parc Roger Salengro. La commission a observé que ce parc est déjà très dense et en partie occupé par des jeux, qui restreint l'espace vert à proprement parler.

- L'îlot Boisseau

L'îlot Boisseau qui a déjà fait l'objet d'une enquête publique et qui devrait déboucher sur la création d'un espace vert en cœur d'îlot. Les habitants demandent l'extension de la zone "UEp6z1" soit étendue jusqu'à la rue Boisseau, conformément à la demande faite par la ville de Clichy pour cette enquête.

- Création d'un parc sur l'OAP Seine Liberté

Certains souhaiteraient utiliser l'emprise de l'OAP Seine Liberté pour la création d'un parc car le site est jugé trop éloigné des transports et des commodités pour accueillir une nouvelle population.

### Questions de la commission d'enquête

1. Pouvez-vous détailler sur la Ville les espaces verts de pleine terre ouverts au public (hors cimetière et stades) avec leur superficie et le ratio par habitant pour chaque ville de BNS ?
2. Comment retrouver un ratio d'espaces verts accessibles convenable au regard de l'augmentation prévue de la population ?
3. Quel serait le potentiel à Clichy pour offrir des nouveaux espaces verts :
  - a. Un nouvel espace vert supérieur à 0,8 ha (site INALCO et autres) ?
  - b. Création d'un parc sur l'OAP Seine Liberté quelle serait la possibilité de créer un vrai parc supérieur à 1 ha ?
4. Les espaces verts projetés avec leurs surfaces et le ratio par habitants actuel et habitants futurs ?
5. Pourquoi ne pas avoir mis d'EVP sur le zonage U6e6 (Maison des associations Aimé Césaire) alors que de grands arbres sont présents ?
6. Pourquoi ne pas envisager une fusion des zonages "UE6e6" avec "UE7e6" (stade Jean-Racine et bâtiment ancien de l'hôpital Beaujon et "UE7e8" Hôpital Beaujon) dans l'objectif de créer des espaces verts et préserver le bâti remarquable ?
7. Pourquoi prévoir 6 étages sur la maison des associations et le stade ? Pourquoi ne pas avoir inscrit l'hôpital Beaujon, et au moins le pavillon d'angle Nord-Ouest dans le livret du patrimoine alors que quatre bâtiments du site (dont ceux cités précédemment) sont légendés patrimoine remarquable à valoriser dans l'OAP ?
8. Pourquoi déménager l'hôpital à Saint-Ouen ?
9. Quelles propositions faites-vous par rapport à ces remarques ?

10. Ne serait-il pertinent d'indiquer les pistes envisagées pour reperméabiliser les surfaces de ces emprises ? Est-ce que vous envisagez de démolir des bâtiments pour créer des espaces verts et mettre en valeur le bâtiment remarquable de l'hôpital ?
11. Que répondez-vous à ceux qui souhaitent créer des tiers-lieux dans l'hôpital ?
12. L'extension de la zone UEp6z1 étendue jusqu'à la rue Georges Boisseau demandée par la ville de Clichy dans son avis sera-t-elle bien accordée malgré la contestation du promoteur (Observation n°412 ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. *Pouvez-vous détailler sur la Ville les espaces verts de pleine terre ouverts au public (hors cimetière et stades) avec leur superficie et le ratio par habitant pour chaque ville de BNS ?*

Ces informations sont disponibles dans l'Etat Initial du Site et de l'Environnement (document 1.2)

### **Commentaires de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête communique ces données. La surface d'espaces verts accessibles par habitant :*

- *Asnières-sur-Seine 1,78 m<sup>2</sup>*
- *Bois-Colombes 2,50 m<sup>2</sup>*
- *Clichy 3,49 m<sup>2</sup>*
- *Colombes 5,50 m<sup>2</sup>*
- *Gennevilliers 16,75 m<sup>2</sup>*
- *Villeneuve-la-Garenne 23,07 m<sup>2</sup>*
- *Argenteuil 10,88 m<sup>2</sup>.*

*On note la faible proportion d'espaces verts dans les villes de Clichy, Asnières et Bois-Colombes. Dans les deux dernières communes, le manque d'espaces verts est compensé par les espaces verts privés dans le tissu pavillonnaire. A Clichy, où l'habitat collectif domine, le manque d'espace vert est une réalité ressentie par les habitants. La commune doit vraiment entamer une réflexion sur le foncier disponible pour permettre d'augmenter les surfaces d'espaces verts.*

*Les habitants ont fait des propositions pour créer un grand parc sur l'emprise de l'hôpital Beaujon qui doit déménager. La commission a elle, identifié plusieurs possibilités :*

- *Profiter de la transformation en logements des bureaux situés dans le secteur Mozart pour réaménager l'ensemble du quartier, agrandir le parc Mozart et tendre vers une future trame verte entre Seine Liberté et le parc Mozart.*
- *Réduire l'emprise bâtie au sol sur Seine Liberté en bordure des quais.*

2. *Comment retrouver un ratio d'espaces verts accessibles convenable au regard de l'augmentation prévue de la population ?*

Le PLUi prévoit des Emplacement Réservé, des espaces verts à réaliser dans les OAP, des espaces verts protégés des Zones UEp

3. *Quel serait le potentiel à Clichy pour offrir des nouveaux espaces verts :*
  - a. *Un nouvel espace vert supérieur à 0,8 ha (site INALCO et autres) ?*
  - b. *Création d'un parc sur l'OAP Seine Liberté quelle serait la possibilité de créer un vrai parc supérieur à 1 ha ?*

Voir réponse 6 Sous-thème n°4.1 : Densification

### **Commentaires de la commission d'enquête**

*Le maître d'ouvrage a énuméré les terrains qui permettront d'augmenter la surface d'espaces verts : Les terrains Inalco et Boisseau sont classés en UEp pour accueillir de nouveaux espaces verts publics. Les OAP Bic-Bérégovoy et Seine Liberté prévoient des espaces verts publics. Il y a 3 emplacements réservés pour espaces verts et continuités écologiques*

*Les terrains INALCO sont identifiés dans la séquence 1 de l'OAP Renouer avec la Seine. Ils permettent avec Seine Liberté de retrouver une certaine naturalité avec la Seine. Le parc prévu dans l'OAP BIC-Bérégovoy, quoi que l'on pense de l'opération d'aménagement, contribuera à offrir des espaces de promenade en lien avec le parc des Impressionnistes.*

*L'évolution du projet Seine Liberté fait apparaître une progression des surfaces d'espaces verts. On relève que les espaces ont été conçus pour permettre une déambulation jusqu'à la Seine. Les berges devraient être réaménagées à terme dans le cadre du Schéma d'Aménagement des berges de la Seine du Département. La commission engage cependant le maître d'ouvrage à renforcer les continuités végétales et tendre vers une future continuité verte entre le parc Mozart et Seine Liberté, visant à affirmer cette vocation de promenade.*

*Les habitants ont fortement exprimé leur désir d'espaces verts susceptibles de recréer des espaces de Nature en ville, propices à la détente. L'idée de fusionner le parc Salengro, le stade Jean Racine et l'hôpital Beaujon exprime le besoin d'espaces continus assez vastes pour oublier la ville, vécue comme polluée et bruyante.*

*A ce titre, la commission estime que le maître d'ouvrage devrait profiter des dernières opportunités foncières, comme Seine Liberté pour offrir un vrai parc. La commission note que le parc pourrait être agrandi le long des berges en supprimant une partie des emprises situées au Nord de la rue des Pavillons.*

4. *Les espaces verts projetés avec leurs surfaces et le ratio par habitants actuel et habitants futurs ?*

Quelle est la question ?

5. *Pourquoi ne pas avoir mis d'EVP sur le zonage U6e6 (Maison des associations Aimé Césaire) alors que de grands arbres sont présents ?*

Voir réponse 4 sous thème OAP Clichy-la-Garenne – secteur Beaujon

6. *Pourquoi ne pas envisager une fusion des zonages "UE6e6" avec "UE7e6" (stade Jean-Racine et bâtiment ancien de l'hôpital Beaujon et "UE7e8" Hôpital Beaujon) dans l'objectif de créer des espaces verts et préserver le bâti remarquable ?*

Ces espaces ne disposent pas des mêmes caractéristiques urbaines.

Le foncier est contraint par les emprises des équipements sportives et le terrain de l'hôpital est détenu par un établissement public. Sans aller jusqu'à la suppression des équipements et des bâtiments de l'hôpital, cela peut être l'occasion d'interroger la pérennisation et le développement d'une trame écologique créant une chaîne de lieux majeurs (parc Salengro, tènement Beaujon potentiellement) depuis la Seine jusqu'au parc Mozart en passant par le mail de la rue Léon Blum et la place Jules-Verne.

**Commentaires de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête adhère à cet objectif et souhaite que l'EPT le maintienne pour renforcer à terme les continuités écologiques et les lieux de détente par « une chaîne de lieux majeurs (parc Salengro, tènement Beaujon potentiellement) depuis la Seine jusqu'au parc Mozart en passant par le mail de la rue Léon Blum et la place Jules Verne. ».*

7. *Pourquoi prévoir 6 étages sur la maison des associations et le stade ? Pourquoi ne pas avoir inscrit l'hôpital Beaujon, et au moins le pavillon d'angle Nord-Ouest dans le livret du patrimoine alors que quatre bâtiments du site (dont ceux cités précédemment) sont légendés patrimoine remarquable à valoriser dans l'OAP ?*

La hauteur des équipements pourrait être réétudiée.

Voir réponse sous thème OAP Clichy-la-Garenne – secteur Beaujon.

**Commentaires de la commission d'enquête**

*Le maître d'ouvrage a répondu : «*

- La hauteur des équipements pourrait être réétudiée*
- Le secteur de la maison des associations est un espace public sur lequel il n'est pas prévu de projet. Des compléments des espaces verts et paysagers protégés pourraient être envisagés pour renforcer la trame verte et sont à étudier. »*

*La commission d'enquête souhaite que ces deux aspects soient renforcés dans le PLUI*

8. *Pourquoi déménager l'hôpital à Saint-Ouen ?*

Cette question n'est pas du ressort du PLUi mais de l'organisation de l'APHP.

9. *Quelles propositions faites-vous par rapport à ces remarques ?*

Le PLUi ne peut pas faire de proposition sur le projet de déplacement de l'hôpital.

10. Ne serait-il pertinent d'indiquer les pistes envisagées pour reperméabiliser les surfaces de ces emprises ? Est-ce que vous envisagez de démolir des bâtiments pour créer des espaces verts et mettre en valeur le bâtiment remarquable de l'hôpital ?

Le PLUi n'envisage rien, il fixe un cadre au développement urbain. A ce jour il n'y a pas de projet connu sur ce secteur.

11. Que répondez-vous à ceux qui souhaitent créer des tiers-lieux dans l'hôpital ?

Il est facile d'avoir des idées sur un foncier dont on ne dispose pas. Ce n'est pas le rôle du PLUi.

12. L'extension de la zone UEp6z1 étendue jusqu'à la rue Georges Boisseau demandée par la ville de Clichy dans son avis sera-t-elle bien accordée malgré la contestation du promoteur (Observation n°412° ?

Le promoteur demande la suppression de l'ER 7 et ne conteste pas l'extension de la zone UEp6z1.

### **Commentaires de la commission d'enquête**

*Le maître d'ouvrage a répondu aux interrogations dans la limite du cadre qui lui est imparti.*

#### **5.5.1.4. A Gennevilliers et A Villeneuve-la-Garenne**

➤ Secteur du port et berges du parc des Chanteraines

L'association MNLE93 NEP (observation n° 458) cite longuement des chapitres du PADD, notamment "amplifier la nature en ville", "renouer avec la Seine" et des critiques formulées par la MRAe, notamment concernant les flux et échanges avec les autres territoires, les continuités écologiques et les incidences du projet de PLUi.

Elle évoque ensuite la pointe Nord de L'Ile-Saint-Denis classée Natura 2000, contrecarré par le projet Green Dock sur le Port de Gennevilliers qu'il faut interdire car en contradiction avec les trames environnementales et ce sanctuaire.

Les impacts négatifs sur le site Natura 2000 situé sur le parc départemental de l'Ile Saint-Denis sont évoqués il est souligné que les projets du port de Gennevilliers et notamment Green Dock auraient un impact négatif sur les continuités écologiques inscrites au SRCE. Les objectifs d'intensification de l'activité du port de Gennevilliers présentent un risque que l'association Plaine de Seine a développé en s'appuyant sur l'avis de la MRAe. De plus les projets sur le parc des Chanteraines à Villeneuve-la Garenne pourraient, en berge de Seine déranger les habitats de la faune présents.

Le contributeur (observation n° 381) critique le projet de Green Dock : ce bâtiment, destiné à la logistique de transport, au stockage de marchandises, de 92 000 m<sup>2</sup> (soit environ 9 à 10 terrains de football) se composera de 4 étages, fera 600 m de long et 35 m de haut. Il va être construit en face d'un site classé Natura 2000. C'est la première zone non anthropique d'Île-de-France : la présence humaine y est interdite. Il s'agit d'un îlot de verdure, constitué uniquement de forêt. Il y a des espèces protégées.

Par ailleurs, ce projet entrainera l'augmentation de la circulation, environ 700 camions devraient transiter chaque jour par cet entrepôt augmentant les nuisances sonores et de pollution aériennes d'un secteur déjà particulièrement exposé.

Les promoteurs admettent un dépassement des limites autorisées de pollution sonore Le danger est grand pour cette zone naturelle : « Green Dock » signerait la fin programmée d'un des derniers véritables îlots de fraîcheur et de biodiversité de la petite couronne. S'il est construit, cet entrepôt interrompra un corridor de biodiversité et constituera une menace pour la continuité des trames verte (végétal), bleue (aquatique) et noire (nocturne) en région parisienne.

L'observation 589 souligne : « l'intensification sur le petit bras de la Seine va nuire aux continuités écologiques entre le parc des Chanteraine dont les berges étaient jusque-là protégées de toute perturbation et la pointe de l'Ile Saint-Denis qui porte une zone Natura 2000 riche en biodiversité. OAP Thématique Villeneuve-la-Garenne (p.52) prévoit base de loisir et l'espace des Mariniers incompatibles avec le corridor écologique et la faune avec une surfréquentation des berges ainsi que l'abattage de 50 arbres. »

L'association Environnement 93 (Observation n°472) a fourni une remarque complète sur le port de Gennevilliers et les enjeux du grand paysage, particulièrement importants dans ce secteur.

L'association souligne que l'EPT Plaine Commune qui jouxte l'EPT Boucle Nord de Seine décline une OAP Paysage dans laquelle il apparaît que dans l'unité paysagère frange de Seine et la sous-unité paysagère Epinay et la butte Pinson, il est préconisé de conforter le paysage du coteau urbanisé des sur scène la

perception de des constructions depuis les vues ouvertes sur la scène et le territoire boucle de nord de seine sont à prendre en compte dans les projets de construction. Les nouvelles constructions devraient éviter de parasiter visuellement la perception des éléments repères existants notamment depuis le centre-ville et le quartier d'Orgemont une réduction de la hauteur du gabarit ou un épannelage différent pourront être demandés pour préserver l'ouverture paysagère.

L'association rappelle que le SRCE porte une attention particulière à la renaturation des berges de la Seine notamment sur le territoire boucle nord de Seine. Le PCAET, quant à lui, rappelle la fonction de d'îlot de fraîcheur majeure de la Seine.

Concernant le PLUi, l'association note que le dossier de présentation aurait dû noter la part l'artificialisation des berges et fixer des objectifs de renaturation conformes aux préconisations du SRCE.

Souhaite donc que soient préservés la vallée de la Seine et la butte d'Orgemont qui sont des marqueurs majeurs du territoire : les prescriptions 109 et p 110 du SCOT associés à la cartographie des belvédères d'Ile-de-France, produite par le SDRIF-E, ce sont les composantes incontournables de tout nouveau projet d'aménagement. Les leviers réglementaires définissant en particulier la hauteur et les longueurs de façade de même que les implémentations de recul par rapport à l'axe saine doivent en tout être état de cause être cohérents avec les ambitions de l'OAP thématique renouer avec la scène qui doit traiter les 2 rives de Seine. La perception du paysage par les territoires voisins tel celui de plaine commune et par ailleurs une exigence qui doit être intégrée au-delà des simples limites administratives de même qu'il doit être conforme aux objectifs du PCAT du territoire adopté le 10 novembre 2022.

L'association rappelle que conformément au SDRIF-E et au SCOT qui entendent préserver le grand paysage il est important que le PUI et les règles assurent aussi bien l'évolution du bâti que la préservation de l'environnement paysager et des berges de Seine. Le zonage de l'eau AP secteur portuaire doit être adaptée et un épannelage nécessaire depuis les berges de Seine jusqu'aux zones centrales du port du port conformément donc aux prescriptions p 110 et p 109 du SDRIF-E. Elle estime également que l'opération ne respecte pas la zone Natura 2000 situé à proximité immédiate du parc départemental de L'île-Saint-Denis et des berges d'Epinay sur Seine. Elle dénonce un impact négatif sur la faune du site Natura 2000. Elle demande la prise en compte du schéma des berges du SRCE pour la renaturation des berges, déterminante pour réduire l'érosion des berges, absorber l'expansion des crues, préserver des écosystèmes indigènes résilients face aux espèces exotiques envahissantes. Elle estime le projet « *trop laxiste sur la prise en compte des enjeux Natura 2000* » ne pouvant être accepté en l'état.

La contribution n° 555 du Comité local des Soulèvements de la Terre (accompagnée d'un courrier) va dans le même sens, ajoutant que la hauteur du bâtiment (35 m) fera de l'ombre sur la zone Natura 2000, notamment en période hivernale.

La contribution n° 563 de "Habiter Plaine Seine" communique l'adresse d'un site internet concernant ce sujet : <https://www.la-seine-iles-rives.fr/GreenDock/?PagePrincipale>

#### ➤ Arbres et parcs

La contribution n° 445 souhaite ardemment que le cèdre de l'Himalaya qui se situe au 286, rue des Renouillers (GPS 48,924850N 2,239861E) soit inscrit comme arbre remarquable car ce cèdre isolé et majestueux est la seule émergence non bétonnée du quartier.

Concernant les parcs départementaux présents sur ces deux villes, le Département des Hauts-de-Seine demande l'harmonisation des zonages réglementaires dans le but d'assurer la cohérence de ces espaces verts sur le parc des Chanteraines, le parc Lagravère. Il demande d'harmoniser par un zonage NP un taux de pleine terre e (taux d'emprise maximale au sol des constructions de 60%, et taux minimal de pleine terre de 30%) et d'ajuster les limites des zonages Np UE6b7 et UEp6z1 sur le parc Lagravère « *afin qu'elles soient cohérentes avec la réalité du terrain* ».

### **Questions de la commission d'enquête**

La commission note que la réserve de biodiversité est présente sur l'extrémité de L'île-Saint-Denis, ... alors que le port de Gennevilliers est très actif depuis plus d'un siècle (pollution, trafics divers, bruit, lumière, ...).

1. Avez-vous quantifié les impacts sanitaires liées aux pollutions atmosphériques et sonores générées par l'accroissement prévisible de l'activité du Port de Gennevilliers pour les usagers et riverains situés dans les secteurs environnants et proposé une démarche d'évitement ou à défaut de réduction dans le PLUi, ainsi que le suggère l'Autorité Environnementale ?

2. Le projet Green Dock est-il déjà possible dans le cadre du PLU actuel de Gennevilliers ? Dans le cas contraire, quelle nouvelle disposition le permet ?
3. Il est indiqué que seul 7,5 % du volume traité par Green Dock serait de nature fluviale : est-ce exact ?
4. Avez-vous quantifié l'impact de Green Dock sur les continuités écologiques en lien avec le site Natura 2000 de L'Île-Saint-Denis sur le territoire de BNS ?
5. Avez-vous évalué la pollution lumineuse générée par le port de Gennevilliers sur cette zone, et plus particulièrement pour la faune ?
6. Les autres impacts (tels que le bruit et la pollution atmosphérique) sur la faune et la flore ?
7. Avez-vous évalué l'impact de Green Dock sur le Grand Paysage ?
8. Concernant le parc des Chanteraines :
  - a. Pouvez-vous donner plus de détail sur le projet de base de loisirs et confirmer l'abattage de 50 arbres ?
  - b. Concernant les continuités écologiques avez-vous évalué les impacts des projets sur le parc des Chanteraines, et notamment l'impact de la fréquentation du public qui pourrait amener une surfréquentation dommageable ?
9. Que pensez-vous de la demande du Département, quelles en serait les avantages et inconvénients par rapport aux zonages proposés ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. *Avez-vous quantifié les impacts sanitaires liées aux pollutions atmosphériques et sonores générées par l'accroissement prévisible de l'activité du Port de Gennevilliers pour les usagers et riverains situés dans les secteurs environnants et proposé une démarche d'évitement ou à défaut de réduction dans le PLUi, ainsi que le suggère l'Autorité Environnementale ?*

Ce n'est pas du ressort du PLUi mais de l'EI<sup>30</sup> du projet.

Néanmoins, dans le cadre de l'étude d'impact du projet Green Dock, le maître d'ouvrage sélectionné par HAROPA a effectué les études technique « Air et santé » et « Acoustique » nécessaires à investiguer les effets du projet sur l'environnement et à établir les mesures ERC. La modélisation des émissions atmosphérique liées au projet en 2027 et 2047 montre que les émissions liées au projet sont à l'origine d'augmentations non significatives de concentrations pour les particules fines. Concernant les concentrations en NO<sub>2</sub>, les augmentations projetées sont peu importantes et ne dépassent pas 0,75 % de la valeur limite. Sur cette base, les impacts du projet sur la qualité de l'air en phase opérationnelle sont considérés comme non significatifs et acceptables. De même, les calculs de risques sont inférieurs aux seuils de référence. Le risque sanitaire est donc considéré comme non préoccupant.

La modélisation des mesures acoustiques, tenant compte des protections acoustiques prévues par le maître d'ouvrage (mise en place d'éléments constructifs en bordure de bâtiment (acrotères et retombées en limite de planchers d'environ 1,10 m de hauteur, locaux chauffeurs, locaux techniques...) permettant de limiter la propagation sonore de l'établissement vers les habitations et mise en place d'éléments paysagers à vocation acoustique en bordure de la cour camions Est) concluent qu'aucun dépassement des seuils réglementaires à l'état futur n'est pas relevé sur l'ensemble des points d'étude en ZER et en limite de propriété pour les différentes configurations testées.

Cette étude d'impact fera l'objet d'un avis de la MRAe.

Par ailleurs, il est à noter qu'HAROPA PORT lance un diagnostic environnemental auquel sera associé l'EPT et la ville de Gennevilliers pour assurer la prise en compte des enjeux du territoire.

### **Commentaires de la commission d'enquête**

*Ces informations indiquent une vigilance de l'EPT ce qui est de nature à rassurer les contributeurs.*

2. *Le projet Green Dock est-il déjà possible dans le cadre du PLU actuel de Gennevilliers ? Dans le cas contraire, quelle nouvelle disposition le permet ?*

Le projet Greendock est possible par application du PLU de Gennevilliers

3. *Il est indiqué que seul 7,5 % du volume traité par Green Dock serait de nature fluviale : est-ce exact ?*

**Pas de réponse de la part de BNS**

4. *Avez-vous quantifié l'impact de Green Dock sur les continuités écologiques en lien avec le site Natura 2000 de L'Île-Saint-Denis sur le territoire de BNS ?*

<sup>30</sup> Etude d'impact (précision de la commission d'enquête)

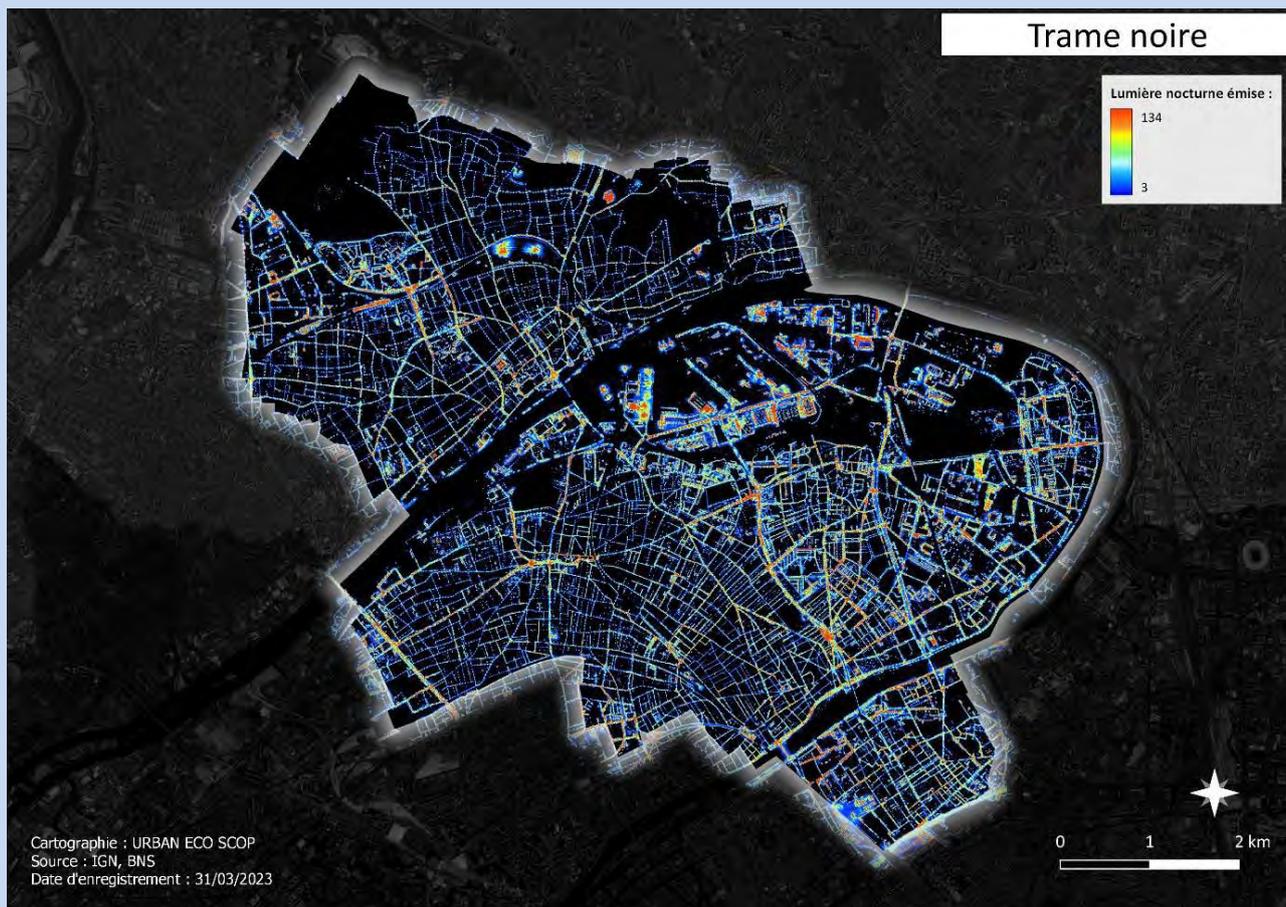
Ce n'est pas du ressort du PLUi mais de l'EI du projet

Néanmoins, dans le cadre de son étude d'impact, le maître d'ouvrage sélectionné par HAROPA a effectué les études technique Biodiversité nécessaires à investiguer les effets du projet sur l'environnement et à établir les mesures ERC. Après mise en œuvre des mesures d'évitement (végétation sur la berge...), le projet conserve un impact sur les herbiers aquatiques induit par la construction du ponton. Cet impact résiduel est compensé par la renaturation de 250 m de berges de la Seine, avec recréation d'herbiers dans l'emprise du port. Le projet n'a pas d'incidence notable sur Natura 2000. Il n'a pas d'effet significatif sur la pollution lumineuse (cf. ci-après).

Cette étude d'impact fera l'objet d'un avis de la MRAe.

5. *Avez-vous évalué la pollution lumineuse générée par le port de Gennevilliers sur cette zone, et plus particulièrement pour la faune ?*

L'études des trames environnementales a évalué la pollution lumineuse et la trame noire à l'échelle territoriale :



L'étude a permis de conclure au fait que le territoire présente une trame noire localement bonne avec des composantes apaisées, d'une luminosité suffisamment faible pour impacter peu la faune, la flore et les écosystèmes. La Seine et les darses du port de Gennevilliers peuvent ainsi être considérées comme de bons corridors pour les espèces sensibles à la lumière.

De manière dichotomique, la trame noire est représentée par des zones sombres et des ruptures blanches dans la carte ci-dessous.



Dans le cadre de son étude d'impact, le maître d'ouvrage sélectionné par HAROPA a effectué les études techniques « lumière » nécessaires à investiguer les effets du projet sur l'environnement et à établir les mesures ERC appliquant la réglementation en vigueur concernant le choix des luminaires, leur orientation et leurs caractéristiques, la simulation montre :

De nuit après 18h, le bâtiment (bureaux faiblement occupés et dont les occultations sont fermées) n'a pas d'impact lumineux notable sur l'environnement Natura 2000 et sur le fleuve, cet impact étant négligeable par rapport à l'environnement lumineux général, et très inférieur globalement aux réglementations ;

Pendant une heure au maximum, et seulement en hiver lorsque la nuit tombe avant 18h, le bâtiment apporte un éclairage très faible sur les berges de la zone Natura 2000, et vers le fleuve ;

Globalement, le projet a un impact très faible sur la quantité totale de lumière naturelle (soleil + voûte céleste) reçue annuellement par les berges de la zone Natura 2000 (surface verticale faisant face au projet et surfaces horizontales ou plus éloignées du projet). La flore est seule concernée, l'avifaune -qui justifie le classement Natura 2000- n'étant pas impactée par cette évolution. Le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre des mesures pour réduire la pollution lumineuse sur le site Natura 2000 et le corridor Seine :

- Implantation des bureaux (principalement utilisés avant 18h et munis d'occultants) et vestiaires (éclairages asservis à détection de présence) et de locaux de stockages aveugles en façade nord.
- Sur les rampes, installation des luminaires au niveau du linteau côté extérieur asservissement de ces luminaires à détection de présence et création d'une allège opaque pour occulter les phares des véhicules ;
- Habillage de la façade nord avec une résille avec 15 % de vide.

Cette étude d'impact fera l'objet d'un avis de la MRAe.

### **Commentaires de la commission d'enquête**

*Ces précisions sont de nature à rassurer le public. Les mesures d'évitement pourront éventuellement être complétées.*

6. *Les autres impacts (tels que le bruit et la pollution atmosphérique) sur la faune et la flore ?*

Ces impacts sont évalués dans l'état initial de l'environnement à l'échelle territoriale. Une étude a par ailleurs été réalisée afin d'évaluer l'impact du bruit sur la faune. Une trame blanche a ainsi pu être réalisée. Cependant les connaissances scientifiques sur le sujet étant encore limitées, il est difficile d'en tirer des conclusions définitives. La question de l'impact de la pollution atmosphérique sur les espèces étant encore moins traité par la communauté scientifique que le bruit, le territoire n'aurait pas eu d'éléments sur lesquels s'appuyer pour y travailler et n'a donc pas mené d'analyse sur le sujet.

**7. Avez-vous évalué l'impact de Green Dock sur le Grand Paysage ?**

Analyse de l'Insertion paysagère du projet est réalisée dans le cadre du projet Néanmoins, le maître d'ouvrage sélectionné par HAROPA a étudié l'insertion paysagère de son projet, en simulant l'insertion du projet sur 4 vues de drone et **11 vues piétonnes**.



Par exemple :

Vue depuis le chemin de halage à Épinay-sur-Seine



Localisation du point de vue

Emplacement du photographe lors de la prise de la photographie



ÉTAT ACTUEL (AVANT DÉMOLITION)



ÉTAT FUTUR



Vue depuis l'île-St-Denis - Zone non accessible au public



ÉTAT ACTUEL (AVANT DÉMOLITION)



ÉTAT FUTUR



PERSPECTIVE 16

N° PLAN :

PC6-31

### **Commentaires de la commission d'enquête**

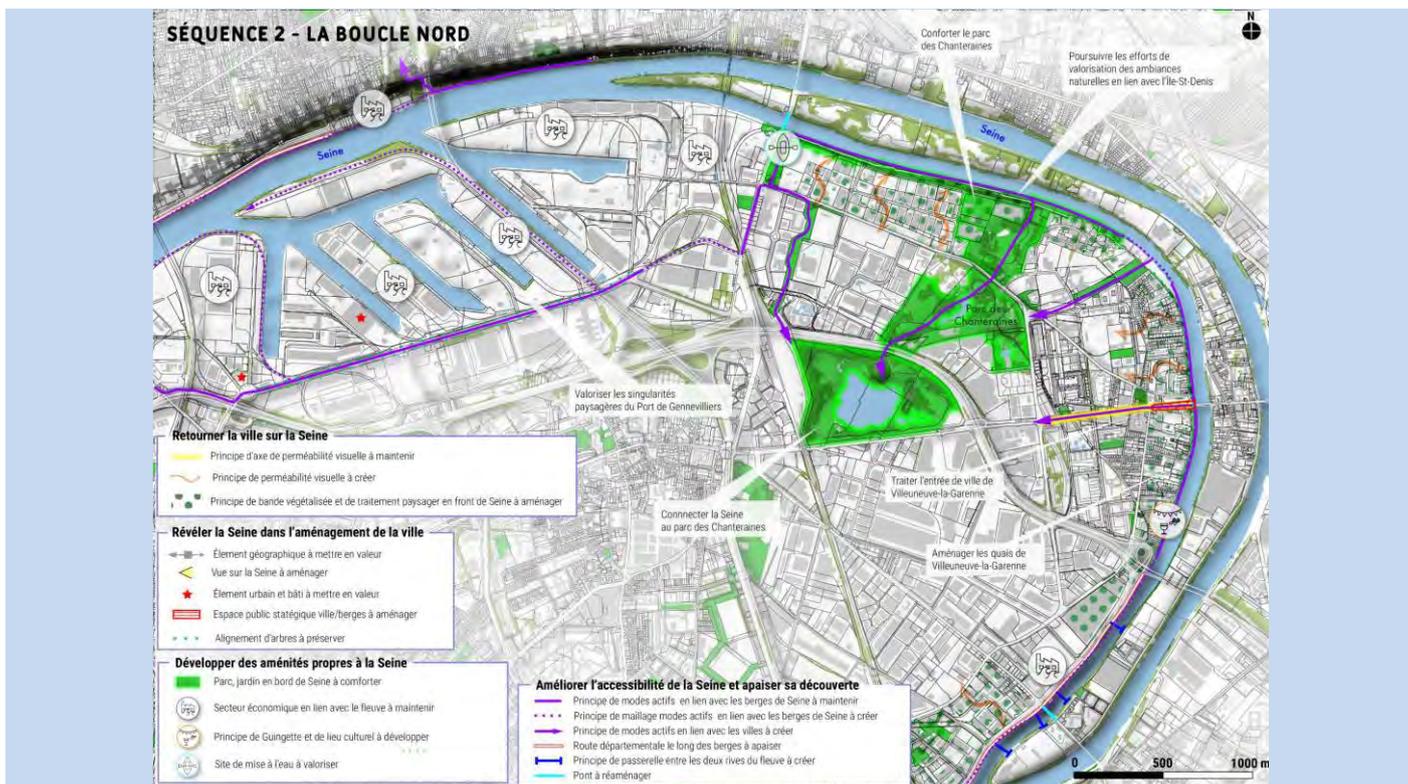
*L'impact sur le paysage n'est pas neutre. Il implique un changement réel, plus anthropique. Cependant la commission estime que le développement du port concourt à la décarbonation en développant le transport fluvial. Le port participe également à la production d'une ville plus compacte, limitant l'étalement urbain tout en contribuant à la logistique du dernier km.*

8. Concernant le parc des Chanteraines :

a. Pouvez-vous donner plus de détail sur le projet de base de loisirs et confirmer l'abattage de 50 arbres ?

Le PLUi ne dispose pas de ces informations,

L'OAP thématique « Renouer avec la Seine (page 52 du document 3.1) ne précise pas l'installation d'une base de loisirs et l'abattage de 50 arbres.



- b. Concernant les continuités écologiques avez-vous évalué les impacts des projets sur le parc des Chanteraines, et notamment l'impact de la fréquentation du public qui pourrait amener une surfréquentation dommageable ?

Le PLUi ne dispose pas de ces informations

Le parc des Chanteraine est un parc public départemental à l'usage de toutes et tous.

Il est classé en zone Np au PLUi.

### Commentaires de la commission d'enquête

La commission ne dispose pas d'information permettant de répondre aux contributeurs qui ont émis ces remarques.

Le parc des Chanteraines et une partie des berges de la Seine sont indiqués comme des noyaux primaires. Il est donc légitime de s'interroger sur l'impact de certains projets de loisirs. En effet, ces projets induisent une surfréquentation de ces équipements difficilement compatibles avec la protection de la biodiversité. Ce projet ne concerne donc ni les berges de la Seine, ni le parc des Chanteraines.

La commission tient toutefois à préciser que le plan de zonage de Gennevilliers fait apparaître un zonage N sur un fond légendé Np dans le règlement.

9. Que pensez-vous de la demande du Département, quelles en serait les avantages et inconvénients par rapport aux zonages proposés ?

Pas de réponse de la part de BNS

## 5.5.2. Sous-thème n°6.2 : Protection pleine terre, espaces agricoles.

Des interrogations sur la protection accordée par le document sur des espaces naturels et les cœurs d'îlots

### 5.5.2.1. La protection des cœurs d'îlots

Le public montre dans son ensemble le souhait de protéger les cœurs d'îlots, les venelles et villas pour leur capacité à produire de la Nature en ville dans un tissu urbain essentiellement privé. L'association *Les Amis de la Nature* (observation 338) fait remarquer que certains espaces paysagers à protéger au titre de l'article L159-19 du code de l'urbanisme en cœur d'îlot, inscrits dans le PLU de Colombes ne figurent plus dans le PLUi. La pleine terre est vue comme une réserve de biodiversité nécessaire aux trames vertes et à la protection de la Nature.

### 5.5.2.2. EVP

On note la contestation de certains EVP sur des parcelles privées car elles limitent les opérations de constructions.

Ces demandes portent sur :

- a. Argenteuil : observation 370, 130 et R583
- b. Asnières : observation 362, 390 (même contributeur)
- c. Bois-Colombes : observation 75, 103, 110, 195 (même contributeur) et R581
- d. Clichy : la société L'Oréal conteste les limites de la zone UEp6ze1

#### Argenteuil - rue de Vaucelle

La contribution n° 370 conteste le classement de la parcelle AP01 (26 rue de Vaucelle à Argenteuil) de 390 m<sup>2</sup> en « espace vert ou paysager à protéger ». De fait, elle devient inconstructible à 70 %.



Elle estime que le périmètre et la superficie de cet espace vert ainsi fixé est arbitraire, incohérent et pose question sur le plan juridique. Les critères pour délimiter les « espaces verts à protéger » ne sont pas connus et objectifs puisqu'ils permettent le classement d'une surface déjà bâtie comme la nôtre en espace vert (Terrasse accolée à notre maison).

Ils souhaitent savoir sur quelle étude, sur quelles données est basée la délimitation du périmètre « espace vert à protéger ». L'absence de cohérence, de justifications et de critères clairs précis et objectifs à voir classer notre parcelle en « espace vert à protéger », au regard de l'ensemble des parcelles du quartier, voire de la ville et par rapport aux enjeux environnementaux nous incite à la remettre en cause. Nous sollicitons que nos observations et contestations soient prises en considération et que le classement de notre parcelle en « espace vert à protéger » soit réexaminé. Lettre jointe de 3 pages.

#### Asnières-sur-Seine - rue Jean-Jacques Rousseau et rue de Prony

La contribution N° 362 de M. Girodet traite de la parcelle T 122 de 1 220 m<sup>2</sup>.

*Le projet de PLUi gèle toute possibilité d'aménagement et de valorisation, et nous souhaitons au contraire y faire édifier des immeubles en R+4 voire R+5. En réalité, cette parcelle constitue quasiment une friche, enclavée de hauts pignons, qu'il serait bon de reconverter en projet novateur.*

*Afin de respecter l'esprit et la tendance vers la valeur verte, à laquelle nous sommes également sensibles et que nous comprenons, nous souhaiterions apporter des orientations ambitieuses et novatrices dans ces domaines, par exemple avec des murs ou toits végétaux, et des dispositifs de captation de l'énergie solaire et autres.*

*La parcelle, située en plein centre-ville, propose de multiples solutions d'aménagement notamment elle relie la rue Jean-Jacques-Rousseau à la rue de Prony. Elle est proche de la rue de métro Gabriel-Péri.*



Il estime que contrairement à ce qui est projeté sur la carte graphique cette parcelle n'a rien de remarquable et que la bâtisse principale est vieille et en mauvais état. Il souhaite construire un immeuble à cet endroit.

### Bois-Colombes - rue du Commandant-Rivière

La contribution n° 75 (7 pages) une personne qui avait acheté en 2000 une parcelle de 998 m<sup>2</sup>, alors entièrement constructible.

Or, 80 % de celle-ci (tout le cœur d'îlot) est devenue inconstructible car elle est classée depuis 4 ans en espace paysager et écologique (devenu depuis EVP).



Son avocat indique que, selon le PLU encore en vigueur, il *“interdit la création d'un lotissement de trois ou quatre lots ou davantage pour construction de maisons individuelles, mais ne s'opposerait pas à l'édification de deux maisons individuelles mitoyennes et jumelées”* sur les parties de l'espace paysagers qui ne sont pas plantées et non-imperméabilisés ou par restitution/compensation de telles surfaces, en fonction d'une analyse juridique fine des articles du PLU encore en vigueur.

Il conteste que l'espace en question fasse partie d'une continuité écologique. Il est opposé à cette contrainte, estimant que ce n'est pas au particulier d'assumer, sans contrepartie et avec autant de contraintes et d'impact, la responsabilité des politiques publiques concernant l'environnement.

A tout le moins, un déclassement partiel serait un pis-aller.

### Questions de la commission d'enquête

1. Merci de rappeler le fondement juridique des EVP ?
2. La commission indique que l'institution des EVP fait partie des améliorations réglementaires de la période récente Pourriez-vous expliquer la méthodologie et les objectifs qui ont conduit à la mise en place des EVP ?
3. Pourquoi les EVP sont établis sur certaines communes et pas sur d'autres ?
4. Pourriez-vous étudier le renforcement des cœurs d'îlots qui paraissent insuffisamment protégés pour de nombreux contributeurs ?
5. Quels sont les autres leviers inscrits dans le PLUi permettant la protection des cœurs d'îlots ?
6. Les règles d'implantation sur les bandes de constructibilité à Bois-Colombes et à Argenteuil sont-elles suffisantes pour préserver les cœurs d'îlot ?

7. Concernant les propriétaires qui ont fait une remarque sous l'observation n°370, pouvez-vous revoir le périmètre de l'EVP qui grève leur parcelle car il semble inclure une terrasse déjà existante autorisée par une autorisation d'urbanisme ?
8. La Région a fait des demandes de dérogation pour les établissements scolaires, allez-vous y répondre favorablement ?
9. Que pensez-vous des autres demandes ?
  - a. La parcelle rue Jean-Jacques Rousseau/ rue de Prony comporte un beau jardin (proposé comme espace vert à protéger) qui permet de ventiler les deux rues sur lesquelles la parcelle débouche et une belle bâtisse aux façades en briques (listée au patrimoine remarquable), n'est-ce pas important de les protéger ?
  - b. Rue du Commandant Rivière

## Réponse et commentaires de l'EPT BNS

### *1. Merci de rappeler le fondement juridique des EVP ?*

Code de l'urbanisme : Article L151-19. Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article L151-23 Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

### *2. La commission indique que l'institution des EVP fait partie des améliorations réglementaires de la période récente Pourriez-vous expliquer la méthodologie et les objectifs qui ont conduit à la mise en place des EVP ?*

Une étude environnementale a permis de définir par le croisement de critère de surface, de pleine terre, de taille, de couvert végétal, de continuité, et en appliquant un espace tampon autour du bâti, les espaces susceptibles de constituer des cœurs d'îlots à conserver à l'échelle du territoire.

## Commentaires de la commission

*Les critères présentés sont solides : surfaces minimums, une qualité de couvert, la présence de pleine terre, et de continuité. Ces données croisées permettent de s'assurer des services rendus par les EVP :*

- *L'accueil de la biodiversité commune qui concourt à sa préservation et aux écosystèmes*
- *L'évapotranspiration nécessaire pour le rafraîchissement de l'atmosphère*
- *L'infiltration des eaux de ruissellement nécessaire à la régénération des nappes phréatiques et à la prévention du risque d'inondation.*

### *3. Pourquoi les EVP sont établis sur certaines communes et pas sur d'autres ?*

Une étude environnementale a permis de définir par le croisement de critère de surface, de pleine terre, de taille, de couvert végétal, de continuité, et en appliquant un espace tampon autour du bâti, les espaces susceptibles de constituer des cœurs d'îlots à conserver à l'échelle du territoire.

Ces espaces ont été modulés en fonction des secteurs au regard des caractéristiques parcellaires, des possibilités d'évolution envisageables, des pressions foncières locales, des PLU communaux et surtout des autres règles applicables, notamment des prescriptions liées à la bande de constructibilité de 20 m. Il est à noter qu'à Bois-Colombes, la configuration des parcelles rend moins efficace le dispositif de limitation des constructions par l'application de la bande de constructibilité de 20 mètres sur les parcelles peu profondes. Par ailleurs, compte tenu de la typologie des habitations de petites tailles, des dérogations en termes d'extensions y sont possibles uniquement sur cette ville. Aussi, afin d'éviter le mitage des surfaces significatives des cœurs d'îlots, des espaces paysagers ont été

ajoutés pour en assurer une protection plus stricte. Les espaces paysagers retenus à Bois Colombes sont ainsi relativement concordant avec les espaces qui avaient déjà été identifiés dans le PLU.

### **Commentaires de la commission**

*La commission d'enquête approuve le renforcement des cœurs d'îlot par des mesures complémentaires et adaptées aux différents tissus urbains pour les raisons précitées.*

*4. Pourriez-vous étudier le renforcement des cœurs d'îlots qui paraissent insuffisamment protégés pour de nombreux contributeurs ?*

Le PLUi est une première phase d'une démarche d'amélioration environnementale du territoire dans le temps long. Aussi le territoire et les villes poursuivent les études et analyses. Les avis des requérants permettent également de cibler l'étude de certains secteurs. Toutefois, il n'apparaît pas pertinent, à ce jour, de renforcer les dispositifs de protection au-delà de ce qui a été introduit dans le PLUi sans études complémentaires et surtout sans procédure d'urbanisme permettant aux personnes concernées de prendre connaissance des évolutions envisagées. C'est pourquoi, il ne sera pas apporté de complément sur ce sujet pour l'approbation du PLUi. Les remarques et les études complémentaires pourront conduire à de futures modifications du PLUi.

### **Commentaires de la commission**

*La commission d'enquête comprend la nécessité d'étudier la pertinence de protections qui induisent le plus souvent des contraintes sur les parcelles privées. Cependant, elle incite les communes à poursuivre ces études en raison de l'urgence climatique qui nécessite des mesures de protection renforcées pour ne pas continuer à miter les parcelles dans un territoire particulièrement sensible à la formation d'îlot de chaleur. Dans l'OAP Préserver les trames environnementales (partie- Accroître la biodiversité des parcelles privées, en pleine terre et sur les toitures), il est indiqué : « Chercher à maintenir ou reconstituer les sols en pleine terre et vivants, dans le cadre de l'aménagement des espaces libres lors de tout projet de réhabilitation ou renouvellement » Ainsi, il est attendu non seulement de préserver la pleine terre existante, mais aussi de l'accroître.*

*5. Quels sont les autres leviers inscrits dans le PLUi permettant la protection des cœurs d'îlots ?*

En zone pavillonnaire, la protection des cœurs d'îlots se fait par ailleurs par l'effet conjugué de taux de pleine terre (majoritairement compris entre 40 et 50%) et une bande de constructibilité limitée à 20 ou 25 mètres selon les secteurs.

### **Commentaires de la commission**

*Les protections croisées complétées par les EVP permettent d'assurer une protection efficace unifiées sur l'ensemble des communes, ce qui autorise la commission à considérer que le PLUi apporte une protection améliorée par rapport aux anciens PLU.*

*6. Les règles d'implantation sur les bandes de constructibilité à Bois-Colombes et à Argenteuil sont-elles suffisantes pour préserver les cœurs d'îlot ?*

Les bandes constructibles limitent la constructibilité de la plupart des cœurs d'îlots. Toutefois la forme des parcelles, la localisation des espaces verts ou des dérogations locales à la bande constructible nécessitent parfois la mise en place de dispositif complémentaires sous forme d'espaces verts ou paysagers à protéger pour en assurer la pérennité.

*7. Concernant les propriétaires qui ont fait une remarque sous l'observation n°370, pouvez-vous revoir le périmètre de l'EVP qui grève leur parcelle car il semble inclure une terrasse déjà existante autorisée par une autorisation d'urbanisme ?*

Cette demande sera étudiée avec les écologues et avec la ville.

### **Commentaires de la commission**

*Les études permettront à l'EPT d'affiner ensuite les dispositions à prendre.*

*8. La Région a fait des demandes de dérogation pour les établissements scolaires, allez-vous y répondre favorablement ?*

Une réflexion est en cours pour mieux encadrer l'évolution des équipements existants sans remettre en cause les objectifs de préservation de la Pleine terre et d'accroissement des espaces verts. Il s'agit bien de trouver un juste

équilibre entre les objectifs environnementaux et les capacités de disposer d'équipements qualitatifs et adaptés aux besoins de la population dans un souci d'économie foncière et budgétaire. Des évolutions mesurées seront précisées en ce sens dans le règlement pour assurer l'évolution des EICSP [sous destination Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale] existants.

### **Commentaires de la commission**

*La commission n'est pas favorable à un régime d'exception, notamment sur le taux de pleine terre. Il existe d'autres leviers :*

- *Compacité des bâtiments*
- *Élévation ponctuelle des hauteurs*
- *Installation des stationnements dans l'emprise du bâtiment*
- *Revégétalisation partielle des cours de récréation*
- *Etc.*

9. *Que pensez-vous des autres demandes ?*

- a. *La parcelle rue Jean-Jacques Rousseau/ rue de Prony comporte un beau jardin (proposé comme espace vert à protéger) qui permet de ventiler les deux rues sur lesquelles la parcelle débouche et une belle bâtisse aux façades en briques (listée au patrimoine remarquable), n'est-ce pas important de les protéger ?*

Le jardin fait l'objet de protection par classement en EEPP au titre du PLUi. Il convient de la maintenir (ainsi que la protection du bâtiment remarquable).

Par ailleurs, ces mesures de protection existent déjà dans le PLU actuel d'Asnières-sur-Seine.

### **Commentaires de la commission**

*La commission est favorable au maintien de ces protections pour diverses raisons évidentes :*

- *Caractère patrimonial du bâtiment,*
- *Importance de maintenir les arbres présents sur la parcelle,*
- *Aération du quartier très dense etc.*

b. *Rue du Commandant Rivière*

Comme près d'une cinquantaine d'EVP inscrits sur Bois-Colombes, cet EVP a été déterminé lors d'une modification antérieure du PLU de Bois-Colombes en 2020 selon l'identification d'une entité « verte ».

Cet EVP spécifiquement ne concerne pas uniquement la parcelle de l'auteur de l'observation, mais dix propriétés différentes dont les fonds de jardins contigus composent ce cœur d'îlot.

Au regard du terrain en question, la délimitation de l'EVP est cohérente avec la bande de constructibilité de 20 m de profondeur, qui de fait, contraint la constructibilité avec ou sans la présence d'un EVP. Cela est cohérent sur le fond de la règle et sa déclinaison du PADD, à savoir ne pas encourager le mitage des cœurs d'îlot qui constituent une mosaïque verte (ou espaces végétalisés en pas japonais). Le projet de lotissement dont il est question n'est donc pas conforme avec les orientations du PADD.

Cela n'exclut pas la possibilité de construire un second pavillon côté rue selon une largeur techniquement suffisante de 6m.

Enfin, cette inscription d'EVP participait d'ores et déjà aux objectifs environnementaux très largement développés au sein du PADD et majoritairement sollicités par le public lors des concertations et enquêtes publiques.

### **Commentaires de la commission**

*Elle reprend à son compte les arguments développés par l'EPT et se prononce pour le maintien de cette protection.*

## **Pleine terre**

La protection de pleine terre est perçue par le public comme un facteur de résilience face au réchauffement climatique et ses conséquences : canicules, pluies excessives. La protection des îlots, mais aussi des espaces verts constituent un enjeu important pour permettre l'infiltration des eaux de ruissellement et rafraîchir l'espace et lutter contre la formation d'îlots de chaleur.

L'Etat se montre critique sur l'articulation du PLUi avec le SCoT MGP concernant :

- *L'identification des zones humides présentes sur le territoire.*
- *Les projections de pleine terre non démontrées, en l'absence de diagnostic préalable, notamment que : « les coefficients de pleine terre minimaux imposés par le règlement du projet de*

PLUi allant de 10% à 50 % renforce la pleine terre dans les secteurs les plus fortement imperméabilisés, pour tendre vers 30 % minimum de pleine terre. »

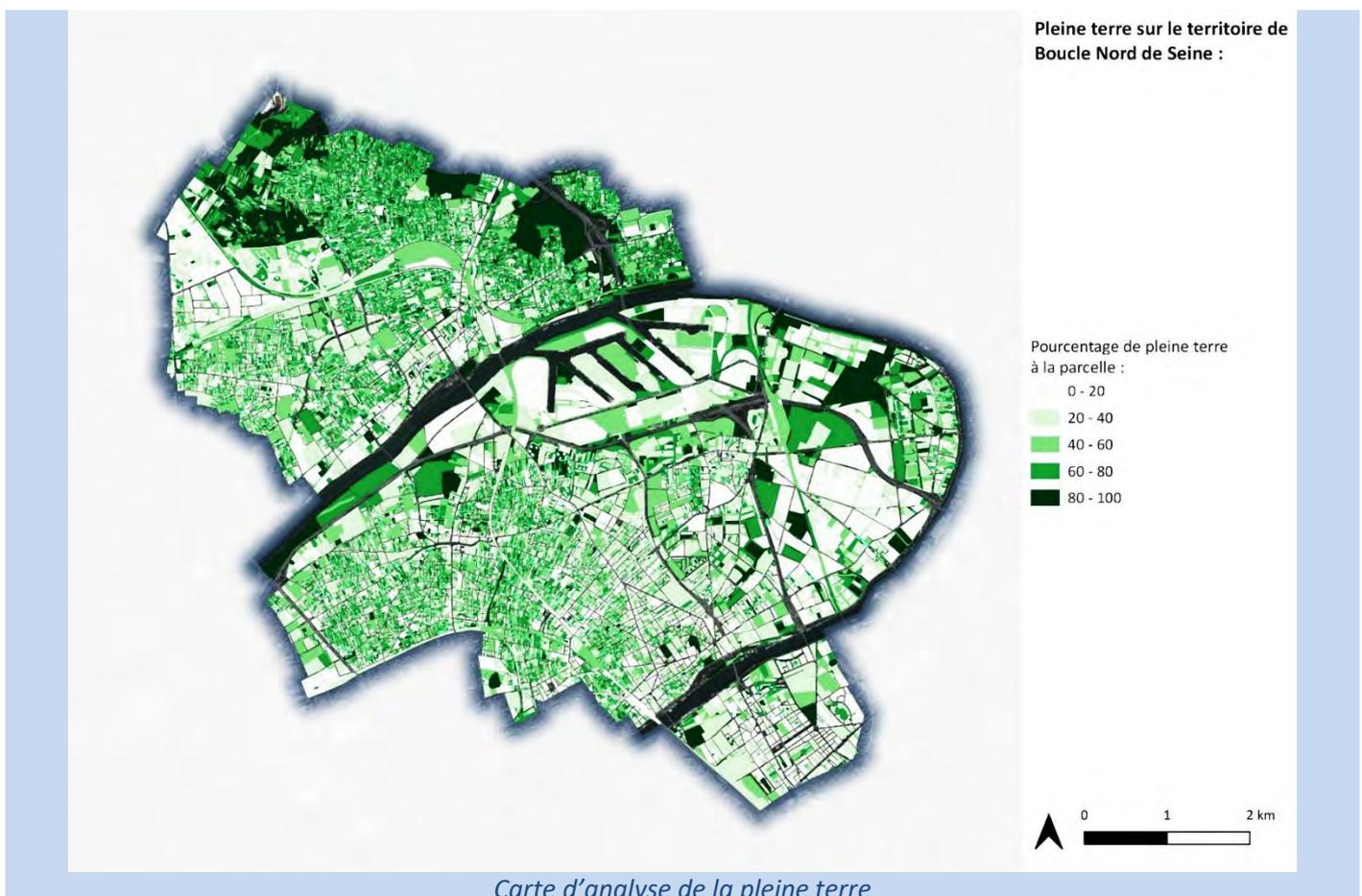
- L'absence de précision sur la compensation des surfaces de pleine terre nouvellement imperméabilisée à 150 % (p.106 du rapport de présentation).

### Questions de la commission d'enquête

1. Pouvez-vous apporter les précisions demandées en montrant une projection des mesures de protection de la pleine terre à partir d'un diagnostic préalable sur les secteurs les plus urbanisés ?
2. Pouvez-vous indiquer les différences de prescriptions de taux de pleine terre et emprise entre les PLU communaux et le PLUi
3. Pouvez-vous démontrer que le maintien des zones pavillonnaires permettra le maintien d'un taux de pleine terre est déterminant dans le maintien du taux de pleine terre ?
4. Pouvez-vous comparer avec la production de collectif, quelle serait l'imperméabilisation minimum de l'implantation de collectifs sur ces secteurs ?
5. Pouvez-vous établir un solde d'imperméabilisation sur :
  - a. Les opérations prévues dans le PLUi (taux d'imperméabilisation avant après)
  - b. A l'échelle du territoire
6. Pouvez-vous identifier les compensations des terres nouvellement imperméabilisées ?

### Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Pouvez-vous apporter les précisions demandées en montrant une projection des mesures de protection de la pleine terre à partir d'un diagnostic préalable sur les secteurs les plus urbanisés ?



### Commentaires de la commission

La carte montre que les zones où la pleine terre est la plus présente correspond aux zones d'habitat pavillonnaire et à quelques zones de grands ensembles si l'on excepte les parcs et espaces verts. Les zones d'activité demeurent quant à elles très imperméabilisées.

*2. Pouvez-vous indiquer les différences de prescriptions de taux de pleine terre et emprise entre les PLU communaux et le PLUi*

Il est difficile de faire un état complet. L'évaluation environnementale montre l'amélioration du PLUi sur ce sujet. Les règles de pleine terre sont très hétérogènes selon les PLU(s).

A Colombes, par exemple, l'exigence de pleine terre a été globalement augmentée entre le PLU en vigueur et le PLUi, passant notamment de 30 à 40 % pour les zones pavillonnaires, et de moins de 10% à 30% dans les zones denses.

**Commentaires de la commission**

*L'exemple donné par l'EPT conforte les conclusions de l'évaluation environnementale.*

*3. Pouvez-vous démontrer que le maintien des zones pavillonnaires permettra le maintien d'un taux de pleine terre est déterminant dans le maintien du taux de pleine terre ?*

Plus que de la forme urbaine c'est bien de l'exigence de conservation de la pleine terre qui est déterminant dans le maintien du taux de pleine terre. Il existe des espaces collectifs avec des taux de pleine terre importants. La densification accompagnée d'une exigence forte de taux de pleine terre et d'un aménagement d'ensemble peut être vertueuse sur ce plan. La difficulté de l'évolution au coup par coup d'un tissu pavillonnaire au gré d'opportunités saisies par la promotion immobilière est une toute autre question.

*4. Pouvez-vous comparer avec la production de collectif, quelle serait l'imperméabilisation minimum de l'implantation de collectifs sur ces secteurs ?*

Il n'est pas possible de répondre à cette question, la réponse dépend du taux de pleine terre exigée.

*5. Pouvez-vous établir un solde d'imperméabilisation sur :*

- a. Les opérations prévues dans le PLUi (taux d'imperméabilisation avant après)*
- b. A l'échelle du territoire*

Le calcul de ce solde ne peut être qu'hypothétique, le PLUi ne connaît pas le taux de renouvellement et la localisation des diverses opérations qui seront menées sur le territoire. En ce qui concerne les opérations menées par la puissance publique, le plus souvent en renouvellement urbain sur des terrains fortement imperméabilisés, le solde est positif. Cette analyse est réalisée opération par opération. Un bilan global sera à produire pour l'évaluation de la mise en œuvre du PLUi.

**Commentaires de la commission**

*Elle aurait apprécié que l'EPT présente au moins un solde sur les opérations menées par la puissance publique. Concernant un règlement pour apprécier sa portée, il est important d'avoir au moins la réalisation hypothétique qui correspond la réalisation permise maximum. Il correspond à un scénario qui doit être envisagé, puisqu'il correspond aux règles et pourrait être appliqué.*

*6. Pouvez-vous identifier les compensations des terres nouvellement imperméabilisées ?*

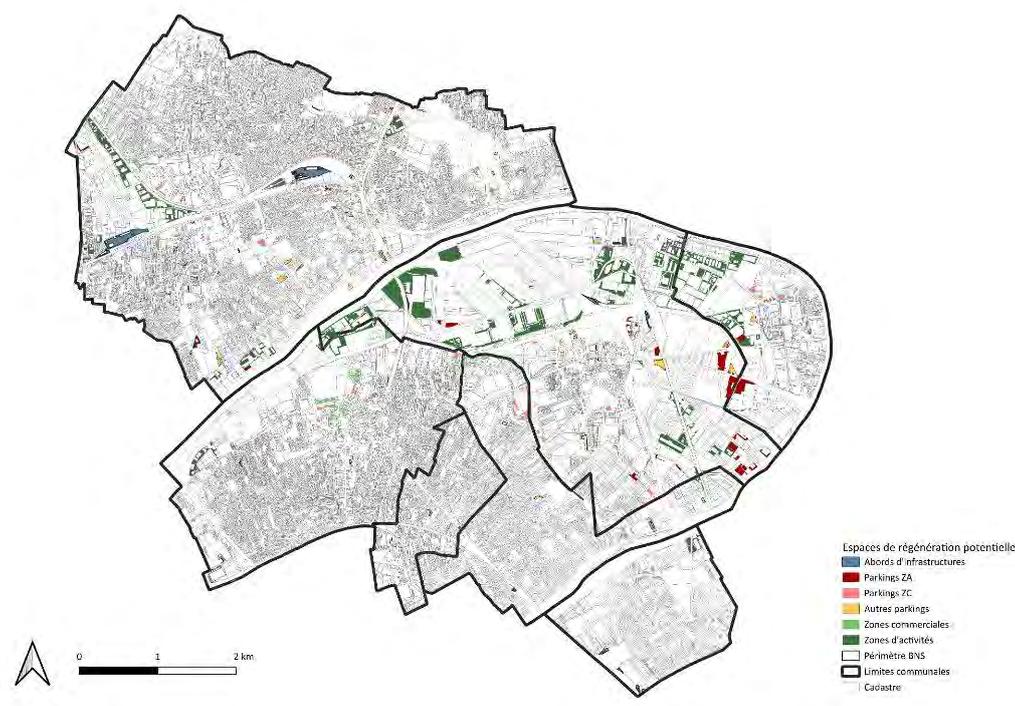
L'évaluation environnementale récapitule les mesures mises en œuvre par le PLUi pour compenser la consommation foncière et l'artificialisation, notamment : orientations 1.4 et 3.2 de l'OAP « Préserver les trames environnementales », création de 13,7 ha d'espaces verts publics grâce aux emplacements réservés et aux OAP...

**Commentaires de la commission**

*Elle aurait apprécié que l'EPT rappelle les mesures mises en œuvre pour compenser la consommation foncière et l'artificialisation.*

*Dans l'OAP Préserver les trames environnementales, l'orientation 1.4 précise les espaces de régénération qui ont été délimités dans les lieux les plus imperméabilisés du territoire<sup>31</sup> :*

<sup>31</sup> OAP Thématiques p.16



Ils font l'objet de prescriptions particulières :

- « Dans les espaces publics de prévoir à l'occasion de toute requalification de l'ordre d'au moins 40 % d'espaces arborés et végétalisés de manière diversifiée, étagés pour répondre aux besoins d'une pluralité d'espèces faunistiques et floristiques »
- Dans les terrains d'assiette à l'occasion de tout nouveau projet de construction : maintien et accroissement de la végétation, plantations, amendement des sols etc.

L'orientation Assurer une perméabilité des sols et une infiltration des eaux déploie une série de mesures visant à renforcer la perméabilité des sols. Elle propose parmi une liste de recommandations la compensation suivante :

« Chercher à contribuer à la désartificialisation du territoire dans chaque projet de construction ou d'aménagement d'espaces extérieurs :

- Augmenter la surface des sols perméables ;
- Ou compenser les nouvelles emprises imperméables par la désimperméabilisation d'une surface supérieure <sup>32</sup>»

Les mesures sont bien inscrites dans le PLUi. On peut toutefois regretter un cadre peu précis, même si un PLUi est un document réglementaire et non opérationnel.

### 5.5.2.3. Demandes de protection d'arbres remarquables

Des demandes de classement d'arbres sont parvenues à la commission, essentiellement sur les communes de Colombes et Clichy. Les alignements d'arbres sont perçus comme des éléments importants du paysage, outre leur fonction d'accueil de la faune aviaire.

#### A Argenteuil :

Le contributeurs (observation n°558) fait remarquer que les arbres les plus remarquables ne semblent figurer nulle part. Aucune suite ne semble avoir été donnée à la proposition de l'association nationale A.R.B.R.E.S (chargée par l'Etat de labelliser les arbres et ensemble arborés remarquables) de labelliser la plantation de l'île Héloïse, remontant à ces mêmes années 1860 et auparavant, comme ensemble arboré remarquable,

#### A Colombes :

L'association Les Amis de la Nature (observation n° 338) estime que le recensement des alignements d'arbres n'est pas exhaustif, par exemple l'alignement le long du boulevard Charles de Gaulle est absent. Elle a présenté une liste d'arbres à protéger.

L'observation n° 304 cite l'Arbre de Judée situé au 18, bd Marceau (devant l'église St-Etienne-St-Henri

<sup>32</sup> OAP Thématiques p.27

Le projet du T1 entraîne l'abattage de nombreux arbres (600 au total) ainsi que le stade Yves-du-Manoir. La question de la replantation en compensation par le Département d'arbres dans le parc Lagravère dans le collège Moulin-Joly et le long des routes départementale. Les replantations n'apparaissent pas sur le zonage, tandis certains alignements correspondent à des alignements disparus. La Ville de Colombes s'est dotée d'une charte de l'arbre et d'un barème de valeur d'arbres et de compensation, opposable qui permet à la fois de prévoir des compensations et de veiller à la qualité des replantations.

### A Clichy :

Les arbres et massifs arbustifs présents sur le site BIC : les élus du Nouveau Front Populaire et les habitants (observations n° 459, 457) souhaitent la préservation des arbres sur le terrain BIC. Les habitants ont répertorié 70 sujets.

Sur l'ensemble du territoire BNS, voici un tableau qui recense les demandes de protections dans les différentes observations :

Protection d'arbres		
445	Colombes	Cèdre de l'Himalaya qui se situe à l'adresse 286 rue des Renouillers, coordonnées GPS : 48,924850N 2,239861E,
437	Colombes	Erable argenté/negundo L'âge approximatif : entre 40 et 60 ans (selon le paysagiste qui s'occupe de l'élagage) Demande de classement arbre remarquable : 49 rue Laplace, 92700 Colombes Coordonnées GPS : 48.91690, 2.23986 Parcelle cadastrale : 132
10	Colombes	9-11, rue Ernest-Renan (Colombes
150	Colombes	2 tilleuls 74 rue des cerisiers (angle avec la rue pierre Geoffroy
439	Colombes	31 arbres proposés par Colombes Respire

Environnement 92 dans son avis rendu en tant que PPA<sup>33</sup> le règlement peu protecteur, notamment les articles :

- 7.2.2.1 : autorise l'abattage d'un ou plusieurs arbres situés dans un alignement d'arbres pour la réalisation d'un projet d'intérêt général
- 7.2.3.1 : seuls les arbres remarquables identifiés sur le plan de zonage sont à protéger.
- 6.2.1.1 : tout projet doit, dans la mesure du possible, veiller la préservation des arbres existants.

C'est en effet un enjeu majeur pour lutter contre la chaleur et la formation d'îlots de chaleur urbains. Le service rendu par les arbres arrivés à maturité est sans commune mesure avec des jeunes sujets : « un seul arbre de pleine maturité comme un platane d'alignement a le pouvoir de climatisation de 100 jeunes arbres (6 m de haut et 3 m de diamètre de feuillage environ). Il faudrait attendre 2060 pour qu'un jeune arbre puisse bénéficier de la moitié du pouvoir climatiseur d'un arbre existant en pleine maturité. À combien de canicule devons nous faire face d'ici 2060 ? »

L'association demande que le PLUi fixe des règles spécifiques en matière d'implantation et d'abattages des arbres, notamment en la soumettant à l'obtention d'une autorisation (article L111-22 du code de l'urbanisme). Environnement cite les différents articles le permettant notamment L113-8 mais aussi L350-3 et L411-1 du code de l'environnement.

Elle demande également la constitution d'une commission indépendante pour donner son avis pour les abattages d'arbres justifiés pour des raisons de sécurité.

Le Département, sensible au classement de 69 arbres au titre des arbres remarquables, recommande de :

- S'inspirer des dispositions du décret n°2023-384 du 19 mai 2023, relatif à la protection des allées et alignements d'arbres pour établir un cadre plus protecteur permettant d'instaurer des procédures d'autorisation.
- De prévoir que tout arbre remarquable abattu soit systématiquement remplacé par arbre adapté aux enjeux écologiques et paysagers locaux.
- Mieux identifier les alignements d'arbres départementaux pour assurer leur préservation et pérennité.

<sup>33</sup> PPA : Personne publique associée

Concernant le règlement le Département des Hauts-de-Seine est défavorable à la création d'Oriels et balcons qui nuisent au développement des alignements d'arbres : « un recul minimal de 3 mètres (aérien et terrestre) ce serait idéalement à respecter pour toute construction implantée à proximité d'un alignement d'arbres (distance entre la façade et l'alignement d'arbres, ou les balcons et l'alignement d'arbres le cas échéant). Il demande l'intégration plus précise des alignements d'arbres dans les OPA sectorielles et une attention particulière à ces derniers dans l'instruction des autorisations d'urbanisme.

### **Questions de la commission d'enquête**

1. Pourquoi ne pas avoir inclus le barème de la charte de l'arbre de Colombes dans le PLUi ?
2. Pouvez-vous compléter les documents du PLUi ainsi que le demande l'association ?
3. Peut-on protéger les 70 arbres du terrain BIC ?
4. Combien pourraient faire l'objet d'une protection comme arbre remarquable, ou d'une autre protection ?
5. Allez-vous prendre en compte la demande des Amis de la Nature pour protéger les arbres qu'elle a répertoriés (observation n°439) et des autres contributeurs ?
6. Quelles sont les compensations envisagées pour les arbres abattus pour le tramway T1 ?
7. Avez-vous bien pris en compte les Espaces Naturels Sensibles dans votre diagnostic et dans la mise en œuvre des continuités écologiques dans le PLUi ?
8. De quelle manière peuvent être protégés les alignements existants sur BNS ? Quels sont les alignements à créer prévus sur BNS avec le PLUi ? Y-a-t-il une marge de progression possible ?
9. Que répondez-vous aux propositions d'Environnement 92 ?
10. Que répondez-vous aux propositions du Département

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. *Pourquoi ne pas avoir inclus le barème de la charte de l'arbre de Colombes dans le PLUi ?*

Cette demande a également été effectuée par le conseil départemental des Hauts-de-Seine.

C'est un sujet à part du PLUi. Il est possible de les ajouter en annexe du PLUi pour information.

### **Commentaires de la commission**

*Elle recommande fortement que l'EPT s'empare de cette demande du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine. Le PLUi possède un caractère de guide, outre son cadre prescriptif.*

2. *Pouvez-vous compléter les documents du PLUi ainsi que le demande l'association ? Allez-vous prendre en compte la demande des Amis de la Nature pour protéger les arbres qu'elle a répertoriés ?*

Une étude complémentaire va être réalisée à l'échelle du territoire avec les services environnement (BNS et Villes) pour identifier / compléter la liste des arbres remarquables. Cette nouvelle identification fera l'objet d'une future modification du PLUi.

L'ajout d'arbres remarquables à protéger sur des terrains privés, à l'issue de l'enquête publique, est inopportun, car ces éléments n'ont pas été soumis à l'avis du public pendant la procédure.

Un premier travail de repérage sera fait avant l'approbation du PLUi, à partir du recensement de l'association des Amis de la Nature à Colombes, pour des arbres sur le domaine public.

D'autres sujets pourront venir compléter ultérieurement cette liste à l'occasion d'études plus approfondies et de démarches auprès des propriétaires privés pour les arbres concernés.

### **Commentaires de la commission**

*Elle recommande vivement la poursuite de ces études et la réalisation d'un nouvel inventaire à soumettre à une modification du PLUi dans le but de compléter ce dernier.*

3. *Peut-on protéger les 70 arbres du terrain BIC ?*

Voir réponse 5 sous-thème OAP thématiques et sectorielles - Clichy-la-Garenne - Secteur BIC – Bérégovoy

4. *Combien pourraient faire l'objet d'une protection comme arbre remarquable, ou d'une autre protection ?*

Voir réponse 5 sous-thème OAP thématiques et sectorielles - Clichy-la-Garenne - Secteur BIC - Bérégovoy

Un grand nombre d'arbres matures et de massifs arbustifs sont présents sur l'emprise BIC : pouvez-vous les situer sur le plan masse UMOCL-PM16BIC de l'OAP et sur le plan d'implantation opérationnel ?



Plan des arbres existants et projeté – source permis de construire

5. Comment le *projet* a tenu compte de la protection des arbres et de leurs alignements ?

Les rapports réalisés par les bureaux d'études ont permis de souligner la présence de 27 arbres positionnés sur les futures zones à bâtir, présentant un intérêt de développement futur. Ces arbres ont été identifiés comme « à transplanter » et seront ainsi conservés et intégrés dans le futur projet.

Pour ce qui est des 90 arbres restants, compte tenu de leur état phytosanitaire ou de leurs caractéristiques, la transplantation n'a pas été retenue, ils seront donc supprimés.

Enfin, le futur projet prévoit la plantation de 322 nouveaux arbres sur le site.

**Commentaires de la commission**

La commission reconnaît qu'un effort sera fait pour préserver un certain nombre de sujets. La disparition des 90 autres arbres seront compensés selon le ratio de 3,5 nouveaux sujets pour 1 sujet. Le couvert de la strate arborée sera renforcé à terme.

Par ailleurs, concernant certaines communes, la liste des arbres à protéger est absente ou ne renseigne pas l'ensemble des informations techniques ou géographiques.

La commission recommande que l'inventaire des arbres à protéger soit ultérieurement poursuivi et complété au fil des évolutions du PLUi, d'autant que l'intérêt porté à la protection du cadre de vie va continuer de croître.

6. Quelles sont les compensations envisagées pour les arbres abattus pour le tramway T1 ?

Ce n'est pas le rôle du PLUi de prévoir la compensation des projets, le PLUi fixe un cadre que les projets doivent respecter.

7. Avez-vous bien pris en compte les Espaces Naturels Sensibles dans votre diagnostic et dans la mise en œuvre des continuités écologiques dans le PLUi ?

Normalement oui, l'ensemble des informations sera vérifié et le document complété le cas échéant

8. De quelle manière peuvent être protégés les alignements existants sur BNS ? Quels sont les alignements à créer prévus sur BNS avec le PLUi ? Y-a-t-il une marge de progression possible ?

Les arbres d'alignement sont déjà protégés par la loi.

Des alignements nouveaux sont prévus et identifiés dans les OAP sectorielles.

Il est toutefois possible de compléter l'identification d'alignement arbres structurants pour les villes et le territoire.

**Commentaires de la commission**

*La commission d'enquête reprend les inquiétudes du public très sensible à la préservation des alignements existants. Dans un contexte urbain soumis à de perpétuels changements, les alignements d'arbre structurent l'espace. Ils apportent de l'ombre dans un contexte urbain de plus en plus sensible au réchauffement climatique et rendent des services écologiques dont prennent conscience de nombreux citoyens. La commission estime que le PLUi gagnerait à afficher clairement son rôle protecteur et ses ambitions environnementales en complétant l'identification des alignements d'arbres présents sur le territoire.*

**9. Que répondez-vous aux propositions d'Environnement 92 ?**

Concernant les abatages d'arbre il est à préciser que

- l'article L111-22 du Code de l'urbanisme ne concerne pas les PLUi,
- les articles L.350-3 et L411.1 du code de l'Environnement s'appliquent en dehors du PLUi qui n'a aucun effet sur cette législation.

Les protections envisagées dans le PLUi ne sont peut-être pas encore suffisantes, toutefois, elles constituent un réel progrès par rapport aux dispositions antérieures. Quelques évolutions sont d'ores et déjà envisagées les élus ont demandés d'étudier une évolution de la règle de compensation en cas d'abattage d'arbre en précisant :

- 2 pour 1 pour les arbres de grand développement
- 1 pour 1 pour les arbres de moyen développement

Il convient de s'assurer de ne pas complexifier l'instruction au risque de rendre la règle inopérante.

Sur un temps plus long des évolutions pourront être prévues par modification du PLUi pour renforcer la protection des arbres en général et des arbres remarquables (renforcement de l'inventaire)

**Questions complémentaires**

*Est-ce que ces dispositions s'appliquent sur l'espace public ? Privé ?*

Les arbres remarquables identifiés au document graphique du règlement sont protégés qu'ils soient sur le domaine public ou sur le domaine privé.

**Commentaires de la commission**

*C'est une précision utile. Ainsi les arbres plantés sur l'espace public pourraient faire l'objet d'une protection supplémentaire dès l'adoption du PLUi.*

**Que répondez-vous aux propositions du Département**

Concernant la reprise du décret relatif à la protection des alignements, le PLUi cherche à limiter autant que possible les redondances réglementaires entre le code de l'environnement et le règlement, ceci afin d'éviter des incohérences ou complexifier l'application des règles

S'agissant d'ajouter une exigence de remplacement d'arbres remarquables par des arbres adaptés aux enjeux écologiques et paysagés locaux, le règlement recommande de choisir parmi la liste de recommandations de l'Agence Régionale de la Biodiversité d'Ile-de-France. (Tome 1 du règlement, chapitre 6.2)

Mieux identifier les alignements est une exigence intéressante qui va être étudiée pour l'approbation du PLUi en particulier sur les axes départementaux.

Concernant les saillies, le règlement conditionne leur autorisation à l'accord du gestionnaire de voirie, le département disposant de son propre règlement pour les voiries dont il assure la gestion et qui s'impose aux autorisations d'urbanisme. Il est difficile d'avoir une approche homogène en imposant un recul systématique de 3m, ce qui pourrait générer par exemple des discontinuités des fronts bâtis.

**5.5.2.4. Production de nature en ville**

Des interrogations sur la capacité du PLUi à recréer de la terre pleine et des espaces naturels ou végétalisés, notamment en cœur d'îlots anciens et imperméabilisés comme à Clichy. Les habitants ont fait des propositions pour produire plus de nature en ville :

De la biodiversité, notamment à Clichy où se pose la question de la végétalisation des cœurs d'îlots dans un tissu très dense et largement minéralisé.

- A Bois-Colombes où le parking situé rue Michel Ricard pourrait être intégré à la coulée verte.

**Questions de la commission d'enquête**

1. Que pensez-vous de ces propositions ? Avez-vous des solutions à proposer ?

2. Continuité voie verte Sud de Bois-Colombes devant le 9<sup>ter</sup> rue Marcel-Ricard : proposition d'utiliser le parking pour créer espace vert coulée verte rue Raoul-Nordling / D12. Actuellement la réalité ne semble pas correspondre à ce qui est marqué sur le plan de zonage. Pouvez-vous préciser ce qui est achevé et en cours d'achèvement et projeté ?
3. Devant le 9<sup>ter</sup> existe-t-il un parking ? Pourrait-il être utilisé pour renforcer la coulée verte à cet endroit ?
4. Que pensez-vous de la proposition de cette habitante (observation 449) : Un PLUi respectant le SDRIF obligerait à ce que tout nouveau projet de construction laisse sur la parcelle au moins 10m<sup>2</sup> d'espace vert par habitant de la parcelle, en l'absence de parcelles présentes sur la ville en mesure de compenser le manque d'espaces verts publics dont le ratio est nettement inférieur aux recommandations du SDRIF et de l'OMS ?
5. Dans une ville très urbanisée comme Clichy, avec de nombreuses cours totalement imperméabilisées, quels leviers le PLUi offre ?

### Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Que pensez-vous de ces propositions ? Avez-vous des solutions à proposer ?*

Le PLUi fixe des bandes de construction pour limiter l'imperméabilisation des cœurs d'îlots et favoriser leur renaturation en cas de projets.

### Commentaires de la commission

*La commission aurait souhaité davantage de précision.*

2. *Continuité voie verte Sud de Bois-Colombes devant le 9<sup>ter</sup> rue Marcel-Ricard : proposition d'utiliser le parking pour créer espace vert coulée verte rue Raoul Nordling/D12. Actuellement la réalité ne semble pas correspondre à ce qui est marqué sur le plan de zonage. Pouvez-vous préciser ce qui est achevé et en cours d'achèvement et projeté ?*

3. *Devant le 9<sup>ter</sup> existe-t-il un parking ? Pourrait-il être utilisé pour renforcer la coulée verte à cet endroit ?*

Cet espace, qui a servi plus précisément de « base vie » pour les chantiers de la ZAC, est le dernier secteur à aménager de la ZAC de Bruyères.

Au regard de sa configuration et des proximités d'immeubles, il a finalement été proposé de le préserver en espace de « respiration verte », qui permettra une continuité entre la « promenade verte » et l'allée des Messageries.

Ainsi le PLUi classe le terrain en zone UEp6z1, ce qui est manifestement très favorablement accueilli par les habitants dans le cadre de la présente enquête.

Le PLUi n'a pas vocation à fixer un calendrier opérationnel. Toutefois, il est nécessaire que ce classement (UEp6z1) soit consolidé au PLUi pour pouvoir définir, engager et programmer son aménagement.

### Commentaires de la commission

*Le zonage consacré aux espaces verts permet de geler tout autre usage de cette parcelle. Ainsi les habitants devraient être rassurés. La commission tient à faire remarquer que c'est dans les zones les plus urbanisées, tel le nouveau quartier où se trouve la rue Marcel Ricard, que les habitants sont les plus demandeurs d'espaces verts.*

4. *Que pensez-vous de la proposition de cette habitante (observation 449) : Un PLUi respectant le SDRIF obligerait à ce que tout nouveau projet de construction laisse sur la parcelle au moins 10m<sup>2</sup> d'espace vert par habitant de la parcelle, en l'absence de parcelles présentes sur la ville en mesure de compenser le manque d'espaces verts publics dont le ratio est nettement inférieur aux recommandations du SDRIF et de l'OMS ?*

Cette proposition présente plusieurs difficultés de mise en œuvre au regard des autres objectifs portés par le PLUi et des outils juridiques disponibles :

- Un tel ratio conduirait à limiter la densité des projets (maximum de COS à 1.2 avec un pourcentage de 50% du terrain en pleine terre accessible ; COS de 0.7 pour 30% de pleine terre) ce qui nuirait aux objectifs de production de logements imposés par le SRHH ;
- La mise en accessibilité de terrains privés pour des personnes extérieures à la copropriété poserait des problématiques d'usage et de cohabitation entre les habitants du terrain et le public extérieur ;
- La configuration des terrains d'opérations n'étant souvent pas régulière, puisque le fruit d'un remembrement parcellaire aux formes variées, la conception des projets en serait complexifiée pour prendre en compte les autres critères de qualité d'un projet (habitabilité des logements, éclairage, respect des normes environnementales et de construction...);

- Le changement d'usage de parties de terrains privés, qui pourrait s'apparenter à une forme d'expropriation, nécessiterait la réalisation de nombreux conventionnements juridiques (servitudes, rétrocessions...) entre la puissance publique et les copropriétés qu'il serait matériellement et temporellement difficile d'assumer au regard des moyens humains à la disposition des collectivités.

### **Commentaires de la commission**

*Il faut convenir que cela limiterait la production de logements. Il serait cependant intéressant dans les opérations d'ensemble et/ou les OAP d'instaurer des indicateurs, comme un ratio de production d'espace vert accessible au public par nouveaux habitants.*

*5. Dans une ville très urbanisée comme Clichy, avec de nombreuses cours totalement imperméabilisées, quels leviers le PLUi offre ?*

Voir réponse 1 ci-dessus

## **5.5.3. Sous-thème n°6.3 : Patrimoine remarquable et vernaculaire**

### **5.5.3.1. Patrimoine impressionniste**

Le territoire BNS pourrait être intitulée Terre des Impressionnistes. En effet les habitants soulignent la persistance des traces du passage des Impressionnistes dans les villes de BNS, notamment à Argenteuil maintes fois représentées par les peintres de ce mouvement, ou Villeneuve-la-Garenne dont les berges les mieux préservées du territoire ont été immortalisées par Pissarro et Monet, ou encore Gennevilliers avec la propriété Caillebotte disparue. L'observation n° 495 demande « *la reconnaissance du paysage des berges de Seine à Argenteuil, peint par Monet, Renoir, Caillebotte, Sisley, et maints autres Impressionnistes, comme patrimoine immatériel à protéger contre toute défiguration bétonnière. Les 150 ans de l'impressionnisme, ont été célébrés le 1<sup>er</sup> mai 2024, "là où tout a commencé", pour reprendre la formule du Musée d'Orsay.* »

### **Question de la commission d'enquête**

Que pensez-vous de créer un label sur le territoire de BNS sur le mouvement Impressionniste pour prendre en compte le patrimoine immatériel et les traces des villégiatures des peintres ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

C'est une proposition intéressante mais qui n'entre pas dans le champ du PLUi.

### **5.5.3.2. Patrimoine pavillonnaire**

Par ailleurs, le territoire a connu une urbanisation dite de « Villégiature » avec l'arrivée précoce du chemin de fer qui contribué à la construction de nouveaux quartiers formés de villas vouées à la villégiature estivale et au logement des notables dans un premier temps, puis au logement des classes moyennes à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et du premier vingtième siècle. Ce patrimoine pavillonnaire avec quelques centres de type Haussmannien constitue un ensemble exceptionnel qui couvre Asnières, Bois-Colombes et Colombes offrant des demeures bourgeoises et plus modestes que les habitants souhaitent protéger à tout prix.

Les observations concernant la défense du pavillonnaire évoquent le charme de ces quartiers et un patrimoine à préserver. Si les habitants ont consulté les livrets du patrimoine protégé au titre du PLUi, ils regrettent que le document ne soit pas allé plus loin sur plusieurs aspects :

- Plus de bâtiments protégés :
  - Villas et belles maisons (observation n° 579) les contributeurs notent des protections inégales entre les communes : « le livret du patrimoine (Bois-Colombes) est intéressant et prescriptif, contrairement à Asnières qui n'est que descriptif : tout y est-il permis ? » (Observation R102)
  - Le patrimoine remarquable intègre la liste "Mérimée" (bâtiments et ensembles bâtis) des Monuments historiques (ex. le lotissement Litsch), (observation 205)
- Le patrimoine précédemment noté comme remarquable (ex. Pavillon d'octroi, Pavillon de pesage de l'ancien hippodrome) soit réintégré dans la liste annexée au PLUi. En effet, l'absence d'entretien n'est pas de nature à retirer leur état historique, mais un procédé classique en vue d'une démolition
- Patrimoine contemporain témoignages de la modernisation du pays à travers des bâtiments d'équipements
- Patrimoine Art-déco (observations n° 447, 501)
- Patrimoine des bourgs anciens (Argenteuil, Gennevilliers)

- Une prise en compte de la notion d'ensembles urbains en protégeant des fronts bâtis.
- Une meilleure insertion des constructions neuves dans le tissu ancien :
  - Ainsi la contribution n° 257, note que "Le projet de PLUi supprime des règles de protection des abords immédiats du patrimoine remarquable, ce qui fort regrettable car les projets situés à côté pourront venir altérer les biens patrimoniaux et leur environnement direct." Demande donc de rétablir cette règle.
  - La mise en place de SPR (site patrimonial remarquable)
    - Respect du parcellaire de ces quartiers pavillonnaires avec le retour de linéaire à 12 ou 13 m.
    - Le respect des rythmes de façades : R+1+C avec des soubassements
    - Le respect du velum.
    - Des traces archéologiques (notamment sur Gennevilliers).
    - Des règles d'urbanisme adaptées à ce tissu urbain : « *Ce zonage ne tient pas compte : "des particularités qui font le charme, rendent ces axes beaucoup plus riches, petites avenues, venelles, villas, petites voies, allant de 2 à 8 m de large annonçant le tissu urbain pavillonnaire, tissu cher à Colombes depuis longtemps" et favorisera la destruction de nombreux pavillons* » (Observation 550)
- Le patrimoine de bourg
 

« *En matière de protection du patrimoine le document du PLUi liste une série d'immeubles isolés les uns des autres qui ont effectivement une valeur patrimoniale correctement définies sans s'intéresser aux séquences urbaines cohérentes par rapport à chaque époque désignée - La suite de maison villageoise de la rue du Landy est répertoriée les gabarits des nouvelles constructions n'ont pas pris en compte la petite église Saint Médard et le PLUi ne prend pas en compte l'échelle de cette église par exemple. L'hôtel TRIBE récemment construit, trop haut et qui écrase tout ce quartier au patrimoine remarquable(...) Trop tard pour ce quartier mais une étude serait à faire pour ne pas répéter ailleurs ce genre d'erreur* ». Observation n° 457 :
- Une critique des protections accordées jugées insuffisantes et peu protectrices. Ainsi le contributeur (observation n°495) fait remarquer que dans le PLUi 121 villas ou pavillons sont protégés par la prescription "démolition interdite" "mais que des limites sont définies pour leur démolition partielle". Estime que "La liste présentée d'éléments de patrimoine bâti remarquable et d'ensembles urbains remarquables, et le régime de protection proposé, ne se retrouve pas dans la législation élaborée par le ministère de la Culture, en matière de protection architecturale, urbaine et paysagère, mais apparaît comme un bricolage peu sérieux propre à Argenteuil, ce que ne mérite pas la troisième ville d'IDF" Ce contributeur appelle à un découpage par quartier, qualification de style, références chronologiques, ou typologie urbaine ou patrimoniale. Ce n'est pas la seule remarque qui souligne que les prescriptions du livret sont insuffisamment protectrices et ne garantissent pas nécessaire l'intégrité du bâti.

### 5.5.3.3. Patrimoine ouvrier

Avec l'industrialisation, un habitat ouvrier s'est développé sous forme d'habitat collectif dans des immeubles dits de rapport, mais aussi sous forme de petites villas Composées de maisons mitoyennes rassemblées autour d'une impasse, privée le plus souvent, comme le passage des Chasses à Clichy. Très prisées, les habitants demandent leur préservation, à Clichy Colombes.

« *La liste du patrimoine à protéger à Clichy est bien courte pour qui connaît un peu cette ville : beaucoup de petits pavillons sont pittoresques et font l'âme de cette ville, ils ont déjà en partie disparu, il faut préserver les quelques rares restant, par exemple le pavillon art déco du passage Nivert* » (observations n°501, 550)

Sur Clichy, l'observation n° 568, critique que " *n'y figurent ni Beaujon, ni la Maison du peuple en ce qui concerne les bâtiments importants. Seulement quelques immeubles y sont consignés, par exemple rue de Paris seule une maison y est remarquée alors que beaucoup de bâtiments modestes, d'ilots témoignent du passé populaire de Clichy et méritent d'être réhabilités*".

### 5.5.3.4. Patrimoine Argenteuillais

Le contributeur (observation n° 558) a produit une synthèse sur le patrimoine de la ville qui mérite que l'on s'y attarde :

« Les bâtiments anciens sur le boulevard Héloïse sont évoqués un par un, sans traiter leur caractère de front urbain sur l'ancien quai de Seine et l'espace vert de l'île, résultat d'une stratégie explicite de la commune dans les années 1860,

- Une « villa Roclore » est décrite (ARG\_103, 84 boulevard Héloïse) au lieu de « Roquelaure », nom qu'avait pris Mirabeau père dit « l'Ami des hommes », qui termina sa vie à Argenteuil,
- Les arbres les plus remarquables ne semblent figurer nulle part. Aucune suite ne semble avoir été donnée à la proposition de l'association nationale A.R.B.R.E.S (chargée par l'Etat de labelliser les arbres et ensemble arborés remarquables) de labelliser la plantation de l'île Héloïse, remontant à ces mêmes années 1860 et auparavant, comme ensemble arboré remarquable,
- La mémoire d'Héloïse, une des plus grandes intellectuelles médiévales avec Jeanne de Pisan et Hildegarde de Bingen, ne semble figurer nulle part, alors qu'Argenteuil est le seul site conservant des bâtiments où elle a vécu (chapelle Saint-Jean Baptiste et ruines de l'abbaye) – à part les ruines du donjon du Pallet où elle fut probablement hébergée dans la famille de Pierre Abélard.
- Au-delà de l'héritage d'Héloïse, la place des religions dans le patrimoine et la vie actuelle (culturelle, sociale, éducative, économique, flux de circulation) me semble ignorée à travers les milliers de page des documents (je n'ai pas tout lu). Dans la ville qui abrite la 2<sup>e</sup> plus grande mosquée d'Ile-de-France, et la plus ancienne des reliques dites "Sainte Tunique du Christ", c'est l'éléphant dans la pièce".

Patrimoine Art-Déco (Observation n°495)

"Le patrimoine Art-Déco recensé n'intègre pas le "patrimoine scolaire public réalisé par l'architecte André Cordonnier. Les groupes scolaires Jules Ferry, Côteaux, Volembert, Orgemont qualifiés à l'époque de palaces scolaires, constituent des ensembles architecturaux remarquables" mettant en valeur la brique incrustée de mosaïques colorées, réalisées par les céramistes Gentil et Bourdet.

Patrimoine des "Trente Glorieuses" et dernier quart de siècle, notamment équipements publics : Salle Jean Vilars œuvre de l'architecte Maurice Novarina (1907-2002).

Système de fondation ingénieux qui répartit la charge et la pression sur la nappe phréatique dans la zone inondable qui a permis d'épargner au bâtiment des inondations. Souhaite sa préservation et réhabilitation.

Gare du Val, par Richard Dubrulle. Configuration pyramidale et façades en kaléidoscope caractéristique des années 70.

Bas-relief sous le pont de la gare d'Argenteuil vestige des éléments décoratifs du Val d'Argent : "sa restauration contribuerait à ancrer le quartier dans son histoire."

IUT de Cergy-Pontoise, site d'Argenteuil. Architecte Jean-Pierre Lott, architecture courbe (coque béton)

Marché Joliot-Curie, Architecte André Morisseau (1907-1933)

Centre Culturel et céramique architecturale d'Edouard Pignon nommée L'homme du XX<sup>e</sup> siècle. Architecte Roland Dubrulle 1970 "œuvre imposante à la fois sculpture, céramique, peinture, architecture, destiné à décorer la façade du centre culturel." "Résidence 13-15 place Georges Braque, Architectes Roland et Richard Dubrulle. Dessin du mur d'enceinte de la Ville. »

### 5.5.3.5. Patrimoine de Gennevilliers

La contribution n° 560 (lettre annexée et fiches thématiques) propose d'instruire 4 bâtiments et sites sur Gennevilliers :

- Le Moulin Brénu,
- La glacière du Parc du Château,
- La maison du peintre Caillebotte et de sa famille,
- La localisation de la maison de la famille Manet et la liste des maisons (terrains) leur ayant appartenu.

### Questions de la commission d'enquête

1. Pourquoi ne pas utiliser la notion d'ensemble et étendre la protection à l'environnement immédiat d'un bâtiment remarquable ?
2. Que pensez-vous de la proposition de la Contribution n° 380 : « Les PLU inventorier, à des fins de protection, les éléments de bâti remarquable et des règles contraignantes pour les projets menés à proximité immédiate de ces éléments. Ce mécanisme permettait, par un recours aux règles d'urbanisme, nonobstant l'existence ou non d'une protection aux monuments historiques, de reconnaître la valeur du patrimoine urbain et d'en assurer la préservation de manière effective. Au PLUi, ces règles viendraient à disparaître en ce que les mesures de protection se limiteraient désormais strictement au terrain d'assiette du bâti patrimonial et non à son environnement immédiat. Il s'agit d'une régression regrettable. Nous vous demandons de bien vouloir assortir votre avis d'une

condition tenant au maintien d'une règle générale de protection du patrimoine bâti élargie aux abords du bâti remarquable identifié ».

3. Pourquoi ne pas identifier plus de secteurs dans lesquels des ensembles seraient à intégrer au livret du patrimoine ?
4. Sinon envisageriez-vous de créer des Sites de Protection Patrimoniaux (SPR), notamment sur certains secteurs de Bois-Colombes, Asnières et Colombes, sur les centres-bourgs de Gennevilliers et d'Argenteuil ?
5. A Clichy, plusieurs villas ou passages existent et un seul a été repéré dans le livret. (Observation n°501). Pourquoi ne pas mettre plus de protection patrimoniale sur le patrimoine vernaculaire et notamment ces cités ou villas ouvrières ?
6. Zone pavillonnaire UR4h3 : Colombes Comment est pris en compte les différences de zonage entre le pavillonnaire et les autres zonages, et plus particulièrement sur les axes G. Péri, Agent Sarre et H. Barbusse à Colombes ?
7. Pouvez-vous répondre que la prise en compte de l'hétérogénéité du tissu urbain qui fait le charme et l'identité de Colombes évoqué par plusieurs contributeurs ?
8. Est-il possible d'avoir des zonages plus fins sur ces trois axes pour prendre en compte les différentes typologies : angle des venelles, pavillonnaire ancien, petites avenues etc. ?
9. Les prescriptions dans les livrets du patrimoine sont parfois insuffisantes à protéger l'intégrité du bâtiment, omettant par exemple les combles dans l'habitat rural (or c'est un élément caractéristique de la volumétrie, pensez-vous affiner les prescriptions qui dans certaines communes sont quasi inexistantes ?
10. Voici une liste de bâtiments protégés dans les PLU qui ont été retiré des protections du PLUi. Pouvez-vous justifier ces abandons, ou s'agit-il d'un oubli ?  
Le contributeur (observation n° 403) : Villeneuve-la-Garenne indique que la fiche N) 1 (9 quai Alfred-Sisley) est absente, pouvez-vous la réintégrer ?

#### Demandes de protection

	Ville	Patrimoine	Question
	Colombes	Pavillon de pesage du stade Yves du Manoir	abandon de la protection
	Colombes	Pavillon d'octroi bd de Valmy	abandon de la protection
495	Argenteuil	Pavillon Roquelaure,	abandon de la protection
495	Argenteuil	Mosaïque Coulouma	abandon de la protection
495	Argenteuil	Ancien Hôpital-Hôtel Dieu	abandon de la protection

11. Voici une liste des demandes des habitants, pensez-vous l'étudier ?
12. Pouvez-vous répondre plus spécifiquement sur la contribution n°558,

Observation	Ville	Patrimoine protégé	Remarques
381	Bois-Colombes	Mairie	indispensable de garder l'intégrité du bâtiment en ne permettant pas de modification de façade sous aucune forme : Adjonction de bâtiment, construction d'une passerelle, agrandissement du bâtiment vers l'arrière en prenant sur l'espace du square
381	Bois-Colombes	L'école Jules Ferry	Construction des années 1930, patrimoine remarquable

381	Bois-Colombes	45/47 rue Raspail	
10	Colombes	9-11, rue Ernest-Renan	
84	Colombes	Le couvent protégé (COL_18) avait été transformé en appartements et parking. L'ancienne école Reine-Henriette (COL_21) avait été vendue et refaite.	
205	Colombes	Lotissement Litsch	
351	Bois-Colombes	32 rue Victor Hugo	
380	Bois-Colombes	45/47 rue Raspail	
381	Bois-Colombes	façade de l'école Jules Ferry	
501	Clichy	CMS de la rue Simonneau	
501	Clichy	pavillon art déco du passage Niver	
495	Argenteuil	Salle Jean Vilars œuvre de l'architecte Maurice Novarina (1907-2002).	
495	Argenteuil	Les groupes scolaires Jules Ferry, Côteaux, Volembert	
495	Argenteuil	Gare du Val, par Richard Dubrulle	
495	Argenteuil	Bas-relief sous le pont de la gare d'Argenteuil vestige des éléments décoratifs du Val d'Argen	
495	Argenteuil	IUT de Cergy-Pontoise, site d'Argenteuil. Architecte Jean-Pierre Lott	
495	Argenteuil	Marché Joliot-Curie, Architecte André Morisseau	
495	Argenteuil	Centre Culturel et céramique architecturale d'Edouard Pignon nommée L'homme du XXème siècle. Architecte Roland Dubrulle 1970 "œuvre imposante à la fois sculpture, céramique	
495	Argenteuil	Résidence 13-15 place Georges Braque, Architectes Roland et Richard Dubrulle. Dessin du mur d'enceinte de la Ville	

13. La commission estime qu'un nombre important de bâtiments n'ont pas été pris en compte pour leurs caractéristiques ou pour leur rôle d'accompagnement dans la protection d'ensembles remarquables. La commission note également l'effort fait pour protéger les immeubles collectifs de rapport en brique caractéristiques des banlieues parisiennes, mais pense que sur ce patrimoine la notion d'ensemble doit s'appliquer. Le tableau ci-dessous est montré à titre d'exemple. Etudiez-vous ce type d'ensembles ou d'îlots urbain dans l'optique de garder une cohérence urbaine et l'identité de ce territoire ?

**Patrimoine** Patrimoine repéré par la commission

Colombes	7 rue Pierre Mélusson	Céramique pierre et briques, toit
Colombes	av du Moulin Joli	
Colombes	50, av Anatole France	

Clichy	65, 67, 69, 59-61-63-65 rue Georges Boisseau 56, à 46, rue du Gal Roguet	Ensemble d'immeubles Art déco, ensemble homogène. Conserver frises, menuiseries et parements et appareillage de briques.
Clichy	31-33 rue Madame de Sanzillon	Ancien Bâtiment public en brique conserver ouvertures et appareillage brique, dessin et voûtes, couronnement
Gennevilliers	20, 20b, 22, 26, 28, rue Félicie	Anciennes fermes. Rajouter conserver les toitures et ne pas surélever
Gennevilliers	22 rue Marcel Royer	Maison caractéristique du pavillonnaire du début du siècle avec mélange de matériaux et colombage. Permettrait de préserver un ensemble urbain avec les immeubles déjà repérés au 30 rue Marcel-Royer et 8 rue Héloïse Isabelle Michaud. Rajouter le 18 et 20 de cette rue et le 15 rue Augustine-Guignedoux afin de préserver un ensemble urbain cohérent et caractéristique de cette période en banlieue. Rajouter également le 20 rue Marcel Royer pour consolider l'ensemble.
Asnières	89 au 37 rue Magenta	quartier Bac insuffisamment repéré
Asnières	,7, 6,5, 1rue Dupré	quartier Bac UR4g3
Asnières	9, rue Teissonnière	quartier Bac

### Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Pourquoi ne pas utiliser la notion d'ensemble et étendre la protection à l'environnement immédiat d'un bâtiment remarquable ?
2. Que pensez-vous de la proposition de la Contribution n° 380 : « Les PLU inventoriaient, à des fins de protection, les éléments de bâti remarquable et des règles contraignantes pour les projets menés à proximité immédiate de ces éléments. Ce mécanisme permettait, par un recours aux règles d'urbanisme nonobstant l'existence ou non d'une protection aux monuments historiques, de reconnaître la valeur du patrimoine urbain et d'en assurer la préservation de manière effective. Au PLUi, ces règles viendraient à disparaître en ce que les mesures de protection se limiteraient désormais strictement au terrain d'assiette du bâti patrimonial et non à son environnement immédiat. Il s'agit d'une régression regrettable. Nous vous demandons de bien vouloir assortir votre avis d'une condition tenant au maintien d'une règle générale de protection du patrimoine bâti élargie aux abords du bâti remarquable identifié ».

Il est proposé de revoir la rédaction des règles d'intégration urbaine aussi bien pour les abords des bâtiments remarquables que pour les ensembles des tissus urbains à l'instar de ce qu'on peut lire dans le PLU de Paris. La notion d'ensemble est utilisée dans le PLUi avec les ensembles urbains, l'étude à venir sur le patrimoine amènera probablement à compléter les ensembles urbains remarquables.

### Question complémentaire

Vous affirmez que vous allez retravailler les règles d'insertion du bâti. Pouvez-vous développer les règles dont vous comptez vous inspirer (PLU de Paris) ?

### Réponse et commentaires de l'ETP BNS

L'article 6.1.1 sera complété par des dispositions inspirées de l'article bonne insertion urbaine du PLU de PARIS ci-dessous (l'écriture finale est en cours de précision).

« Principes d'insertion urbaine et paysagère

L'insertion urbaine et paysagère des constructions neuves et des interventions sur les constructions existantes implique la prise en compte :

⇒ de la configuration du terrain\*, sa situation, sa topographie, ainsi que des risques et nuisances auxquels il peut être exposé ;

⇒ *des caractéristiques des constructions existantes voisines et de la séquence urbaine dans laquelle elles s'insèrent. Ces caractéristiques peuvent être morphologiques (hauteurs, largeurs des façades sur voies, nature et forme des couronnements, implantation en limite de la voie ou en retrait, existence de percées visuelles vers les cœurs d'îlot) ou relatives aux façades des constructions existantes (rythmes, échelles, ordonnancement, composition, ornements, matériaux, reliefs, teintes ...),*

*L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions si elle ne répond pas aux conditions de bonne insertion urbaine et paysagère énumérées aux alinéas ci-dessus ou si la construction, l'installation ou l'ouvrage, notamment par son implantation, son volume, son rythme, son aspect, sa teinte ou ses saillies est de nature à porter atteinte, suivant le principe d'insertion urbaine et paysagère énoncé ci-avant, au caractère ou à l'intérêt des constructions existantes sur le terrain ou dans les lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des ensembles d'architecture ordonnancée et des perspectives monumentales.*

*Ces principes ne doivent pas aboutir à un mimétisme architectural pouvant être qualifié de pastiche, Les constructions neuves et les interventions sur les constructions existantes relevant d'une expression architecturale contemporaine sont admises.*

*Les constructions et leurs façades se présentent en général sous la forme de différents registres (soubassement, façade, couronnement) qui participent à leur composition architecturale. Le marquage de ces registres peut être important, plus faible ou absent suivant les époques et types d'architecture.*

*Les éventuels retraits en étage ont vocation à participer à la volumétrie d'ensemble des constructions ou à animer les façades.*

*Les matériaux apparents en façade et en toiture, de même que les dispositifs de végétalisation, destinés à assurer le confort thermique, d'économie, de récupération et de production d'énergie renouvelable et de récupération des eaux pluviales, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.*

*Le choix de matériaux de façade et de couverture favorables à la limitation de l'effet d'îlot de chaleur urbain (matériaux de teinte claire présentant un pouvoir réfléchissant -albédo -élevé) ainsi que la mise en œuvre de dispositifs destinés à assurer le confort thermique et les performances énergétiques ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine et paysagère des constructions dès lors que ceux-ci font l'objet d'une intégration soignée.*

*Les murs implantés en limite séparative, créés ou mis à découvert, ainsi que les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent bénéficier d'un traitement de qualité en harmonie avec leur contexte, au même titre que les autres façades.*

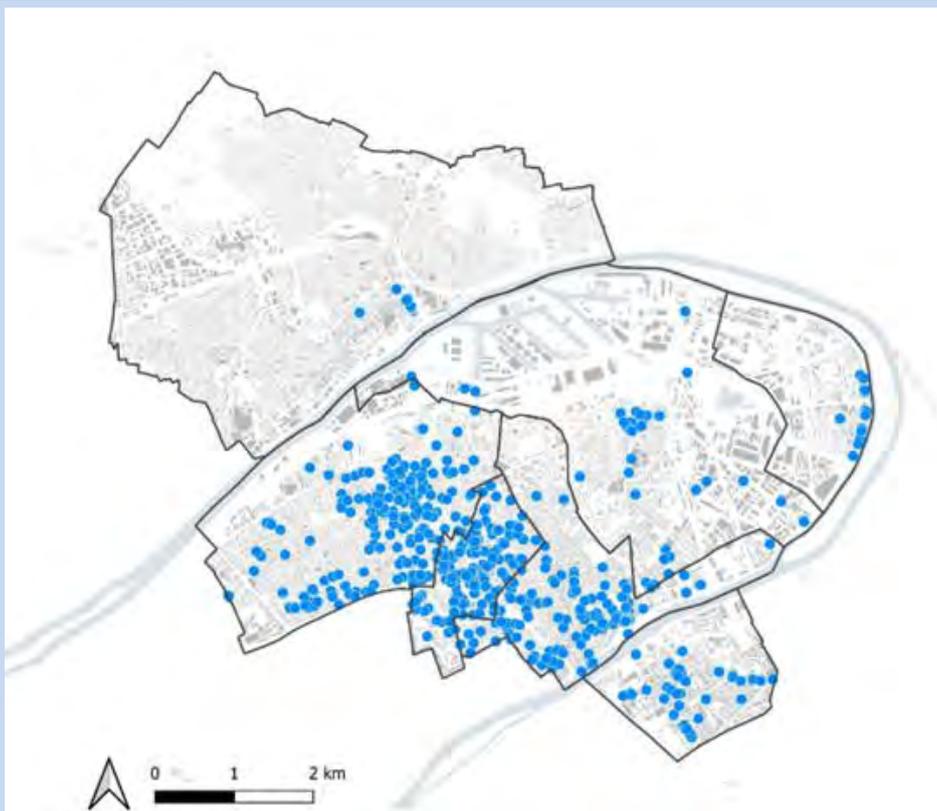
*Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres ...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures dues aux ruissellements). »*

### **Commentaires de la commission**

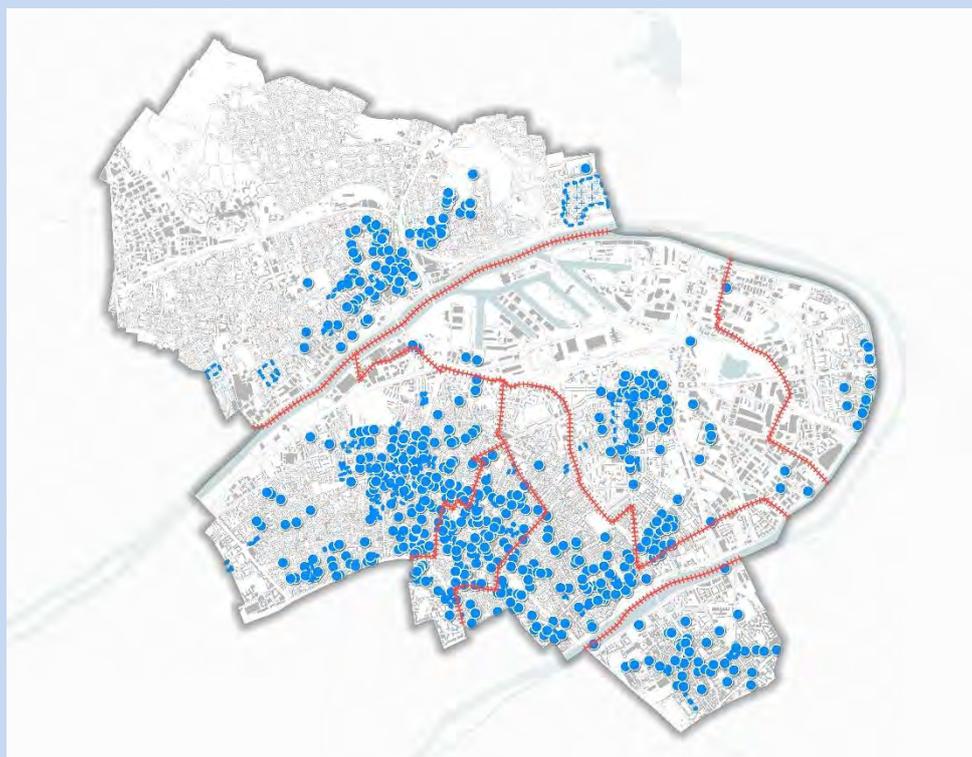
*La commission approuve le projet d'introduire des règles d'intégration urbaine aussi bien pour les abords des bâtiments remarquables que pour l'ensembles des tissus urbains à l'instar de ce qu'on peut lire dans le PLU de Paris. Le territoire présente dans son patrimoine bâti une unité morphologique et historique qui est assez préservée par rapport à d'autres secteurs et territoires de la MGP. Il est donc important de veiller à l'insertion des nouveaux bâtiments pour la conserver, voire la renforcer.*

### **3. Pourquoi ne pas identifier plus de secteurs dans lesquels des ensembles seraient à intégrer au livret du patrimoine ?**

Les différents PLU communaux disposent de 500 protections patrimoniales. Près de 300 protections supplémentaires ont été inventoriés dans le PLUi à l'échelle de Boucle Nord de Seine. (Voir Chapitre J. Justification des choix retenus. Document 1.5)



Carte du patrimoine bâti protégé des PLU communaux en 2022 (édifices ou ensembles) - Atelier Patrimoine



Carte du patrimoine bâti protégé du PLUi (édifices ou ensembles)

### **Commentaires de la commission d'enquête**

La commission d'enquête a constaté que les habitants demandaient de classer les bâtiments supplémentaires. Elle reconnaît qu'un effort réel a été effectué pour inventorier et protéger ce patrimoine. Cependant, il apparaît une certaine disparité dans les protections suivant les territoires. Le patrimoine pavillonnaire pourrait être mieux inventorié dans certaines communes. C'est un patrimoine unique qui fonctionne bien par ensemble car il offre à la fois des volumétries communes, des ornements caractéristiques d'un style et en même temps une grande variabilité architecturale grâce à ses possibilités combinatoires particulièrement riches (décors, sculptures, vitraux, ferronnerie, matériaux).

*Certains pans du patrimoine sont plus ou moins répertoriés, comme l'architecture contemporaine ou l'architecture industrielle ou encore l'architecture de village.*

4. *Sinon envisageriez-vous de créer des Sites de Protection Patrimoniaux (SPR), notamment sur certains secteurs de Bois-Colombes, Asnières et Colombes, sur les centres-bourgs de Gennevilliers et d'Argenteuil ?*

Le PLUi n'est pas compétent en la matière. Le PLUi dispose d'outils efficaces pour préserver l'identité des villes en encadrant l'évolution du bâti protégé, de jardins et en imposant des règles morphologiques adaptées aux tissus.

5. *A Clichy, plusieurs villas ou passages existent et un seul a été repéré dans le livret. (Observation n°501). Pourquoi ne pas mettre plus de protection patrimoniale sur le patrimoine vernaculaire et notamment ces cités ou villas ouvrières ?*

L'étude à venir sur le patrimoine amènera probablement à compléter les ensembles urbains remarquables et les éléments bâtis patrimoniaux à l'occasion d'une prochaine modification du PLUi.

#### **Commentaires de la commission d'enquête**

*Elle approuve le projet de compléter les ensembles urbains remarquables par une étude de ce patrimoine singulier. A noter que les règles prescriptives peuvent permettre l'évolution de ce patrimoine et sa mise en valeur.*

6. *Zone pavillonnaire UR4h3 : Colombes Comment est pris en compte les différences de zonage entre le pavillonnaire et les autres zonages, et plus particulièrement sur les axes G. Péri, Agent Sarre et H. Barbusse à Colombes ?*

Voir réponse 2 relative au secteur Gabriel-Péri de Colombes du Sous-thème n°2.2 : Zonage et règlement Colombes, ville des 9 000 pavillons, a vu son développement urbain guidé par son ordonnancement viaire, aboutissant aujourd'hui à des densités importantes le long de ses axes structurants et à des poches d'habitat individuels au maillage plus confidentiel. Aussi, la rue Gabriel Péri, l'avenue Henri Barbusse et la rue de l'Agent Sarre, supports des flux de transit du territoire peuvent accepter une densité plus forte permettant de répondre aux objectifs de production de logements tout en libérant la pression foncière sur le secteur pavillonnaire.

Le dispositif réglementaire permet de garantir un front urbain bâti et des cœurs d'ilots préservés telles des zones tampons entre les deux secteurs. De plus, en cas de limite séparative commune entre une zone dense et une zone pavillonnaire, la règle impose un retrait supérieur à 6m. L'ouverture des droits à construire sur ces trois axes ne remettent pas en cause la diversité des tissus et garantit une bonne intégration des projets dans le tissu existant.

#### **Commentaires de la commission d'enquête**

*Elle ne s'oppose pas à une densification mesurée de ces axes ce qui est le cas. Nous attirons toutefois votre attention sur l'importance de conserver un parcellaire cohérent avec le tissu pavillonnaire, plus particulièrement sur les linéaires de façade.*

7. *Pouvez-vous répondre que la prise en compte de l'hétérogénéité du tissu urbain qui fait le charme et l'identité de Colombes évoqué par plusieurs contributeurs ?*

La préservation de l'hétérogénéité est prise en compte (préservation de bâtiment, limitation de linéaire, règle d'insertion, ...)

8. *Est-il possible d'avoir des zonages plus fins sur ces trois axes pour prendre en compte les différentes typologies : angle des venelles, pavillonnaire ancien, petites avenues etc. ?*

Le PLUi ne doit pas faire de l'urbanisme à la parcelle.

#### **Commentaires de la commission d'enquête**

*Elle estime que sans faire de l'urbanisme à la parcelle, sur des axes longs, les angles ou certains segments pourraient être traités de manière différenciée pour garder cette diversité qui fait l'identité du territoire à Colombes. Par ailleurs la protection du patrimoine remarquable est bien une protection à la parcelle.*

9. *Les prescriptions dans les livrets du patrimoine sont parfois insuffisantes à protéger l'intégrité du bâtiment, omettant par exemple les combles dans l'habitat rural (or c'est un élément caractéristique de la volumétrie, pensez-vous affiner les prescriptions qui dans certaines communes sont quasi inexistantes ?*

Le chapitre 7 du tome 1 du règlement impose des contraintes à tous les éléments protégés du PLUi, notamment le respect et la mise en valeur de la volumétrie générale des constructions. Les prescriptions par fiche offrent des

précisions qui peuvent dans certains cas offrir plus de souplesse aux porteurs de projets. Les combles sont une composante de la volumétrie générale et doivent respecter les règles qui s'y réfèrent. Ainsi, les démolitions partielles, les travaux sur l'enveloppe ou les travaux d'extension doivent respecter ou mettre en valeur la volumétrie générale des constructions.

### **Commentaires de la commission d'enquête**

*Ces protections ont le mérite d'exister et assurent la préservation du bâti. Cependant l'appréciation d'une volumétrie peut dans certain cas se révéler subjective. La commission ne cherche pas à bloquer les évolutions des logements, mais attire l'attention de l'EPT sur cette problématique de comble qui pourrait se poser en cas d'aménagement, tout à fait légitime par ailleurs.*

10. *Voici une liste de bâtiments protégés dans les PLU qui ont été retiré des protections du PLUi. Pouvez-vous justifier ces abandons, ou s'agit-il d'un oubli ?*

*Le contributeur (observation n° 403) : Villeneuve-la-Garenne indique que la fiche n° 1 (9 quai Alfred-Sisley) est absente, pouvez-vous la réintégrer ?*

Les protections identifiées dans les PLU des villes ont été réintégrées et complétés dans le PLUi modulo quelques suppressions pour corriger des éléments qui avaient disparu ou qui ne semblaient pas présenter les caractéristiques suffisantes pour que la protection soit maintenue. Toutefois, l'EPT et les villes s'engagent à vérifier la liste ci-jointe pour vérifier la motivation de leur suppression et en cas d'erreur de réintégrer les édifices à protéger.

### **Commentaires de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête s'en félicite.*

11. *Voici une liste des demandes des habitants, pensez-vous l'étudier ?*

Une étude complémentaire du patrimoine est prévue à l'échelle du territoire afin de renforcer la protection des éléments patrimoniaux et notamment le patrimoine moderne. Cette étude se traduira par une future modification du PLUi. Dans ce cadre les éléments proposés par les habitants seront spécifiquement réexaminés.

### **Commentaires de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête s'en félicite.*

12. *Pouvez-vous répondre plus spécifiquement sur la contribution n° 558 ?*

Les SPR ne sont pas du ressort du PLUi

La ville d'Argenteuil a récemment identifié près de 100 éléments patrimoniaux par une modification de son PLU (modification n°12). Cet inventaire a été enrichi dans le cadre du PLUi. Les erreurs matérielles sur le nom des éléments protégés seront corrigées

Traiter caractère de front urbain sur l'ancien quai de Seine Bd Héloïse

S'agissant des demandes très concrètes formulées, le secteur Mirabeau sera desservi par le TCSP « Entre Seine » et non par un tramway. Des emplacements réservés sont prévus le long de la rue Michel Carré pour permettre son réaménagement.

S'agissant du classement de l'île Héloïse, voire réponse 2 Argenteuil - secteur Cœur de ville

### **Commentaires de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête espère que les suggestions de ce contributeur seront examinées avec attention par la ville d'Argenteuil. Un des objectifs de l'enquête publique est de permettre un dialogue entre le maître d'ouvrage et le public.*

13. *La commission estime qu'un nombre important de bâtiments n'ont pas été pris en compte pour leurs caractéristiques ou pour leur rôle d'accompagnement dans la protection d'ensembles remarquables. La commission note également l'effort fait pour protéger les immeubles collectifs de rapport en brique caractéristiques des banlieues parisiennes, mais pense que sur ce patrimoine la notion d'ensemble doit s'appliquer. Le tableau est montré à titre d'exemple. Étudiez-vous ce type d'ensembles ou d'îlots urbain dans l'optique de garder une cohérence urbaine et l'identité de ce territoire ?*

Le classement en ensemble bâti à caractère patrimonial repose sur plusieurs critères : regroupement de plusieurs constructions présentant une cohérence paysagère et urbaine, qualité architecturale de chaque construction pris à part moins intéressante que la cohérence d'ensemble, enjeu de maintenir des grandes composantes d'un paysage

urbain identifié (lotissement, ensemble d'immeubles, etc.). (Voir chapitre J. Justification des choix retenus -document 1.5)

### **Commentaires de la commission d'enquête**

*La commission a considéré ces critères pour analyser certains secteurs non exhaustifs, car cela ne ressort pas de sa mission. Cependant, elle a noté que la cohérence paysagère de certains îlots n'est pas toujours préservée. La notion de cohérence paysagère peut faire envisager de retenir un bâtiment qui, pris à part ne présente pas de caractéristiques architecturales exceptionnelles, mais complète un ensemble par une unité de matériaux, une unité stylistique, etc. Mais dans le cadre des études complémentaires que souhaite réaliser l'EPT, la commission d'enquête note que ces critères seront examinés.*

## **5.6. Thème n°7 : Habitat**

Ce thème comprend quatre sous-thèmes :

- ✓ Qualité de l'habitat
- ✓ Production de logements
- ✓ Mixité sociale
- ✓ Pavillonnaire

Ce thème a fait l'objet de très peu d'observations à l'exception du pavillonnaire.

### **5.6.1. Sous-thème n°7.1 : Qualité de l'habitat**

La qualité des logements est évoquée surtout par rapport aux thématiques de densité (cf. chapitre Densité). Les façades des immeubles collectifs absorbent la chaleur et contribuent à la formation d'îlots de chaleur. Le manque de lumière est évoqué. Le pavillonnaire est lui à l'opposé souvent perçu comme le parangon de la qualité de l'habitat. La qualité est surtout déterminée à travers le prisme environnemental et la capacité de résilience face au réchauffement climatique et le risque inondation.

Les formes urbaines sont décrites notamment les tours et les grandes hauteurs : « Habitant de la ZAC quartier Ouest Seine depuis Juillet 2023, notre quartier est beaucoup trop bétonné avec très peu d'espace verts et de services pour les habitants. Il y a une pluie de R+17, pratiquement collés les uns aux autres. Une nouvelle tranche qui concerne l'espace SMA-Koné sera également bâtie, très probablement en logements, il ne faut absolument pas dépasser le R+4 de peur d'augmenter encore la densité de cette zone qui est déjà très dense. » (Observation 122, 136)

L'Etat estime que pour répondre à l'OAP « Favoriser la durabilité des constructions, il faudrait valoriser les éléments réparables et non remplaçables (exemple volets bois au lieu d'éléments en PVC). Il propose de favoriser des structures plus légères et recommande :

- « D'évoquer les sur-toitures qui permettent de régler les risques de surchauffe tout en assurant le masquage/protection des dispositifs de ventilation et/ou production d'énergie. »
- « De favoriser les façades avec de nombreuses anfractuosités (balcons, redents, bandeaux, terrasses, brise soleil) qui assurent les fonctions de piège acoustique, de protection solaire, et son propice à l'accueil de nombreux oiseaux »

L'impact des constructions a été peu évoqué, sinon par les associations, surtout concernées par le développement du port de Gennevilliers. L'Etat recommande de considérer les grandes entités paysagères de la vallée de la Seine depuis les deux rives et interroge l'impact des OAP River Piazza (Asnières) et Allées de l'Europe sur le Grand Paysage. Il recommande :

- Privilégier la reconversion et la restauration des éléments patrimoniaux existants à leur démolition
- Dimensionner les projets urbains et les OAP à l'échelle des deux rives en cohérence avec les territoires voisins en « tenant compte des vues en co-visibilités »

### **Questions de la commission d'enquête**

1. Que pensez-vous des propositions de l'Etat ?
2. Vous développez des objectifs de production de logements familiaux, mais avez-vous élaboré des prescriptions plus fines en matière de qualité de logement, cuisine en premier jour, surface minimum des espaces de vie, espaces extérieurs etc. ?
3. Comment répondez-vous à la demande de T1 et T2 tout en produisant des logements pour les familles nombreuses, dilemme souligné par Environnement 92 ?
4. Avez-vous évalué l'impact sur le grand paysage des constructions sur les rives de Seine ?

## **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

### **1. *Que pensez-vous des propositions de l'Etat ?***

Certaines propositions sont dans un registre hors-sujet du PLUi. Celui-ci est peu adapté pour définir les techniques de construction. De plus certaines propositions peuvent avoir des externalités négatives. A titre d'exemple, le principe d'anfractuosités des constructions, pertinente en certain cas, peut empêcher une bonne compacité ce qui peut augmenter les déperditions thermiques. Il convient donc d'avoir cette approche à l'échelle des projets en permettant la prise en compte des objectifs énoncés.

#### **Commentaires de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête comprend les objections de l'EPT. Cependant, certaines communes ont édité des cahiers de recommandations pour compléter leurs documents, telles que Charte qualité des constructions neuves à Nanterre qui justifie ce choix ainsi : « La ville a décidé de se doter d'un outil pour aller plus loin que les législations en vigueur en matière de politiques de l'habitat et d'aménagement durable conformément au programme d'actions du PLH qui prévoit l'élaboration et la mise en œuvre d'une charte qualité. <sup>34</sup>»*

### **2. *Vous développez des objectifs de production de logements familiaux, mais avez-vous élaboré des prescriptions plus fines en matière de qualité de logement, cuisine en premier jour, surface minimum des espaces de vie, espaces extérieurs etc. ?***

Le PLUi n'a pas vocation à régenter l'organisation intérieure du bâti et son fonctionnement interne. Seules quelques recommandations peuvent être formulées dans le cadre notamment de l'OAP « Favoriser la durabilité des constructions ».

Celle-ci est en lien avec les objectifs du PCAET d'élaborer un guide aménagement durable, ou encore avec les Chartes promoteur ou construction durable des villes qui s'appliquent de manière contractuelle en dehors du cadre du PLUi.

#### **Commentaires de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête a bien noté le projet du PCAET et l'existence de documents complémentaires.*

### **3. *Comment répondez-vous à la demande de T1 et T2 tout en produisant des logements pour les familles nombreuses, dilemme souligné par Environnement 92 ?***

Le PLH a pour rôle de préciser le nombre et le type de logements à réaliser sur un territoire. En complément, le PLUi met en place des STML (secteur de taille minimale de logement) de deux types pour répondre aux objectifs de diversité de production de logements. Leur fondement sont justifiés dans le rapport de présentation - Justification des Choix (document 1.5) pages 137 et suivantes.

- STML-1 - règles pour les logements à construire : objectif de création proportionnée de logements familiaux dans la production neuve. Ce dispositif concerne essentiellement Argenteuil et Asnières-sur-Seine sur un large périmètre et très ponctuellement Gennevilliers. En effet, les Villes disposent pour certaines de chartes concernant les programmes de logements et leur taille. Ces chartes communales trouvent à s'appliquer plus ou moins aisément en fonction des promoteurs et du contexte local. Le choix a été ainsi donné aux Villes de se saisir de l'outil STML-1 en fonction des circonstances locales. Les contextes propres à Asnières-sur-Seine et à Argenteuil font émerger des tensions fréquentes sur la typologie de logement au sein des programmes.

- STML-2 - règles pour la division des logements existants : objectif de maintien des logements familiaux au sein du parc existant, afin d'éviter de voir leur transformation en petits logements. Ce dispositif concerne l'essentiel du tissu pavillonnaire de Boucle Nord de Seine qui est constitué de grands logements.

#### **Commentaires de la commission d'enquête**

*Le PLUi a traité cet objectif avec les outils à sa disposition notamment le STL-2. L'outil est particulièrement pertinent sur le secteur pavillonnaire à Colombes où les habitants ont souligné la tendance à la division des maisons en petits logements. Le STML1 devra être un point de suivi dans l'évaluation du PLUi.*

### **4. *Avez-vous évalué l'impact sur le grand paysage des constructions sur les rives de Seine ?***

<sup>34</sup> Nanterre.fr [Consulter la charte qualité des constructions neuves](#)

C'est l'objet de l'analyse paysagère qui se trouve dans le Diagnostic urbain (document 1.4), qui a permis l'émergence des objectifs énoncés dans le PADD, en particulier dans le défi 1.1 « Reconquérir la Seine » et son orientation 1.1.1 « Redonner à la Seine sa place dans le paysage ».

L'OAP « Renouer avec la Seine » et ses déclinaisons dans les OAP sectorielles situées à proximité de la Seine ainsi que le règlement et le zonage visent à répondre à ces objectifs.

### **Commentaires de la commission d'enquête**

L'OAP *Renouer avec la Seine* développe bien des axes pour intégrer la Seine dans la Ville et créer des points de vue. Cependant, la covisibilité d'une berge à l'autre n'est pas traitée avec autant d'affirmation. Dans le cadre du Grand paysage sur la Seine, la commission s'interroge sur la multiplication des émergences programmées sont-elles d'une réelle nécessité ? Quelques habitants ont évoqué l'impact de ces émergences sur les rives de Seine manière plutôt négative. La commission d'enquête n'est pas contre un geste architectural, mais il doit être étudié en rapport avec son impact sur le grand Paysage, surtout quand il est isolé.

### **Complément à la question**

La commission a reçu un certain nombre de protestation sur les règles par rapport aux limites, notamment sur les transitions entre deux zonages différents. La règle de politesse instaurées dans le PLUi est sensée gérer ces transitions, souvent brutales.

*Règle de politesse, pourriez-vous illustrer cette règle ?*

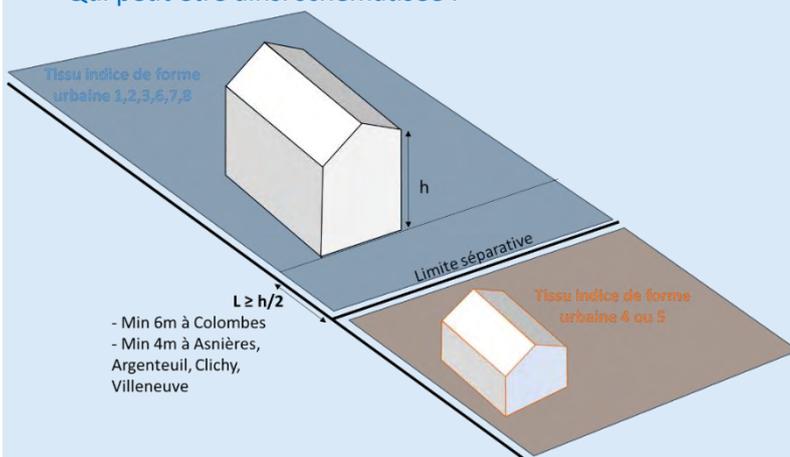
Les règles actuellement précisées dans le règlement du Projet de PLUi arrêté sont les suivantes :

⇒ Article 3.1.10.1 « En dehors de la commune de Bois-Colombes, pour tout terrain, situé dans les indices 1, 2, 3, 6, 7, 8, dont l'une des limites séparatives correspond à une limite avec un terrain d'indice 4 ou 5, les constructions doivent obligatoirement s'implanter avec un retrait supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de façade, soit  $L \geq h/2$ , par rapport à cette limite :

- avec un minimum de 4 m à Asnières-sur-Seine, Argenteuil, Clichy-la-Garenne et Villeneuve-la-Garenne,
- avec un minimum de 6 m à Colombes,
- En dehors de la commune de Gennevilliers, il peut être dérogé à cette obligation, pour s'adosser à une

construction régulièrement édifiée sur la parcelle voisine dans la limite de son héberge et de la bande de constructibilité s'il y en a une. »

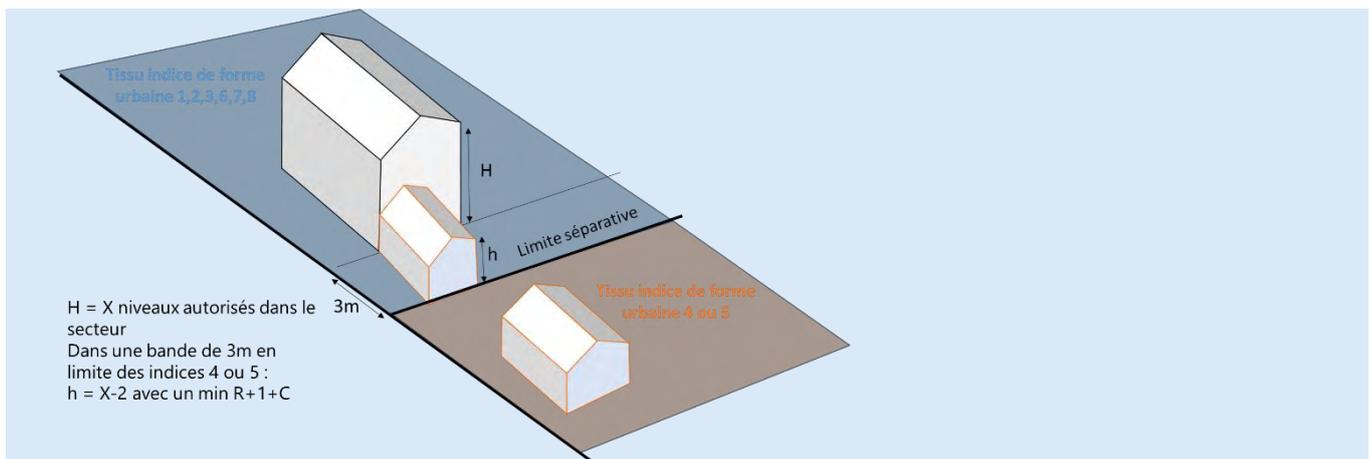
⇒ Qui peut être ainsi schématisée :



⇒ Article 5.3.2.3 « Règle de hauteur en bordure du secteur pavillonnaire (indice de forme urbaine 4 et 5) :

⇒ Sur la commune de Bois-Colombes, pour tout terrain, situé dans les indices 1, 2, 3, 6, 7, 8, dont l'une des limites séparatives correspond à une limite avec un terrain d'indice 4 ou 5, dans une bande de 3 mètres comptée à partir de cette limite séparative, la hauteur maximale des constructions est diminuée de 2 niveaux, tout en garantissant une hauteur minimale de  $R+1+C$ . »

⇒ Qui peut être ainsi schématisée :



### Commentaires de la commission d'enquête

*En milieu dense la commission admet que la règle h/2 peut être acceptable dans la mesure où un retrait supplémentaire est demandé. A Bois-Colombes cette règle pourrait être éventuellement réinterrogée pour préserver les constructions déjà bâties qui présentent des vues sur les limites.*

### **5.6.2. Sous-thème n°7.2 : Production de logements**

En matière de production de logements il est prévu la construction d'environ 38 660 logements d'ici 2034 à l'horizon du projet. Des orientations de programmation et d'aménagement, au nombre de 31 permettent de programmer un grand nombre de logement, mais aussi de décliner des mesures en faveur de la diversité de l'offre de logement dans le but de favoriser le parcours résidentiel.

Cependant, la production d'un urbanisme de collectifs de grandes hauteurs sur la plupart de ces OAP ne satisfont pas les contributeurs, ni l'élévation des hauteurs sur les grands axes.

Les contributeurs proposent de privilégier la conversion des logements en bureaux à l'instar d'Environnement 92. L'association juge la problématique de reconversion de bureaux peu abordée alors que la Région connaît un taux de vacances important et que de nouveaux critères environnementaux et techniques vont entraîner une obsolescence programmée des bâtiments. Elle cite le PADD : « les métropoles encouragent également la création de logements au cœur des quartiers mono fonctionnels que sont les pôles de bureau et les quartiers d'affaires, et accompagne les transformations des immeubles de bureaux obsolètes en logements »

### Questions de la commission d'enquête

1. La Région regrette que pour le logement le PLUi n'apporte pas de précision sur la répartition des logements créés sur chaque commune, notamment les 16 440 logements sur 10 ans non connus. Ils ne font pas l'objet d'une cartographie. Les OAP ne précisent pas non plus le nombre de logements. Enfin, en dépit de la délimitation de secteur de mixité sociales le document ne fournit pas de chiffres sur la production à venir de logements sociaux.
2. Pourriez-vous présenter de manière plus précise les poches de densification que vous avez identifiées dans le diffus et les secteurs de plan masse.
3. Préciser sur chaque OPA le nombre de logements
4. Quelles seraient les possibilités de répartir l'offre de logements pour préserver certains secteurs ?
5. Quels outils avez-vous mis en place pour encourager la reconversion de bureaux en logements sans passer par des démolitions/reconstructions et économiser les matériaux ?

### Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *La Région regrette que, pour le logement, le PLUi n'apporte pas de précision sur la répartition des logements créés sur chaque commune, notamment les 16 440 logements sur 10 ans non connus. Ils ne font pas l'objet d'une cartographie. Les OAP ne précisent pas non plus le nombre de logements. Enfin, en dépit de la délimitation de secteur de mixité sociale le document ne fournit pas de chiffres sur la production à venir de logements sociaux.*

Le PLUi ne peut présager de la localisation des opérations qui seront réalisées dans le diffus. Le PLUi fixe un cadre normatif pour permettre les nouvelles constructions, le renouvellement urbain et l'évolution des constructions existantes. Il permet ainsi la mise en œuvre d'un certain nombre de projet portés ou connus par la puissance publique qui peuvent être identifiés. Au-delà de ces projets connus, le calcul théorique des logements futurs est établi au travers

des capacités de constructions, de l'estimation du renouvellement urbain et des dynamiques en cours. Il ne peut donc pas être précisément cartographié et précisé car dépendant de conjonctures qui dépassent le cadre de l'intervention publique.

### **Commentaires de la commission d'enquête**

*La commission aurait souhaité à travers cette question évaluer la capacité du PLUi à répondre aux futures demandes de logement sur l'ensemble du territoire, en dehors des opérations identifiées. En effet, l'Etat semble estimer que l'effort de densification déjà important reste limité à seulement certains secteurs.*

2. *Pourriez-vous présenter de manière plus précise les poches de densification que vous avez identifiées dans le diffus et les secteurs de plan masse.*

Cet exercice présente des risques importants, le PLUi n'est pas un tableau de bord du développement mais un cadre pour l'évolution de la ville.

Notons qu'il s'agit d'une évaluation et non pas d'une identification parcelle par parcelle.

### **Commentaires de la commission d'enquête**

*La commission s'en tient aux objectifs affichés dans le rapport de présentation.*

3. *Préciser sur chaque OPA le nombre de logements*

La programmation des OAP pourra être affinée mais le nombre de logement exact ne pourra pas être précisé.

4. *Quelles seraient les possibilités de répartir l'offre de logements pour préserver certains secteurs ?*

Certains secteurs sont préservés par des règles contraignantes qui limitent leur évolution.

### **Commentaires de la commission d'enquête**

*La commission a bien identifié un certain nombre de secteurs limités en termes d'évolution. Cependant la commission souhaite évaluer les demandes de l'Etat. La commission s'interroge sur la pertinence de ses propositions, notamment la disparition du pavillonnaire au profit du logement collectif, plus particulièrement le logement social collectif.*

5. *Quels outils avez-vous mis en place pour encourager la reconversion de bureaux en logements sans passer par des démolitions/reconstructions et économiser les matériaux ?*

Le PLUi ne dispose pas de manière générique d'outils pour encourager la reconversion de bureaux en logements sans passer par des démolitions / reconstructions. En effet, les bâtiments tertiaires ne disposent pas tous des mêmes configurations et qualités permettant de prévoir leur reconversion. Toutefois,

- le PLUi permet la reconversion de certains secteurs de bureaux en logements en adaptant les destinations possibles dans son règlement,
- Le PLUi permet l'évolution des gabarits autorisés sur certains secteurs de bureaux.
- L'OAP « favoriser la durabilité des constructions » précise que la démolition doit intervenir en dernier recours. Elle précise également que, dès leur conception, les constructions neuves doivent envisager leur évolution dans le temps et leur potentielle reconversion.
- Le PLUi sanctuarise certains secteurs du bureau en activités en prévoyant des destinations diversifiées pour permettre une évolution des activités vers par exemple des laboratoires de recherche et développement ou de la micro-industrie (activités tech-aires).

L'EPT et les villes amorcent une étude technique pour mieux connaître les capacités physiques d'évolution du bâti tertiaire vacant. Le PLUi sera probablement amené à évoluer en fonction des résultats de cette étude afin à terme de réellement limiter les démolitions en favorisant la reconversion du bâti existant.

### **Commentaires de la commission d'enquête**

*Le emploi du bâti dans la production de nouveaux logements (ou bureaux) est un enjeu capital pour les années à venir. La commission d'enquête se réjouit de l'amorce d'une étude technique visant à : « mieux connaître les capacités physiques d'évolution du bâti tertiaire vacant. »*

## **5.6.3. Sous-thème n°7.3 : Mixité sociale**

Globalement, la question de la mixité sociale a été peu abordée sinon pour dénoncer le déclassement des quartiers pavillonnaires, notamment à Colombes liée à la spéculation sur le foncier et les nuisances suscitées

par la densification. La question des divisions des maisons individuelles est une question qui revient à Colombes, ainsi que celle de la présence de locations saisonnières, de type Airbnb.

A Bois-Colombes, lors des permanences la crainte du logement social est bien présente, tandis qu'à Clichy, les élus de l'opposition et des habitants demandent plus de logements sociaux dans les nouvelles opérations (observation n°549).

La ville de Bois-Colombes a fait part dans un courrier de l'effort réalisé pour se rapprocher du taux SRU. Elle explique de l'effort de densification qu'elle poursuit à travers son OAP Centre-ville ne peut aller au-delà des limites de son territoire qui dispose de peu de réserves foncières sauf à détruire son patrimoine pavillonnaire qui fait son identité et fournit l'essentiel des espaces verts de la commune. L'Etat demande la lavées des mesures protectrices du pavillonnaire pour construire du collectif et des logements sociaux, arguant d'un déséquilibre entre les communes de BNS en matière de logements sociaux, les villes de Gennevilliers, Villeneuve-la-Garenne et Clichy supportant la part la plus importantes du logement social au niveau du territoire.

La contribution n° 263 signale que *“les études révèlent que, au-delà de 30 % de logements sociaux, apparaissent des phénomènes de ghettoïsation qui vont à l'encontre de l'objectif d'intégration des populations éligibles aux logements sociaux et de mixité sociale”*.

Elle estime que le taux de logements sociaux devrait être calculé et moyenné sur le périmètre de l'EPT BNS. Concernant la commune de Bois-Colombes, elle demande que les taux minimaux de logements sociaux ne soient pas dépassés et plutôt attribués à des profils "PLS" ou "PLI" qui sont plus adaptés au profil des habitants.

L'Etat lui, au contraire estime que le territoire est en situation de rattrapage par rapport aux objectifs de TOL et du SRHH approuvé en 2024. Il souligne l'existence d'un déséquilibre dans la répartition du logement au regard des objectifs TOL35 et SRHH36 2024-20230 entre les communes de Gennevilliers, Villeneuve-La Garenne et Clichy, d'une part et Asnières et Bois-Colombes de l'autre part car ces dernières communes ont limité la densification par des règles de protection du pavillonnaire empêchant la production de collectif.

L'Etat rappelle les que le SDRIF et le SCOT ont identifié un rayon de 800 m autour des gares du Grand Paris dans lequel la production de logements doit être intensifiée. L'Etat demande donc que :

- L'OAP Centre-Ville sur le quartier de la future gare du Grand Paris soit modifiée pour produire plus de logements avec une offre diversifiée
- Que le rayon de 500 m soit étendu à 800 m autour de la gare sur les quartiers pavillonnaires, plus particulièrement à Asnières (gare des Agnettes), Bois-Colombes (gare de Bécon-les-Bruyères et de Bois-Colombes)
- La transformation des bureaux vacants en logements

A Clichy, l'Etat regrette l'absence de secteurs de mixité sociale alors que de nombreuses opérations sont prévues. L'Etat demande qu'une mixité sociale soit maintenue à l'échelle des nouvelles opérations avec un taux de 25 à 30 % pour répondre aux besoins de reconstitution des logements détruits mais aussi de la forte demande sur la commune confrontée à la résorption de l'habitat indigne encore très présent sur la commune. Plus généralement, l'Etat souhaiterait que les diverse OAP du PLUi mentionnent plus explicitement la part de logements sociaux notamment, River Piazza et Voltaire à Asnières, Centre-ville à Bois-Colombes, BIC, Beaujon (elle demande 30% sur ce site), Seine-Liberté à Clichy. L'Etat demande également à Villeneuve-la Garenne de reconstituer l'offre de logements sociaux supprimée. Concernant les secteurs de mixité sociale elle demande à Clichy d'appliquer des SMS « ajustés selon les quartiers ». S'il ne conteste pas les SMS appliqués dans les autres villes, il demande tout du moins une extension et un rééquilibrage de l'offre de logements sociaux pour la répartir sur le territoire.

Concernant l'aire d'accueil des gens du voyage, l'Etat demande une modification de la dénomination dans l'OAP.

En conclusion, l'Etat demande une modification des règles de hauteur et un desserrement des contraintes d'emprise au sol et d'implantation « pour y prévoir une programmation plus importante de logements et de logements sociaux, ainsi qu'une clarification de l'offre sociale dans les OPAP. Le PLUi doit également mobiliser des outils pour permettre la transformation de bureaux en logements et revoir la programmation de bureaux vacants dont la proportion est très importante sur le territoire. L'Etat demande une modification de la zone UA pour accueillir du logement, notamment à Clichy, Asnières Colombes et Bois-Colombes.

<sup>35</sup> TOL : Territorialisation des objectifs de production de logements

<sup>36</sup> SRHH : schéma régional de l'habitat et de l'hébergement approuve le 30 avril 2024 pour la période 2024-2030

**Questions de la commission d'enquête**

1. Logement social : pouvez-vous rappeler les règles de calcul des ratios (par commune et sur le territoire) ?
2. Pourriez-vous donner un état des lieux sur la situation du logement social en 2024 et la construction de logement sociale prévue :
  - a. Dans les secteurs de projets
  - b. Dans les OAP
  - c. Autre
3. Serait-il possible de préciser la part de logements sociaux sur chaque OAP ?
4. Pourriez-vous indiquer si vous avez plus de visibilité sur la possibilité de reconstituer les 500 logements sociaux détruits pour les opérations de renouvellement urbains ? Les logements doivent-ils être reconstitués en nombre ou en surfaces ?
5. L'Etat demande à Bois-Colombes de modifier les règles sur le quartier de la gare pour permettre la réalisation de logements sur le foncier appartenant à la SGP.
  - a. Peut-on avoir connaissance de la localisation de ce foncier ?
  - b. Souhaitez-vous y répondre favorablement, et de quelle manière ?
  - c. Pouvez-vous rappeler précisément la localisation du logement social et sa proportion programmée dans l'OAP Centre-ville ?
  - d. Que pensez-vous de la proposition d'étendre le rayon de 500 m à 800 m autour de la gare sur les quartiers pavillonnaires à Asnières autour de la gare des Agnettes ?
  - e. Serait-il envisageable d'augmenter les hauteurs (ou d'avoir un traitement plus fin) pour permettre l'implantation de petits collectifs sur certains segments de rues en préservant les maisons les plus qualitatives et les espaces végétalisés les plus importants sur rue ?
6. Que pensez-vous des propositions de l'Etat à Clichy :
  - a. D'appliquer des SMS « ajustés selon les quartiers ».
  - b. Qu'une mixité sociale soit maintenue à l'échelle des nouvelles opérations avec un taux de 25 à 30 % pour répondre aux besoins de reconstitution des logements détruits mais aussi de la forte demande sur la commune confrontée à la résorption de l'habitat indigne encore très présent sur la commune.
  - c. Comment luttez-vous contre logement insalubre à Clichy ? Comment relogez-vous les habitants de ces logements ?
  - d. Dans les opérations de reconversion de bureaux, quelle proportion de logements est demandée ?
7. Que répondez-vous à l'observation n°263 qui souligne le risque de ghettoïsation à partir d'une proportion de 30% de logements sociaux dans un secteur ? Les documents supérieurs pourraient-ils être contestés sur cet argumentation, qui vise la recherche d'équilibre ?

**Réponse et commentaires de l'EPT BNS****1. Logement social : pouvez-vous rappeler les règles de calcul des ratios (par commune et sur le territoire) ?**

Il existe deux sources de suivi de l'offre de logement social : RPLS et l'inventaire SRU réalisé par l'Etat. Les données d'inventaire dont l'EPT dispose sont celles du millésime 2023, par agrégation des inventaires réalisés l'Etat dans le 92 et le 95. Les données de l'année N-1 sont en général disponibles en mars.

Code_comm	Communes	Nb de logements sociaux au 01/01/2023	Nb RP décomptées 2023	Taux SRU au 01/01/2023
92004	Asnières-sur- Seine	8 655	39 599	21,86%
92009	Bois-Colombes	2 600	13 426	19,37%
92024	Clichy	10 168	28 645	35,50%
92025	Colombes	12 654	36 374	34,79%
92036	Gennevilliers	12 807	18 720	68,41%
92078	Villeneuve-la-Garenne	5 003	8 997	55,61%
95018	Argenteuil	14 674	43 267	33,91%
Ensemble EPT		66 561	189 028	35,21%

Quelques précisions pour Bois-Colombes peuvent être apportées :

- nombre de logements inscrits en emplacements réservés au PLUi : 530 logements sociaux, dont 400 en acquisition-amélioration d'immeubles existants et 130 en construction neuve.
- Nombre de logements sociaux en phase pré-opérationnelle ou opérationnelle : 337 (206 en montage / permis de construire + 131 en chantier)
- Nombre de logements préemptés et acquis en attente d'agrément : 50

## 2. *Pourriez-vous donner un état des lieux sur la situation du logement social en 2024 et la construction de logement sociale prévue :*

Le suivi de la livraison de de nouveaux logements sociaux issus n'est, à ce jour, pas une donnée accessible de façon fiable pour l'EPT.

Ce suivi peut être réalisé a posteriori par comparaison des millésimes du fichier RPLS (RPLS au 1<sup>er</sup> janvier N+1 – RPLS au 1<sup>er</sup> janvier N) mais cette comparaison n'est pas toujours exhaustive (les logements-foyers, les logements conventionnés ANAH ne sont pas comptabilisés)

Le PLUi n'est pas un document de programmation des logements sociaux mais un document permettant d'imposer la réalisation d'un taux minimal de logements sociaux pour les opérations à venir et programmées par une diversité d'opérateurs.

Le PLUi ne peut donc donner des informations que de ce qu'il réglemente.

*a. Dans les secteurs de projets*

*b. Dans les OAP*

*c. Autre*

Le PLUi dispose de 2 types d'outils pour exiger la réalisation de logements sociaux dans les opérations : les OAP et le règlement avec les secteurs de mixité sociale. Par ailleurs des emplacements réservés pour mixité sociale ont été institués présentant des objectifs de productions de logements sociaux.

## 3. *Serait-il possible de préciser la part de logements sociaux sur chaque OAP ?*

Les règles suivantes s'appliquent au sein des secteurs mentionnés :

- **SMS-1** : Pour les nouvelles constructions, les changements de destination ou opérations de reconstruction à destination de logement de plus de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'au moins 40 logements, il est exigé un minimum de 35% de logements sociaux (en nombre de logements).
- **SMS-2** : Pour les nouvelles constructions, les changements de destination ou opérations de reconstruction à destination de logement de plus de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'au moins 40 logements, il est exigé un minimum de 25% de logements sociaux (en nombre de logements).
- **SMS-3** : Pour les nouvelles constructions, les changements de destination ou opérations de reconstruction à destination de logement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé un minimum de 30% de logements sociaux (en nombre de logements).
- **SMS-4** : Pour les nouvelles constructions, les changements de destination ou opérations de reconstruction à destination de logement de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'au moins 12 logements, il est exigé un minimum de 30% de logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS (en nombre de logements).
- **SMS-5** : Pour les nouvelles constructions, les changements de destination ou opérations de reconstruction à destination de logement, il est exigé un minimum de 35% de logements sociaux (en nombre de logements). Serait-il possible de préciser la part de logements sociaux sur chaque OAP ?

La ville de Clichy n'est pas concernée par ces secteurs de mixité sociale. Si Clichy possède un taux supérieur à celui exigé par la loi SRU qui impose un minimum de 25% de logements sociaux dans le territoire avec 35,50%, il n'en demeure pas moins que la ville doit continuer à produire une part de logements sociaux dans les nouvelles constructions pour maintenir un taux minimum de logements sociaux. La ville est concernée par la présence d'un taux de logements indigne assez élevé par rapport aux autres communes. Pour lutter efficacement contre cet habitat, il faut maintenir une capacité de relogement pour les habitants concernés.

Sur les autres communes, les exigences sont proportionnées à la situation du logement social sur leur territoire.

## 4. *Pourriez-vous indiquer si vous avez plus de visibilité sur la possibilité de reconstituer les 500 logements sociaux détruits pour les opérations de renouvellement urbains ?*

*Les logements doivent-ils être reconstitués en nombre ou en surfaces ?*

Les reconstitutions liées à l'ANRU ne sont pas encadrées par le PLUi.

Le règlement imposé par l'Etat et l'ANRU est celle du « 1 logement reconstruit pour 1 logement démoli » en améliorant l'équilibre territorial en termes de répartitions des logements locatifs sociaux.

5. *L'Etat demande à Bois-Colombes de modifier les règles sur le quartier de la gare pour permettre la réalisation de logements sur le foncier appartenant à la SGP.*

*a. Peut-on avoir connaissance de la localisation de ce foncier ?*

*b. Souhaitez-vous y répondre favorablement, et de quelle manière ?*

*c. Pouvez-vous rappeler précisément la localisation du logement social et sa proportion programmée dans l'OAP Centre-ville ?*

Le PLUi permet déjà la réalisation de logements à proximité de la Gare de Bois-Colombes et sur le foncier de la SGP situé en indice de destination M. Il y a eu une mauvaise interprétation de l'OAP qui vise à limiter les incidences du bruit ferroviaire en privilégiant les activités le long des voies. Des précisions seront apportées pour éviter toutes ambiguïtés.

Le centre-ville de Bois Colombes est intégré dans le SMS-4 aussi pour toutes nouvelles constructions, changements de destination ou opération de reconstruction à destination de logement de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de planché ou d'au moins 12 logements, il est exigé un minimum de 30% de logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS (en nombre de logement).

Par ailleurs de emplacements réservés pour mixité sociale sont identifiés sur le plan de zonage de Bois Colombes dont la programmation est définie dans le tableau des emplacements réservés en Annexe du règlement (document 4.5)

S'agissant de l'OAP Centre-ville de Bois-Colombes, il est à préciser que son principal défi urbain consiste à réussir une intégration efficiente et sécurisée des futures gares et ouvrages du réseau du Grand Paris Express.

Avec la gare de métro de Bois-Colombes, la constitution d'un pôle d'échanges multimodal au sein du contexte urbain très resserré du centre-ville est avant tout conditionné à des aménagements de désenclavement par franchissements ferroviaires et de création d'espaces publics de très haut niveau de qualité pour accueillir l'augmentation des flux attendus, très majoritairement piétons et cycles.

Rappelons que l'origine de l'implantation de cette gare de métro est avant tout un choix de transport et non un choix de développement urbain, à savoir, offrir au Val d'Oise une correspondance efficace au réseau du GPE. Les études d'analyses croisées des quartiers de gare conduites par l'APUR considéraient le site de Bois-Colombes comme très limité en potentiel de renouvellement du fait de sa nature de type « centre-ville très densément constitué ».

Cette OAP a pour principale vocation de poser un cadrage paysager sur les recompositions urbaines à venir. Les opérations de construction seront à détailler ultérieurement mais on peut préciser que :

- la programmation demeure majoritairement résidentielle, contrairement à l'analyse dans l'avis de l'Etat,
- la proximité aux nuisances ferroviaires ainsi que l'accès direct au futur pôle d'échange multimodal (métro + train, ...) concourent à orienter les destinations des futurs immeubles de la Place de la Résistance vers de l'activité économique, conformément aux prescriptions du SDRIF et du SCOT.
- le taux de logements sociaux au sein de cette programmation pourrait être modulé entre 30% et 50%.

A noter : le foncier de la SGP relève très principalement d'espaces de domaine public et reste très limité en surfaces dédiées à des projets immobiliers. Dans son avis sur le PLUi, la SGP n'a d'ailleurs émis aucune objection aux orientations présentées dans cette OAP.

**Commentaires de la commission d'enquête**

*La commission comprend les arguments de l'EPT. Devant l'importance que peut prendre l'implantation d'une gare du réseau du Grand Paris, il est compréhensible que l'OAP vise à prioritairement à permettre la gestion des flux futurs. Par ailleurs la densité déjà élevée autour de la gare justifie à la fois la desserte tout en limitant les possibilités de densification. L'objectif de 50% de logements sociaux pourrait être une solution alternative au déficit de logements sociaux constaté sur Bois-Colombes. Il faut cependant veiller à ne pas trop concentrer les logements sociaux pour garder un équilibre à proximité des gares.*

*d. Que pensez-vous de la proposition d'étendre le rayon de 500 m à 800 m autour de la gare sur les quartiers pavillonnaires à Asnières autour de la gare des Agnettes ?*

Le périmètre de 500 m est un de limitation des exigences en termes de stationnement.

Le périmètre de 800 m est le périmètre d'intervention de la SGP tel que défini dans la loi du Grand Paris. Ces périmètres n'ont pas de lien entre eux mis à part le générateur qui est la gare.

*e. Serait-il envisageable d'augmenter les hauteurs (ou d'avoir un traitement plus fin) pour permettre l'implantation de petits collectifs sur certains segments de rues en préservant les maisons les plus qualitatives et les espaces végétalisés les plus importants sur rue ?*

L'objectif de préservation des tissus pavillonnaires identifiés comme à préserver est prioritaire.

### **Commentaires de la commission d'enquête**

*Ce maintien du pavillonnaire de différentes qualités peut se comprendre pour maintenir l'attractivité du territoire. Il permet d'offrir un parcours résidentiel complet aux familles en quête d'agrandissement.*

6. *Que pensez-vous des propositions de l'Etat à Clichy :*

*a. D'appliquer des SMS « ajustés selon les quartiers ».*

Cette demande a été étudiée et des SMS seront institués sur certains secteurs de Clichy, ou des précisions seront apportées dans les OAP.

### **Commentaires de la commission d'enquête**

*La commission encourage l'EPT à veiller à ce qu'un minimum de logements sociaux continue à être produits sur Clichy pour maintenir une mixité sociale existante, ou au moins ne pas la faire chuter trop radicalement.*

*b. Qu'une mixité sociale soit maintenue à l'échelle des nouvelles opérations avec un taux de 25 à 30 % pour répondre aux besoins de reconstitution des logements détruits mais aussi de la forte demande sur la commune confrontée à la résorption de l'habitat indigne encore très présent sur la commune.*

La reconstitution des logements sociaux détruits sera exigée

### **Commentaires de la commission d'enquête**

*La commission est rassurée.*

*c. Comment luttez-vous contre logement insalubre à Clichy ? Comment relogez-vous les habitants de ces logements ?*

Le PLUi dispose de règle de gabarit permettant sur certains secteurs déqualifiés de renouveler le bâti. Le PLUi n'est pas en charge du relogement.

La ville et l'EPT ont mis en place des dispositifs incitatifs OPAH RU (opération programmée d'amélioration de l'habitat rénovation urbaine) pour aider les propriétaires à réaliser des travaux. Les obligations de relogement incombent aux propriétaires ou à la puissance publique dans certains cas (propriétaire défaillant, travaux d'office, expropriation, ...)

### **Commentaires de la commission d'enquête**

*La commission comprend la difficulté de traiter l'habitat indigne par le PLUi. Le renouvellement urbain est toutefois facilité par les règles de constructibilité. Il faut cependant veiller au maintien d'une cohérence des tissus urbains, surtout dans les quartiers anciens. Il existe d'autres outils tels que ceux cités par l'EPT.*

*d. Dans les opérations de reconversion de bureaux, quelle proportion de logements est demandée ?*

Il n'y a à ce jour pas de règle de répartition en zone d'indice de destination M mis à part en cas de linéaire de rez-de-chaussée actif.

7. *Que répondez-vous à l'observation n°263 qui souligne le risque de ghettoïsation à partir d'une proportion de 30% de logements sociaux dans un secteur ? Les documents supérieurs pourraient-ils être contestés sur cet argumentation, qui vise la recherche d'équilibre ?*

Cette remarque n'est pas fondée, l'inverse pourrait être plus justement affirmé.

### **Commentaires de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête comprend que l'EPT ne souhaite pas remettre en question des ratios déterminés au niveau régional ou national. Cependant, la commission d'enquête constate au fil des enquêtes publiques une réticence envers le logement social qui ne fait que s'accroître.*

*On note une tendance lourde à la fuite des élèves vers l'enseignement privé ou à l'évitement scolaire au niveau national et régional. Le sociologue Eric Maurin a démontré les stratégies territoriales des parents pour*

*éviter la carte scolaire dans des secteurs défavorisés, et surtout démontré que ces fuites étaient justifiées<sup>37</sup>. Il est donc justifié que ce contributeur pose cette question.*

*Nous notons que l'Etat, dans son avis, a lui-même dénoncé un déséquilibre entre les communes de BNS. La commission estime qu'il serait contre-productif de contraindre Bois-Colombes à produire plus de logements sociaux pour compenser le "trop-plein" de logements sociaux de Gennevilliers, puisque c'est ce que sous-entend l'Etat quand il parle de déséquilibre. La commission n'a pas nécessairement de solution à proposer et s'abstient de recommandation, sinon de veiller à garder les spécificités de chaque commune tout en veillant à se rapprocher d'un équilibre plus médian.*

#### 5.6.4. Sous-thème n°7.4 : Pavillonnaire

De très nombreux contributeurs dénoncent la densification progressive des secteurs pavillonnaires (principalement à Bois-Colombes et Colombes - dans une moindre mesure à Argenteuil) permises par les règles actuelles, craignent que les futures règles du PLUi pérennisent cette évolution, voire l'accentue du fait de l'augmentation de 1 m de la hauteur autorisée). L'identité pavillonnaire est très forte à Colombes et Bois-Colombes, et dans une moindre mesure à Villeneuve la Garenne où ce thème est apparu alors que très peu de sujets ont été abordés sur cette commune.

Les contributeurs ont témoigné de leur attachement à ces zones vécues comme un patrimoine à préserver, impossible à reconstituer. Il est considéré comme un poumon vert qui entretient une biodiversité bénéfique et des zones de calme dans un territoire de plus en plus dense et bouleversé.

Les augmentations de hauteur de 1 m ou à 13 m sont interrogées. La crainte de détruire l'harmonisation des hauteurs des pavillonnaires s'allie à la crainte de la division des maisons susceptible d'engendrer une détérioration du tissu social ou de l'implantation de marchands de sommeil ou encore de locations de courte durée.

Les possibilités de construire R+3+C sont jugées inadaptées au tissu pavillonnaire en grande partie ancien, basé sur des élévations à R+1+C avec un soubassement pour les maisons anciennes. Les hauteurs parfois élevées sont dues à des combles architecturés dans le patrimoine ancien et à des grandes hauteurs sous plafond. L'introduction de R+2+C dans des fronts bâtis à R+1+C créeraient donc des ruptures dommageables. A contrario, Environnement 92, préconise de développer les surélévations dans le pavillonnaire pour produire des logements plus grands.

De même les hauteurs doivent être envisagées finement pour préserver le velum pavillonnaire.

Ces contributeurs réclament que tout soit mis en œuvre pour préserver les quartiers pavillonnaires tout à la fois :

- De l'augmentation de la population et des trafics et stationnements induits,
- Des agrandissements et surélévations individuelles des pavillons existants,
- De la création de petits collectifs après démolition de 1, 2 ou 3 pavillons,
- D'un linéaire de façade trop important d'un seul tenant (15 m), (contribution n° 302),
- Des constructions de nouveaux pavillons en cœur d'îlot,
- Des défigurations de l'existant en cas de démolition, réhabilitation, surélévation ou extension.

A ce titre, la contribution n° 205 est parfaitement représentative et argumentée. Elle estime que des pavillons ne devraient pas être démolis, détruisant aussi les espaces en pleine terre pour faire des immeubles. Elle estime que, même si le PLUi apporte plus de garanties, celui-ci n'est pas à la hauteur de l'enjeu.

La pièce annexée (4 pages) demande notamment que :

- Les conditions de division ou regroupement de parcelles soient dissuasives,
- La création d'une voie nouvelle de desserte d'un intérieur d'îlot ne soit plus possible,
- Les cœurs d'îlot soient plus systématiquement protégés,
- Le taux de pleine terre soit augmenté pour les grandes parcelles, de façon à être plus protecteur,
- La protection des fonds de parcelles en cœur d'îlot soit accentuée (comme à Bois-Colombes)
- Tout cœur d'îlot en pleine terre de plus de 1 000 m<sup>2</sup> soit protégé,
- Les clôtures végétales soient protégées,
- Le passé rural de Colombes et ses venelles ou sentes soit protégé, incluant le recensement de tous ces espaces (cours et cheminements), indépendamment du bâti qui les borde.

La contribution n° 331 résume parfaitement la logique devant présider à l'élaboration d'un PLU et les problématiques des secteurs pavillonnaires :

<sup>37</sup> Eric Maurin, *Le Ghetto français, enquête sur le séparatisme social, La République des idées / Seuil* 2004

*“Pour qu'un PLU réussisse, il faut à la fois :*

- Qu'il soit ambitieux sur tous les plans (habitat, environnement, sécurité, santé publique, etc.),
- Qu'il parvienne à *maintenir un équilibre dans les besoins des uns et des autres.*

*Les besoins sont grosso-modo les mêmes pour tous, mais chacun peut avoir des priorités différentes. Comme la richesse d'une ville, c'est sa diversité, il ne faudrait pas, à la nécessité de bâtir de nouvelles habitations et de rénover les anciennes, pour résoudre les dramatiques problèmes du mal-logement, sacrifier les zones pavillonnaires existantes qui permettent encore aujourd'hui de maintenir un art de vivre et une convivialité entre voisins.*

*Or, pour des raisons de rentabilité financière, même si le prétexte avancé est d'ordre social, les zones pavillonnaires sont parfois mitées par des promoteurs peu scrupuleux qui multiplient les démembrements de pavillons pour les transformer en petits logements.*

*Cette densification (qui s'accompagne de diverses nuisances, dont des problèmes de stationnement de voitures) entraîne des rotations accélérées de population et une anonymisation des habitants, signant la mort sociale d'un quartier. Pour sauvegarder ce qui peut l'être encore, il est indispensable de limiter les possibilités d'extension des bâtiments, par exemple en n'autorisant pas une augmentation de leur hauteur”.*

### **Questions de la commission d'enquête**

1. Pourquoi le projet de PLUi accorde-t-il 1 m de hauteur de plus pour les constructions pavillonnaires ?
2. Pourquoi autoriser un linéaire de 15 m de façade, taille manifestement disproportionnée avec ce que peut être un pavillon ?
3. Que répondre à l'Etat qui estime que :
  - a. La production de logements doit être intensifiée dans un rayon de 800 m des gares sur les quartiers pavillonnaires,
  - b. Les communes ont limité la densification par des règles de protection du pavillonnaire empêchant la production de collectif ?
4. Que pensez-vous de revoir les formes urbaines dans le tissu pavillonnaire ancien pour préserver l'harmonie des fronts bâtis :
  - a. Réduire la largeur des linéaires de 15 m à 13 m ?
  - b. Revenir à R+1+C dans les parties anciennes
5. Zone pavillonnaire UR4h3. Colombes Comment est pris en compte les différences de zonage entre le pavillonnaire et les autres zonages, et plus particulièrement sur les axes G. Péri, Agent Sarre et H. Barbusse ?
6. Pouvez-vous répondre que la prise en compte de l'hétérogénéité du tissu urbain qui fait le charme et l'identité de Colombes évoqué par plusieurs contributeurs ?
7. Est-il possible d'avoir des zonages plus fins sur ces trois axes pour prendre en compte les différentes typologies : angle des venelles, pavillonnaire ancien, petites avenues etc. ?
8. Pouvez-vous justifier les secteurs de zonage pour lesquels le PLUi permettait une augmentation des hauteurs (en général de 1 m) ?
9. Est-ce que le zonage “UR4h3” (Colombes et Asnières) est adapté pour préserver le pavillonnaire de ces zones (Argenteuil, Asnières, Colombes, ...) ?
10. Est-ce que dans certains secteurs anciens où la règle est R+1+C même avec des grandes hauteurs, la construction de maisons sur d'autres schémas R+2+C ne risque pas de rompre l'harmonie ?
11. Quelles sont les réflexions qui ont présidé ces choix ?
12. Ne serait-il pas possible de produire du petit collectif en regroupant les parcelles, dans ce cas ?
13. Comment prévenir la construction de petits collectifs dans le pavillonnaire ?
14. Pourquoi une longueur maximale de façade de 15 m, ce qui est très long pour une maison individuelle ?
15. Que pensez-vous de la proposition d'un habitant qui souhaiterait que la zone pavillonnaire “UR” ait une hauteur maximale de 9 m ?
16. Une hauteur de 13 m est-elle adaptée pour le pavillonnaire ? A Colombes ? A Asnières ?
17. Quid de la suppression du recul de 5 m à l'angle des rues Colbert et d'Estienne-d'Orves à Colombes ? Comment le PLUi gère-t-il des différents reculs par rapport à la rue et par rapport aux héberges ?
18. Rue Gabriel--Péri et avenue Agent-Sarre : pouvez-vous revoir plus finement les hauteurs sur ces deux axes ? Souhaitez-vous préserver l'hétérogénéité des formes comme vous le demandent les contributeurs ? Ne pensez-vous pas qu'il manque des transitions avec les voies perpendiculaires.
19. Les angles avec de l'habitat faubourien offrent une respiration, notamment à Asnières sur l'avenue d'Argenteuil qui présente un front urbain très imposant, ne sont-ils pas à préserver ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. Pourquoi le projet de PLUi accorde-t-il 1 m de hauteur de plus pour les constructions pavillonnaires ?

Les règles de hauteurs sont justifiées dans la Rapport de présentation - justification des choix (document 1.5). Il précise notamment :

« L'indice de hauteur encadre la hauteur maximale des constructions. A chaque indice de hauteur est associé : un nombre de niveaux maximum admis pour les constructions, exprimé par la combinaison de la lettre « R » correspondant au rez-de-chaussée, avec un nombre correspondant au nombre d'étages autorisé à partir du sol, et la lettre « C » correspondant au couronnement. Une hauteur maximale au point le plus haut de la construction (H) exprimée en mètres. Ainsi, les constructions doivent respecter une double limitation.

Ce dispositif permet de remédier aux principaux écueils d'un encadrement uniquement par l'une de ces deux mesures à savoir le risque d'une réduction trop importante de la hauteur des niveaux dans le cas d'un encadrement par hauteur maximale uniquement et le risque de gabarits de constructions trop élevés dans le cas d'un encadrement par nombre de niveaux uniquement. Le PLUi garantit ainsi un équilibre entre hauteurs de niveaux et encadrement des gabarits. » Plus précisément, la hauteur maximale en mètre est largement estimée au regard du nombre de niveaux permis pour assurer la mise en œuvre d'une diversité de type de construction (notamment par exemple la construction bois qui nécessite des hauteurs plus importantes), la possibilité d'envisager une évolutivité des constructions ou des confort d'usage (en assurant la possibilité de volumes sous plafond confortables). A noter que la hauteur maximale autorisée est un maximum à ne pas dépasser et non un objectif à atteindre.

### **Commentaires de la commission d'enquête**

*La commission comprend les motivations qui ont présidé à cette élévation de hauteur. Néanmoins, l'intégration dans les tissus pavillonnaires anciens relativement homogènes pourrait éventuellement poser problème. On note que l'indice 3 qui correspond à une hauteur de 13 m et trois étages est appliqué à Colombes et à Asnières de manière généralisée. Un R+2+C représente des gabarits très importants qui vont à l'encontre de la morphologie générale des maisons anciennes nombreuses présentes sur le territoire. Elles sont généralement bâties sur le mode R+1+C. Seule la commune de Bois-Colombes a utilisé l'indice 2 qui permet de réduire le nombre d'étages et de se rapprocher de l'organisation architecturale qui prévaut dans les tissus pavillonnaires La limitation d'étages est un critère qui peut apporter des garde-fous bienvenus pour produire à la fois une qualité intérieure et une harmonisation avec le tissu urbain existant. La morphologie des tissus anciens s'accommode mal des normes contemporaines. En effet, dans l'habitat anciens les étages sont généralement plus hauts, les rez-de-chaussée surélevés, les combles assez importants. Quand dans l'ancien on loge deux étages, dans le bâti contemporain on produit trois étages. Le maintien d'un velum unifié est un facteur de cohérence urbaine et d'harmonie. La préservation du tissu pavillonnaire étant affiché par les communes et l'EPT comme un axe fort du PLUi, il est important de veiller à la fois à sa mutation et à son harmonie. La commission note que l'EPT souhaite mettre en place des règles d'intégration urbaines plus précises et confirme la pertinence de cette évolution souhaitable.*

2. *Pourquoi autoriser un linéaire de 15 m de façade, taille manifestement disproportionnée avec ce que peut être un pavillon ?*

La mise en place des linéaires vise à limiter la possibilité de réaliser des bâtiments trop longs et perturbant les séquences urbaines des tissus pavillonnaires. La longueur de 15 m a été retenue pour ne pas complètement figer les constructions existantes et permettre des extensions.

La règle du linéaire de façade doit prendre en compte une très grande diversité de configurations de pavillons, selon leur période de construction mais également des typologies parcellaires plus ou moins étroites et régulières. Fixée précédemment à 14m au PLU de Bois-Colombes, cette règle s'est avérée contraignante pour la rénovation-extension de pavillons dans certains cas. La limite de 15m apparaît comme une moyenne adaptée à une majorité de cas sur le territoire considérant d'une part, qu'il convient de préférer l'évolution compacte des pavillons en front de rue et d'autre part, que cette contrainte est de nature à préserver la volumétrie pavillonnaire de ces secteurs.

Nous notons la remarque formulée sur le caractère disproportionné.

Une réflexion doit être engagée pour étudier la possibilité de réduire la longueur du linéaire à 12m, tout en permettant des extensions dans la limite de 15m.

### **Commentaires de la commission d'enquête**

*La commission est satisfaite de la réponse. Elle comprend que la valorisation et la préservation du patrimoine pavillonnaire passe par la possibilité d'évolutions adaptées aux modes de vie.*

3. Que répondre à l'Etat qui estime que :

*a. La production de logements doit être intensifiée dans un rayon de 800 m des gares sur les quartiers pavillonnaires,*

La préservation des tissus pavillonnaires du territoire en général et de Bois-Colombes en particulier sont des objectifs du PADD à la fois pour des motifs de cadre de vie, de préservation de la pleine terre, des continuités environnementales, du patrimoine, de diversité des typologies d'habitat, d'organisation de espaces publics, ...

Le périmètre de 800 m autour des gares du GPE représente la quasi-intégralité de la commune de Bois-Colombes ainsi que la grande majorité des zones pavillonnaires d'Asnières-sur-Seine.

Il est nécessaire de rappeler que l'origine de la gare de métro « Bois-Colombes » découle avant tout de la nécessité d'assurer un accès pour le Val d'Oise au réseau du GPE au moyen d'une interconnexion efficace, ce que seul le site de Bois-Colombes pouvait offrir en directe mitoyenneté de la gare Transilien sur la ligne J.

Parallèlement au montage du projet de la ligne 15 Ouest, des analyses urbaines avaient été sollicitées de l'APUR sur les périmètres des gares (dont « analyses croisées » et « monographies des quartiers de gare »). Il en ressortait explicitement qu'au regard du tissu urbain préalablement constitué, de sa typologie et de sa densité, le secteur de la gare de Bois-Colombes n'offrait pas les conditions pour constituer un enjeu de développement urbain lié à l'arrivée du métro du GPE.

Les raisons du choix de ce site sont donc avant tout exogènes et ne relèvent aucunement d'une velléité de développement urbain d'un quartier d'ores et déjà des plus complexes et des plus denses de la ligne 15 Ouest.

Il ne saurait donc être attendu des collectivités qu'elles soient redevables d'une densification comme un retour sur investissement du métro sans même s'interroger sur les niveaux actuels de densité et ceux admissibles par les habitants.

L'état initial des villes concernées et des « quartiers de gares » est particulièrement variable (densité actuelle, dureté du bâti, capacité de renouvellement des tissus et dureté du bâti, ...).

Aussi, l'objectif global de densification des quartiers de gare GPE ne peut être décliné que de façon différenciée et particulièrement contextualisée.

**Commentaires de la commission d'enquête**

*La commission fait sienne les remarques de l'EPT. Elle estime que l'intensification de la production de logements demandée par l'Etat reviendrait :*

- *A nier l'identité de la ville fondée sur l'habitat pavillonnaire.*
- *A détruire un patrimoine remarquable dont la préservation doit être recherchée au regard des nombreux quartiers pavillonnaires détruits dans le territoire et du caractère d'ensemble et d'unité qu'il revêt. C'est un témoignage de l'urbanisme pavillonnaire du tournant du XX<sup>e</sup> siècle.*
- *A détruire les poumons verts que représentent les jardins privés qui y sont associés dans une commune déficitaire en espaces verts publics.*

*b. Les communes ont limité la densification par des règles de protection du pavillonnaire empêchant la production de collectif ?*

La combinaison de règle sur les secteurs d'indice de forme urbaines 4 et 5, limite la possibilité de produire des logements collectifs pour préserver les atouts conférés par les tissus pavillonnaires du territoire (morphologie urbaine historique, archipel d'espaces verts privés, îlots de chaleur urbain réduits...) comme le prévoit le PADD. Ces zones participent néanmoins à leur mesure à l'effort de densification du territoire, qui est assuré au global. Il est à noter toutefois que le PLUi ne saurait réglementer la typologie de logement en précisant par exemple l'exigence logement unifamiliaux qui ne répond pas aux destinations précisées par le Code de l'Urbanisme.

**Commentaires de la commission d'enquête**

*La commission fait la même analyse que l'EPT, à savoir que l'effort de densification sur l'ensemble du territoire, par ailleurs contesté par les habitants, est conforme aux objectifs du SRHH. L'intérêt d'un document commun pour réglementer l'aménagement des communes et du territoire est bien de permettre le maintien des diversités et les identités de chaque commune. Il est donc justifié que l'EPT ait limité dans certains secteurs la production de logements collectifs. La banlieue parisienne a trop longtemps souffert de ruptures d'échelles perturbantes, ruinant les atmosphères de certains quartiers, ou brouillant les repères et les identités urbaines.*

4. *Que pensez-vous de revoir les formes urbaines dans le tissu pavillonnaire ancien pour préserver l'harmonie des fronts bâtis :*

*a. Réduire la largeur des linéaires de 15 m à 13 m ?*

Voir réponse 2

*b. Revenir à R+1+C dans les parties anciennes*

Cette demande va à contresens des objectifs et demandes de l'Etat. Par ailleurs, il existe dans les parties anciennes des maisons dont la hauteur est supérieure à R+1+C et 10 m. L'objectif est bien sur ces secteurs de permettre l'évolution des constructions existantes et leur adaptation au mode de vie actuel.

Dans le diagnostic (document 1.4 - p204) il avait par exemple été constaté la présence de bâti pavillonnaire en R+2+comble prenant des formes variées (villas et des hôtels particuliers) sur Colombes et des analyses complémentaires avaient permis de constater du bâti atteignant 11 à 12m, voir 13m de hauteur dans certains cas de figure.

**Tissus d'habitat remarquable – Hauteur des constructions**

Asnières-sur-Seine



Colombes



**Commentaires de la commission d'enquête**

Les photos présentées par l'EPT illustrent bien ce qui est souligné : le bâtiment ancien qualitatif est le plus souvent composé d'un RC (surélevé) + 1 étage+1comble.

La commission note cependant que les constructions neuves ne pourraient reproduire ce type d'élévation. Elle demande toutefois à l'EPT de réfléchir à cette problématique dans ses futures règles d'intégration urbaine.

5. Zone pavillonnaire UR4h3. Colombes Comment est pris en compte les différences de zonage entre le pavillonnaire et les autres zonages, et plus particulièrement sur les axes G. Péri, Agent Sarre et H. Barbusse ?

Voir réponse question identique en 6.3 Patrimoine

Une bande de retrait de « politesse » est à appliquer entre les tissus pavillonnaires (indice 4 et 5) et les autres indices (1, 2, 3, 6, 7, 8) et précisé en article 3.1.10.1

6. Pouvez-vous répondre que la prise en compte de l'hétérogénéité du tissu urbain qui fait le charme et l'identité de Colombes évoqué par ce contributeur ?
7. Est-il possible d'avoir des zonages plus fins sur ces trois axes pour prendre en compte les différentes typologies : angle des venelles, pavillonnaire ancien, petites avenues etc. ?

La préservation de l'hétérogénéité est prise en compte (préservation de bâtiment, limitation de linéaire, règle d'insertion, ...)

Le PLUi ne doit pas faire de l'urbanisme à la parcelle.

**Commentaires de la commission**

Même réponse que dans le sous-thème n°6.3 Patrimoine remarquable : La commission estime que sans faire de l'urbanisme à la parcelle, sur des axes longs, les angles ou certains segments pourraient être traités de manière différenciée pour garder cette diversité qui fait l'identité du territoire à Colombes. Par ailleurs la

*protection du patrimoine remarquable est bien une protection à la parcelle. La commission note que l'EPT est sensibilisé à cette problématique.*

8. *Pouvez-vous justifier les secteurs de zonage pour lesquels le PLUi permettait une augmentation des hauteurs ?*  
Le zonage du PLUi et la définition des indices de hauteur a été réalisée à partir de l'analyse des tissus actuels, des règles des PLUi et des objectifs d'évolution des constructions actuelles.

#### **Commentaires de la commission**

*La commission note tout de même que certains quartiers pavillonnaires à Asnières permettent des hauteurs plus élevées que celles observées. Toutefois, dans ces quartiers de qualité hétérogène, les possibilités d'élévation pourraient concourir à la rénovation de l'habitat et à sa préservation.*

9. *Est-ce que le zonage "Ur4h3" (Colombes et Asnières) est adapté pour préserver le pavillonnaire de ces zones (Argenteuil, Asnières, Colombes, ...) ?*

Il n'y a pas de zonage UR4h3 à Argenteuil ?

Ce zonage a été retenu à Asnières et Colombes au regard de la hauteur actuelle (en termes de hauteur et de nombre de niveau) et/ou pour permettre des évolutions du bâti existant.

#### **Commentaires de la commission**

*La commission note que les zonages ont été réalisés pour préserver les hauteurs et les évolutions. Cependant, la problématique des élévations anciennes très différentes des élévations contemporaines, peut se poser à Argenteuil et Colombes tout comme à Bois-Colombes. C'est un élément à considérer sans toutefois encourager le pastiche nécessairement.*

10. *Est-ce que dans certains secteurs anciens où la règle est R+1+C même avec des grandes hauteurs, la construction de maisons sur d'autres schémas R+2+C ne risque pas de rompre l'harmonie ?*

Il n'y aura pas de R+2+C si la règle est R+1+C

11. *Quelles sont les réflexions qui ont présidé ces choix ?*

Voir réponses 4 et 8 ci-dessus

12. *Ne serait-il pas possible de produire du petit collectif en regroupant les parcelles, dans ce cas ?*

La limitation du linéaire de façade vise à limiter cette possibilité

#### **Commentaires de la commission**

*La commission a sensibilisé le maître d'ouvrage à ce risque. Il pourrait être utile de limiter le linéaire aux seuls rez-de-chaussée, car la hauteur de 13 m pourrait permettre de petit collectif, qui a souvent le défaut d'être moins qualitatif car limité en termes de rentabilité.*

13. *Comment prévenir la construction de petits collectifs dans le pavillonnaire ?*

Voir réponse ci-dessus

14. *Que pensez-vous de la proposition d'un habitant qui souhaiterait que la zone pavillonnaire "UR" ait une hauteur maximale de 9 m ?*

L'indice UR régit la destination, il y a des immeubles collectifs dans certains secteurs UR. Il a été fait le choix de découpler l'indice de forme urbaine et de hauteur pour justement adapter aux réalités et contraintes locales.

La règle de hauteur a été définie avec une hauteur maximale combinée avec un nombre de niveaux permis. Cette règle a été pensée pour permettre la diversité des modes constructifs, la qualité de vie dans la construction et leur évolutivité. La hauteur est un maximum à ne pas dépasser et non un objectif à atteindre.

#### **Commentaires de la commission**

*La commission d'enquête reconnaît que la dimension évolutive doit être préservée.*

15. *Une hauteur de 13 m est-elle adaptée pour le pavillonnaire ? A Colombes ? A Asnières ?*

Voir réponses 4 et 8 ci-dessus

16. *Quid de la suppression du recul de 5 m à l'angle des rues Colbert et d'Estienne-d'Orves à Colombes ?*

Il y a une marge de recul indiquée au plan de zonage à l'angle des rues Colbert et d'Estienne d'Orves. - voir 3.1.3.1 du règlement de la zone U pour son application

**Commentaires de la commission**

*L'EPT a levé une interrogation du public.*

17. *Comment le PLUi gère-t-il des différents reculs par rapport à la rue et par rapport aux héberges ?*

Voir article 3 du règlement - 3.1.8.1 selon des indices des spécificités sont prévues pour permettre de s'appuyer sur les héberges voisines.

18. *Rue Gabriel--Péri et avenue Agent-Sarre : pouvez-vous revoir plus finement les hauteurs sur ces deux axes ? Souhaitez-vous préserver l'hétérogénéité des formes comme vous le demandent les contributeurs ? Ne pensez-vous pas qu'il manque des transitions avec les voies perpendiculaires.*

Question déjà posée sous une autre forme ci-avant

En plus des réponses déjà formulées sur le sujet, la règle de politesse entre les zones pavillonnaires et les zones plus denses permet d'atténuer les transitions de volumétrie.

19. *Les angles avec de l'habitat faubourien offrent une respiration, notamment à Asnières sur l'avenue d'Argenteuil qui présente un front urbain très imposant, ne sont-ils pas à préserver ?*

Question déjà posée sous une autre forme ci-avant

**Commentaires de la commission**

*L'habitat faubourien, qui est un patrimoine vernaculaire mériterait une réflexion dans les études complémentaires que l'EPT souhaite poursuivre pour compléter les livrets du patrimoine ultérieurement.*

## 5.7. Thème n°2 : PADD, OAP, zonage et règlement, plans-masses, ER

Ce thème comprend les sous-thèmes suivants :

1. Le PADD,
2. Les OAP thématiques et sectorielles,
3. Le zonage et le règlement
4. Les secteurs de plan-masse et les emplacements réservés

Ce très vaste thème a fait l'objet beaucoup d'observations, surtout concernant :

- Les problématiques liées aux possibilités (ou interdictions) de construire.
- Les préoccupations relatives à la poursuite de la densification.

### 5.7.1. Sous-thème n°2.1 : PADD

Ce document, valorisant les très nombreux et ambitieux objectifs environnementaux annoncés pour faire évoluer le territoire BNS dans le cadre du développement durable et du bien-être des populations, n'est pas critiqué par les contributeurs.

Cependant, la commission note que ce document reste assez discret concernant l'évolution projetée de la population et la production de logements (seulement évoquées en quelques lignes au sein de l'axe 3, défi 3.1), intégralement reprises ci-dessous :

« **Orientation 3.1.1 : Fluidifier les parcours résidentiels pour favoriser l'ancrage des populations**

▪ Permettre la diversité des parcours résidentiels adaptés aux besoins et aux parcours de vie, pour anticiper les dynamiques démographiques et par une diversité de types de logements en :

- Permettant la décohabitation des jeunes et l'accès des ménages modestes à un logement,
- Diversifiant les offres d'habitat pour bien vieillir,
- Etant un territoire d'accueil de familles avec de jeunes enfants,
- Veillant à une répartition cohérente des typologies de logements,
- Réaffirmant la place du logement social dans la programmation.

- *Produire une offre de logements sociaux diversifiée et intégrée dans les projets de développement urbain pour répondre aux besoins.*
- *Disposer de logements spécifiques pour répondre aux besoins (étudiants, personnes âgées, vulnérables, ...).*
- *Permettre la production de logements évolutifs afin de s'adapter aux évolutions sociétales en cours et à venir ».*

Toutefois, de nombreuses contributions du public critiquent que les documents opérationnels du dossier (OAP, zonage et règlement) permettent et encouragent la densification par augmentation des hauteurs autorisées, ceci en profonde contradiction avec les objectifs proclamés dans le PADD.

Certes, la commission reconnaît qu'un PLUi se doit nécessairement d'assurer la synthèse d'injonctions contradictoires, entre (notamment) :

1. L'Etat et la Région qui donnent (par l'entremise du SDRIF et du SCOT) des objectifs de densification (notamment dans les 500 m autour des gares des réseaux de transports collectifs structurants) par la création des logements de toutes natures, et notamment un renforcement des logements sociaux dans les secteurs moins pourvus,
2. La MRAe qui estime (en substance) notamment que :
  - a. Ce qui reste d'espaces à peu près naturels devrait être protégé, renforcé, voire recréé,
  - b. Une population supplémentaire ne devrait pas être soumise aux considérables contraintes environnementales du territoire : pollution du sous-sol, inondations, bruit, pollution de l'air, etc.,
3. L'immense majorité des contributeurs qui estiment que le territoire est beaucoup trop dense (Clichy est la 5<sup>e</sup> ville la plus peuplée de France), qu'il est soumis à trop de nuisances et enfin qu'il est très sous-équipé : voirie et trottoirs, transports publics, équipements (enseignement, culture, loisirs, sport, santé, ...), espaces verts, etc.,
4. Quelques propriétaires de pavillons qui souhaitent agrandir (voire construire en fond de parcelle) qui sont brimés par les nouvelles règles (bande de constructibilité de 20 m, espace vert de cœur d'îlot, ratio de pente terre),
5. Certains gros propriétaires institutionnels locaux (Dassault, L'Oréal), un bailleur social (Hauts-de-Seine Habitat) et des investisseurs-promoteurs (BNP, Cogedim, Chanfray, ...) qui cherchent à maintenir (ou renforcer ?) la constructibilité des territoires sur lesquels ils sont déjà installés de longue date ou se sont investis.

La démarche d'élaboration du PLUi est de rédiger en premier lieu un PADD puis de décliner les objectifs ainsi définis et validés par l'autorité décisionnelle au travers de divers volets opérationnels : OAP, règlement et zonage, emplacements réservés, éléments patrimoniaux, servitudes, etc.

### **Questions de la commission d'enquête**

La commission partage ces préoccupations de nécessaire cohésion d'ensemble.

1. Le PADD ne semble pas faire mention explicite de données qui pourtant devraient y figurer notamment sur la consommation de terres et sur la nécessité de production de logement (2 713 logements par an selon le PLHH – 2815 logements selon le SRHH). Est-ce que cela induirait une fragilité juridique du PLU ?
2. Pouvez-vous donner de plus amples justifications sur les besoins en logement du territoire de l'EPT BNS et les prévisions démographiques ?
3. Alors qu'ils participent à l'organisation d'une densification systématique non réellement explicitée dans le PADD, comment prouver que les OAP, le règlement et le zonage ne sont pas en contradiction avec le PADD ?
4. Dans les cas qui s'avèreraient problématiques, comment, à ce stade de l'élaboration du document, assurer cette nécessaire mise en cohérence ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. *Le PADD ne semble pas faire mention explicite de données qui pourtant devraient y figurer notamment sur la consommation de terres et sur la nécessité de production de logement (2 713 logements par an selon le PLHH – 2 815 logements selon le SRHH). Est-ce que cela induirait une fragilité juridique du PLU ?*

*En droit, et aux termes de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, il est simplement attendu du PADD qu'il fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*A cet égard, est parfaitement régulier le PADD qui se borne à énoncer l'objectif de « réduire de moitié la consommation de foncier » : c'est le rapport de présentation, « à la lumière duquel doit se lire le PADD », qui procède à une analyse détaillée de la consommation foncière et justifie les objectifs de modération de celle-ci (v. CAA Lyon, 2 avril 2020, n°19LY01265 ; article L. 151-4 du code précité).*

En l'occurrence, l'orientation 2.2 « Économiser l'espace, notamment de pleine terre » page 15 du PADD précise les objectifs de limitation de la consommation d'espace :

*Protéger les espaces perméables et ouverts en :*

- *Divisant par deux la consommation d'espaces naturels et agricoles et forestiers soit 7,5 ha sur 10 ans.*
- *Limitant l'imperméabilisation de sols non artificialisés (friches, délaissés, ...).* »

Le rapport de justification des choix (document 1.5) précise page 228 la « Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain » ainsi que les « Dispositions prises en faveur d'une limitation de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers »

Il y est ainsi précisé que « Cette consommation est circonscrite à la commune d'Argenteuil et concerne :

- *Des terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage (obligations à respecter et convenues avec l'État.) pour 1,8 ha environ – zone UE6h2 (pour partie)*
- *L'extension du cimetière pour 3 ha environ (nécessité) – zone UEc6z1 (pour partie)*

*Soit environ 4,8 hectares [...]*

*Le projet de PLUi limite ainsi fortement la possibilité de consommer des ENAF. La consommation foncière potentielle réelle s'avère plus modérée encore que celle annoncée par le PADD. »*

L'axe 3 Un territoire du « vivre ensemble » du PADD précise : L'enjeu est ainsi de favoriser une forme de stabilisation et une meilleure appropriation du territoire par ses habitants, en passant par des programmations de logements au plus près des besoins et en favorisant une mixité sociale et fonctionnelle à des échelles plus fines que celles du territoire ou de la commune en vue de répondre à la ville des proximités.

Le rapport de diagnostic et la justification des choix précisent les objectifs fixés au territoire Boucle Nord de Seine en matière de production de logement soit 2900 logements par an.

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement adopté par arrêté du préfet de la Région Ile-de-France le 7 mai 2024 confirme l'objectif de 2815 logements par an pour le territoire de Boucle Nord de Seine comme participation à l'objectif régional de production de 70000 logements par an.

Le PADD pourrait intégrer cet objectif qui est évoqué dans le rapport de justification (p20) traitant des objectifs du PADD.

*Pouvez-vous donner de plus amples justifications sur les besoins en logement du territoire de l'EPT BNS et les prévisions démographiques ?*

Le diagnostic Socio-économique (document 1.3) détaille dans ses pages 3 à 53 les éléments relatifs aux logements et aux habitants. Ces explications sont synthétisées dans le rapport de justification des choix (document 1.5).

La croissance de la population plutôt dynamique est liée à un solde naturel positif malgré un solde migratoire négatif. Les dernières données de l'INSEE publiées en décembre 2024 confirment cette tendance.

Le point mort est l'évaluation objective du nombre de logements à créer nécessaires pour maintenir le niveau de population d'un territoire compte tenu des phénomènes de desserrement des ménages, des besoins en renouvellement urbain (démolition/reconstruction) et des besoins relatifs à la fluidité du marché. En l'occurrence pour Boucle Nord de Seine ce point mort a été évalué à environ 800 logements chaque année lors des travaux d'élaboration du PADD.

*Alors qu'ils participent à l'organisation d'une densification systématique non réellement explicitée dans le PADD, comment prouver que les OAP, le règlement et le zonage ne sont pas en contradiction avec le PADD ?*

Il n'est pas juste de considérer que les OAP, le règlement et le zonage du PLUi participent à l'organisation d'une densification systématique. Le PLUi permet d'atteindre l'objectif de production de 2815 logements par an mais ne densifie pas systématiquement tous les secteurs du territoire.

L'analyse des scénarios au fil de l'eau dans le cadre de l'application des PLU et de la mise en œuvre du PLUi de l'évaluation environnementale (document 1.6) le démontre.

Notamment, les tissus pavillonnaires sont plus protégés, les emprises au sol y sont globalement moins importantes, les hauteurs sont globalement équivalentes ou réduites par rapport aux PLU(s) à part quelques De plus, l'intégration d'une bande de constructibilité là où elle n'existait pas, ou encore d'une part minimale de pleine terre dans certains secteurs denses qui n'en exigeaient aucune permet d'encadrer la densification du territoire.

La plupart des projets permis dans le PLUi et qui font l'objet de remarques sont des projets en cours déjà possibles dans le cadre des PLU(s) voire autorisés par une autorisation d'occupation des sols (permis de construire ou autre) dans le cadre des PLU(s) des villes.

Le PLUi a pris le parti de réécrire les règles de droit commun sur l'ensemble du territoire et d'identifier les secteurs de projet en cours dans le cadre des zones UP ou secteurs de plan de masse. L'objectif est de ne pas compromettre des projets portés sur des temps longs relevant d'engagements déjà pris dans le cadre de partenariats multi-acteurs et qui présentent le plus souvent une opérationnalité assez complexe.

Le PADD n'est par ailleurs par muet sur la question de densité. L'axe 2 « Un territoire engagé dans une transition environnementale ambitieuse » affirme en effet une volonté de favoriser l'intensification de l'utilisation des espaces bâtis existants. Les OAP et le règlement sont décrits et justifiés au regard de la mise en œuvre des orientations du PADD (cf. pièce 1.5. du dossier de PLUi).

*Dans les cas qui s'avèreraient problématiques, comment, à ce stade de l'élaboration du document, assurer cette nécessaire mise en cohérence ?*

Le PADD peut reprendre l'indication de production de logements permettant de répondre aux objectifs du SRHH puisqu'il est évoqué dans le rapport de justification (p20) traitant des objectifs du PADD.

### **Commentaires de la commission**

*La commission reconnaît le travail important que BNS a effectué pour l'élaboration du PADD.*

*Cependant, celui-ci semble plus relever des "vœux" que des "actions", même s'il est exact que le PLUi doit "permettre" et les villes doivent "décider et mener les actions".*

*La commission pense effectivement qu'il serait judicieux d'ajouter au PADD la justification de l'objectif de logements à construire et rappeler à cet endroit le SRHH, bien qu'il soit déjà évoqué dans le rapport de justification (p. 20).*

*La commission entend les arguments de BNS pour justifier que le PADD reprenne les règles appliquées aux projets déjà en cours (surtout dans des OAP ou secteurs de plan masse). Cependant, ces projets densifient beaucoup les parcelles sur lesquelles ils s'implantent ... et viennent ainsi renforcer le sentiment de densification ressenti par le public.*

## **5.7.2. Sous-thème n°2.2 : OAP thématiques et sectorielles**

### **5.7.2.1. Généralités concernant les OAP thématiques**

Celles-ci concernent quatre objectifs, à savoir de « préserver les trames environnementales », « renouer avec la Seine », « apaiser les mobilités » et « favoriser la durabilité des constructions ».

Peu de contributions commentent ces objectifs. Toutefois, quelques personnes ont pris note des objectifs affirmés par l'OAP concernant les berges de la Seine, actant de la bonne volonté exprimée.

Ces personnes restent toutefois très sceptiques quant à la possibilité de sa future mise en œuvre et à la future accessibilité au fleuve, du fait des voiries routières structurantes, des quais hauts, du port de Gennevilliers et des emprises industrielles à Argenteuil.

Ainsi, la contribution n° 441 les considère comme étant "ambitieuses, porteuses d'espoir et documentées" mais les considère que "les éléments déroulés ensuite n'évoquent que quelques-unes des ambitions et sans éléments chiffrés".

Par ailleurs, l'avis de la SGP s'interroge sur les conditions de mise en œuvre des orientations de chacune des OAP thématiques au cas d'espèce des emprises des ouvrages : se reporter à l'avis de la SGP.

### **Questions de la commission d'enquête**

1. Pouvez-vous rappeler les intérêts de créer de telles OAP (opposabilité, pédagogie) ?
2. Quels sont les leviers et les moyens que l'EPT pourra mettre en œuvre afin d'influer sur la réalisation des objectifs des OAP thématiques, ceci dans la plage temporelle prévisionnelle du PLUi ?
3. Comment les OAP thématiques sont-elles ensuite déclinées dans les communes ?
4. Comment intégrer la problématique des inondations dans l'OAP thématique "renouer avec la Seine" ?
5. Comment l'EPT répond aux commentaires et demandes d'ajouts ou de modifications de la SGP ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

### 1. Pouvez-vous rappeler les intérêts de créer de telles OAP (opposabilité, pédagogie) ?

Les outils de cadrage réglementaire regroupent l'ensemble des orientations et outils réglementaires visant à assurer à l'ensemble du territoire une évolution qualitative au travers des règles d'aménagement et de constructibilité applicables sur chaque partie du territoire en lien avec les spécificités locales.

Deux types de documents composent le PLUi :

- Le règlement (et son plan de zonage) qui fixe les orientations précises applicables dans un rapport de conformité aux demandes d'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, déclaration de projet, ...). Le règlement et le zonage visent à permettre la mise en œuvre des projets tout en préservant les qualités de l'existant. Le plan de zonage identifie pour chaque parcelle une destination, qu'elle soit urbaine, agricole, naturelle ou à urbaniser. Ces différentes zones sont délimitées par rapport aux usages existants et souhaités. Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone et de ses subdivisions en secteurs. Il définit notamment les conditions de construction, de transformation ou d'aménagement : hauteurs, implantation des bâtiments, stationnements, place de la nature, équipements ou encore formes urbaines et volumétrie. Les règles appliquées visent à assurer à l'ensemble du territoire une évolution qualitative.
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui apportent des éléments de cadrage complémentaire et sont opposables dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'occupation du sol mais également aux projets sur les espaces publics. Les OAP permettent ainsi d'exprimer les ambitions du territoire et encadrent la mise en œuvre et la programmation des projets. Elles permettent également d'exprimer des recommandations et ont ainsi une visée pédagogique.

Pour le PLUi de Boucle Nord de Seine, le choix a été fait de réaliser des OAP Thématiques et sectorielles.

**Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques**, socle pour la santé environnementale (document 3.1), sont conçues pour répondre aux défis majeurs de l'urbanisation dans un contexte de crises multiples, telles que les crises environnementales, foncières, du logement ou encore sanitaires. Ces OAP visent à faire de chaque projet une opportunité pour améliorer le territoire, renforcer la qualité de vie, diversifier l'habitat et intensifier la vie locale.

Les quatre OAP thématiques concourent à dessiner la ville de demain de manière vertueuse :

- « Renouer avec la Seine » pour valoriser le paysage et les usages du fleuve, épine dorsale de la construction du territoire, dans toutes ses dimensions ;
- « Préserver les trames environnementales » pour protéger et développer les différentes trames nécessaires à la biodiversité et renforcer les services rendus par la nature en ville ;
- « Apaiser les mobilités » pour favoriser les mobilités durables et le traitement qualitatif des espaces publics, limiter les incidences des infrastructures majeures sur leur environnement proche ;
- « Favoriser la durabilité des constructions » pour réduire l'impact environnemental du secteur de la construction et veiller aux qualités environnementales et au confort d'usage des constructions.

Ensemble, elles visent à créer une ville plus résiliente, équitable et durable, tout en protégeant la santé et le bien-être des habitants, en valorisant la nature et en atténuant les effets du changement climatique.

**Les OAP sectorielles** (document 3.2) sont complémentaires au règlement et au zonage et viennent fixer les ambitions et les invariants pour le développement de certains secteurs considérés comme stratégiques.

Elles visent ainsi à encadrer et favoriser certaines évolutions dans ces secteurs en exprimant de manière qualitative les objectifs et la stratégie de chacune des zones concernées. Complémentaire de l'application du règlement, les OAP ont une visée qualitative et s'appliquent aux projets selon un rapport de compatibilité. C'est-à-dire que les projets doivent concourir à la tenue des orientations de l'OAP et en aucun cas les contrarier.

A cet égard, il convient de relever que la compatibilité entre une OAP et une autorisation d'urbanisme s'apprécie de manière globale. Autrement posé, un projet ne peut être refusé pour ce motif que si les effets induits par celui-ci doivent être regardés comme suffisants pour contrarier, par eux-mêmes, les objectifs de l'OAP (CE, 18 novembre 2024, n°489066, Rec. T.).

*Quels sont les leviers et les moyens que l'EPT pourra mettre en œuvre afin d'influer sur la réalisation des objectifs des OAP thématiques, ceci dans la plage temporelle prévisionnelle du PLUi ?*

L'EPT n'est pas directement porteur des projets, ce peut être, par exemple, les villes et les conseils départementaux dans le cadre de leurs compétences voirie. Les OAP visent ainsi à traduire et encadrer les différentes politiques publiques, les outils de leurs mises en œuvre et les leviers d'action ne sont pas portés par le PLUi.

Les indicateurs de suivi du PLUi disponibles dans l'évaluation environnementale permettront d'analyser l'influence du PLUi sur les projets portés par les différents opérateurs.

L'EPT, dans le cadre du PLUi, présente par exemple les objectifs territoriaux pour l'évolution des Berges de Seine et l'évolution du rapport entre le territoire et son fleuve. Il fixe ainsi un cadre d'évolution, notamment dans les OAP, avec lesquelles les projets sur les espaces publics doivent être compatibles. Ainsi, l'OAP « Renouer avec la Seine » a été rédigée en s'appuyant notamment sur la stratégie affichée du Conseil départemental des Hauts-de-Seine et les orientations souhaitées par les villes pour renouer avec la Seine, retourner la ville sur le fleuve et apaiser sa découverte tout en conciliant la multiplicité de ses usages.

#### *Comment les OAP thématiques sont-elles ensuite déclinées dans les communes ?*

Les OAP thématiques sont opposables en elles même à toutes évolutions du territoire. Les objectifs sont néanmoins en cohérence avec les prescriptions du règlement et du zonage et avec les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

Les OAP thématiques ne sont pas déclinées par commune. Cependant, l'application de certaines dispositions peut être sectorisée. Ainsi, l'OAP « Préserver les trames environnementales » prévoit des dispositions adaptées aux différentes composantes des continuités écologiques (noyaux primaires ou secondaires, espaces relais ou corridors), des dispositions renforcées dans les secteurs les plus exposés à l'effet d'îlot de chaleur, des dispositions spécifiques à l'espace public, etc. Les dispositions de l'OAP « Renouer avec la Seine » sont déclinées selon les 3 séquences identifiées (« de la Grande Jatte à l'île Saint Denis », « Boucle Nord » et « Plaine aval »).

C'est également le cas pour l'OAP « Apaiser les mobilités » qui trouve à s'appliquer en fonction des situations locales, sans pour autant s'appliquer différemment d'une commune à une autre.

#### *Comment intégrer la problématique des inondations dans l'OAP thématique "renouer avec la Seine" ?*

L'EPT a choisi de traiter de cette dimension dans l'OAP « Préserver les trames environnementales » plutôt que dans l'OAP « Renouer avec la Seine », en cohérence avec les objectifs de restauration de la trame bleue. Ainsi, l'OAP « Préserver les trames environnementales » dédie l'orientation 2.3 à cet effet, avec des dispositions pour faciliter le retour à la normale et limiter les conséquences des crues sur les populations et le bâti.

Par ailleurs, la problématique des inondations est réglementée par les PPRI. Toutefois, afin de préserver de l'espace d'extension du fleuve en cas de crue, le PLUi peut apporter des orientations paysagères, des recommandations ou des modes de faire pour la mise en œuvre qualitative des prescriptions du PPRI.

### **Commentaires de la commission**

*Les réponses apportées sont de nature à compléter l'éclairage du public et des futurs porteurs de projets.*

#### *Comment l'EPT répond aux commentaires et demandes d'ajouts ou de modifications de la SGP ?*

Les demandes d'ajouts et de modifications proposées par la SGP ont fait l'objet d'un échange complémentaire avec les villes concernées et la SGP. Des évolutions vont être apportées pour assurer la faisabilité des projets de gare et d'infrastructures. Concernant les exceptions pour les phases chantiers ou pour les opérations immobilières, elles seront étudiées pour assurer leur cohérence avec les projets locaux et leur stabilité juridique. Voir réponse spécifique au chapitre concerné.

### **Commentaires de la commission**

*Des retouches ponctuelles sont pertinentes pour adapter le PLUi à des coups partis concernant les ouvrages techniques, les gares et leur environnement le plus proche. Toutefois, même les projets portés par la puissance publique doivent se concevoir dans le cadre d'un aménagement urbain restant cohérent et protecteur pour l'environnement : reclus, gabarits, densité au sol, pleine terre, etc. Voir analyse au chapitre dédié.*

## **5.7.2.2. Généralités concernant les OAP sectorielles**

Peu de contributeurs ont nommément cité certaines de ces OAP sectorielles. On note toutefois des commentaires critiques ou des incompréhensions concernant certaines d'entre-elles, qui sont citées ci-après. De façon générale, les explications rédigées et les orientations graphiques déclinent les divers objectifs du PADD, mettant en avant les espaces publics, les cheminements et circulations douces, la biodiversité, les continuités paysagères et écologique, l'adaptation au changement climatique, les équipements, etc.

Certes, une OAP manifeste des directions d'aménagement à terme et n'oblige pas à des mutations contraignantes. Toutefois, les explications sont plus que sommaires sur les aspects quantitatifs de la programmation, notamment concernant les altimétries prévisionnelles (certes traités dans le zonage et le règlement) et le nombre de logements potentiellement créé à terme.

Ceci alors que les OAP sont des secteurs-clés de réalisation des objectifs de mutation des espaces urbains (revitalisation de zones peu structurées ou bien réaménagement de friches industrielles) et de densification.

A ce titre, la contribution n° 441 présente les exigences ambitions que cette personne met sur la création, la définition et le management des OAP.

*“Les 4 OAP (thématiques) du document sont à ce titre ambitieuses, porteuses d'espoir et très documentée. Pourtant :*

- *Colombes est la seule commune de BNS à ne pas avoir de projets sous forme d'OAP sectorielle qui sont de mon point de vue des traductions concrètes de volontés municipales fortes dans les domaines clés des OPA. En particulier pour détailler des ambitions de renaturation, végétalisation ou aménagement de pleine terre. Je note que plusieurs parcelles du zonage portent des indices de pleine terre "h" (40% de pleine terre minimale), par exemple, autour de l'axe Gabriel-Péri (où les constructions en ras de trottoir sont systématiques). Ou encore, l'indice de prise au sol des nouvelles constructions dans le Petit-Colombes (règlement tome 2) ne doit pas dépasser 50% : l'on peut déterminer plusieurs zones de Colombes qui pourraient être réunies dans une OPA sectorielle comme les autres communes et qui, en cohérence avec l'OPA Trames écologiques notamment, exprimerait l'ambition de la ville beaucoup plus directement, visuellement, et de façon descriptive et exigeante pour les aménageurs, promoteurs ou architectes qui devront le prendre en compte.*
- *Ma deuxième proposition consiste à inscrire dans les 2 règlements des indices/taux de pleine terre, de zone naturelle, ou encore de zones boisées ou d'alignement d'arbres de manière à pouvoir comprendre comment les ambitions des OAP vont concrètement se traduire entre la photo à date et la prochaine échéance du PLUi. En effet, le règlement tome 1 ne mentionne rien (article 5, 6, 7 sont sans objets ?) et le règlement par zones de projet tome 2 "mentionne" que les OPA Trames Ecologiques s'appliquent, mais les éléments déroulés ensuite n'évoquent que quelques-unes des ambitions et sans éléments chiffrés. Quels vont être les 10 ans à venir les outils dont disposeront les services municipaux d'urbanisme ou les citoyens pour se manifester lors d'exposition de projets complètement contraires aux OAP qui n'ont pas la valeur imposée du règlement ? Les services de la ville pourraient par ailleurs tous les ans communiquer vers les citoyens sur l'amélioration de ces indices OPA.*
- *Dans la lignée du point précédent, afin de donner matière à argumentation aux pouvoirs publics et aux citoyens lors de projets contraires aux OAP, ma troisième proposition consiste à intégrer pour l'ensemble de Colombes et surtout étoffer le caractère obligatoire dans les deux tomes du règlement de la mention - Remarque : l'OAP « Renforcer les trames écologiques » s'applique également ”.*

### **Questions de la commission d'enquête**

1. Comment indiquer au public les éléments quantitatifs visant l'accomplissement de ces objectifs dans la plage temporelle prévisionnelle du PLUi ?
2. Quels seront les indicateurs de suivi ?
3. Quelle sera la fréquence de suivi de l'avancement de leur mise en œuvre ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. *Comment indiquer au public les éléments quantitatifs visant l'accomplissement de ces objectifs dans la plage temporelle prévisionnelle du PLUi ?*

Les OAP visent à encadrer l'évolution des secteurs à enjeux qu'ils soient portés par des opérations publiques ou privées. Le PLUi peut encadrer les échéanciers de mise en œuvre mais il n'a pas la faculté de mettre en œuvre les projets qui sont du ressort des opérateurs porteurs des projets. Ainsi, les projets seront possiblement mis en œuvre dans la « plage temporelle » du PLUi. Toutefois, le code de l'urbanisme ne prévoit pas de plage temporelle pour les PLUi. Un PLUi est modifié ou révisé en fonction des besoins et circonstances.

Le PADD peut toutefois s'entendre comme un projet à horizon de 10 à 15 ans compte-tenu des temps longs de l'aménagement.

2. *Quels seront les indicateurs de suivi ?*

Les indicateurs de suivi sont définis dans l'évaluation environnementale. Ils portent sur le PLUi dans son ensemble et ne mesurent pas l'avancement des projets mais leurs résultats sur le territoire. La pièce 1.6 du dossier de PLUi expose ces indicateurs.

3. *Quelle sera la fréquence de suivi de l'avancement de leur mise en œuvre ?*

L'article L.153-27 indique qu'il doit être procédé à une analyse des résultats de l'application du plan au plus tard 6 ans après son approbation. L'article R.151-3 précise que les indicateurs doivent permettre d'identifier les impacts à un stade précoce pour mettre en place le cas échéant des mesures correctives.

### **Commentaires de la commission**

*Il est en effet impossible d'inscrire des indicateurs chiffrés, dans la mesure où la puissance publique ne maîtrise pas le foncier ni la temporalité.*

*Toutefois, les indicateurs de suivi sont en effet indiqués dans le dossier, de façon à permettre, dès à présent, de collecter les informations qui seront ensuite analysées le moment venu.*

### **5.7.2.3. Asnières et Gennevilliers - secteur Grésillons Seine**

Concernant cette OAP, la hauteur et la densité des immeubles déjà construits sont critiquées et les quelques contributeurs ne souhaitent pas que cela soit poursuivi pour les immeubles restant à construire dans le périmètre de l'OAP.

Ainsi, la contribution n° 122 d'un récent habitant de la ZAC quartier Ouest Seine estime que notre quartier est beaucoup trop bétonné, avec très peu d'espace verts et de services pour les habitants. Il y a une pluie de bâtiments en R+17, pratiquement collés les uns aux autres.

Une nouvelle tranche sera également bâtie sur l'espace SMA-Koné, très probablement en logements. Désormais, il ne faut absolument pas dépasser le R+4 de peur d'augmenter encore la densité de cette zone qui est déjà très dense.

Il estime qu'il y a déjà beaucoup trop d'habitants sur cette ZAC. La nouvelle école est surchargée d'enfants, preuve que les services ne répondent pas au nombre des nouveaux habitants. Il manque des commerces de proximité (boucherie de qualité, fromagerie, bureau de poste).



### **Questions de la commission d'enquête**

1. Le PLUi augmente-t-il certaines hauteurs pour les constructions restant à effectuer ?
2. Comment les nouvelles règles vont pouvoir modérer les excès de constructibilité et de hauteur qui ont prévalu sur ce site ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. *Le PLUi augmente-t-il certaines hauteurs pour les constructions restant à effectuer ?*

Non, le PLUi permet la poursuite des projets en plafonnant la hauteur maximale autorisée. Les émergences repérées au sein de l'orientation d'aménagement ont été réalisées et aucune autre n'est prévue.

2. *Comment les nouvelles règles vont pouvoir modérer les excès de constructibilité et de hauteur qui ont prévalu sur ce site ?*

Le PLUi doit être cohérent avec l'opérationnalité du projet de développement en cours dans le cadre des différentes opérations (ZAC).

L'absence de nouvelles émergences, limitant la hauteur maximale à 32 mètres, combinée aux règles qualitatives d'écriture architecturale encourageant les rythmes de façade et d'épannelage existants et à développer en cohérence

avec l'avis formulé par la Ville, permettra de garantir une réduction de la densité perçue des constructions à édifier dans le cadre de la finalisation du quartier.

Par ailleurs, la règle permettant de réduire de 30 % à 10 % les espaces libres exigibles pour les constructions présentant un socle commercial compris entre 1 500 m<sup>2</sup> et 3 000 m<sup>2</sup> ainsi que celle permettant de prendre en compte la superficie des toitures végétalisées dans le calcul des espaces libres exigibles ont été supprimées.

Enfin, la hauteur d'un lot a par ailleurs été réduite et limitée à R+3, soit 13 mètres au lieu de 32 mètres.

### **Commentaires de la commission**

*Ces modifications sont les bienvenues, par rapport à l'épannelage de ce qui est déjà construit qui est considéré comme excessif.*

#### **5.7.2.4. Cas particulier du terrain Coffim**

La contribution n° 409, rédigée par Coffim / Cogedim, indique que le programme de la ZAC a progressivement évolué (notamment par délibération de l'EPT BNS du 4 février 2021). Pour autant, le projet de PLUi ne tient pas compte de cette évolution et maintient l'emprise visée en zone d'activité tertiaire (secteur "b"), alors que le contexte n'est pas porteur pour le tertiaire. Il demande un zonage mixte "UPS02az" (et non b) et une carte de l'OAP permettant notamment de réaliser du logement et un programme culturel non encore défini, mais pas nécessairement public.

La commission note que l'OAP indique "équipements publics et/ou culturels", ... ce qui n'impose pas à ce dernier d'être public.

### **Questions de la commission d'enquête**

1. Le contexte de déprise tertiaire, que pensez-vous de cette demande de modification de zonage pour permettre la production de logements sur ce site (bien qu'éloigné des modes de transport structurants) ?
2. Le cas échéant, peut-on encadrer la mixité par l'imposition d'un taux maximum de logements ?
3. Toutefois, le projet proposé semble dense et propose peu de pleine terre, ce qui pourrait apparaître en contradiction avec les orientations du PADD et avec les OAP thématiques, notamment l'objectif d'accroître la biodiversité des parcelles privées. Qu'en pensez-vous ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. *Le contexte de déprise tertiaire, que pensez-vous de cette demande de modification de zonage pour permettre la production de logements sur ce site (bien qu'éloigné des modes de transport structurants) ?*

Il s'agit du terrain repéré par un cercle rouge sur l'extrait ci-dessous.



Il s'agit du lot C3 de la ZAC Parc d'Affaires qui correspond au lot situé sur le quai entre la voie à créer (légende à ajouter sur l'OAP) et le parc.

Concernant la déprise tertiaire, il est à noter qu'effectivement la ZAC Parc d'Affaires a vu sa programmation évoluer au fil du temps pour être de plus en plus résidentielle. Par ailleurs, on note également une augmentation de la part des locaux tertiaires vacants.

Toutefois, le territoire vise à améliorer l'équilibre habitat-emploi pour éviter une résidentialisation totale du territoire au risque de devenir un territoire dortoir dépourvu de toute mixité fonctionnelle.

Depuis la déprise industrielle, le territoire a enfin retrouvé son nombre d'emplois des années 1980. Cependant, au regard de l'évolution de la population, le taux d'emploi a régressé.

A ce jour, à Asnières-sur-Seine le taux d'emploi est en dessous de 0,5, c'est-à-dire qu'il y a un emploi sur place pour deux actifs résidents.

Au cours des 30 dernières années, le foncier dévolu à l'activité a fortement régressé sur le territoire. Il convient, pour répondre aux objectifs de mixité, d'animation et de ville de la proximité portés dans le PADD, de conserver des secteurs d'activités. Il est entendu que la programmation tertiaire telle que développée jusqu'à maintenant doit être revue. Aussi, l'EPT a élaboré avec les villes du territoire un schéma d'accueil des entreprises qui sera prochainement soumis à l'approbation du Conseil de Territoire. Cette élaboration a conduit à une évolution des règles de destination pour permettre le développement de nouveaux bâtiments et l'évolution des bâtiments existants avec une diversification des activités possibles vers des activités « tech-tiaires » combinant par exemple de la micro-industrie et de la recherche, en veillant à un développement compatible avec la proximité de l'habitat.

De plus, le terrain visé par cette demande est particulièrement exposé aux pollutions et nuisances liées au trafic routier des quais de Seine (RD7) et du pont de Gennevilliers (RD17). Il n'est donc pas opportun d'y développer du logement.

### 2. *Le cas échéant, peut-on encadrer la mixité par l'imposition d'un taux maximum de logements ?*

Le faible taux d'emploi sur la commune d'Asnières-sur-Seine incite effectivement à prévoir d'autres types d'emplois que le tertiaire. A ce titre la destination activité de services avec accueil clientèle pourrait être autorisée. La destination habitat ne semble pas pertinente sur ce secteur, les habitants se sont aussi exprimés sur la demande de limiter l'exposition des habitations aux nuisances du trafic de la RD7.

### 3. *Toutefois, le projet proposé semble dense et propose peu de pleine terre, ce qui pourrait apparaître en contradiction avec les orientations du PADD et avec les OAP thématiques, notamment l'objectif d'accroître la biodiversité des parcelles privées. Qu'en pensez-vous ?*

Concernant la densité sur le secteur, le projet de règlement du PLUi prévoit un minimum de 30 % d'espaces libres non bâtis, dont 60 % doivent être traités en espaces verts et plantés et 15% doivent être conservés en pleine terre, correspondant au programme de la ZAC et aux règles du PLU actuel tout en limitant les exceptions. L'EPT a fait le choix de pérenniser les règles du PLU communal précédent pour ne pas fragiliser une opération déjà engagée.

Le plan de zonage intègre un nouvel emplacement réservé (ER n°27) pour la création d'un espace vert de 1724 m<sup>2</sup> qui complétera celui prévu sur l'angle sud-ouest du quartier, situé en zone UPAS02, et repéré sur l'orientation d'aménagement, représentant une superficie d'environ 6000m<sup>2</sup>. A terme, le taux de pleine terre traitée en espaces verts à l'échelle des terrains devant être requalifiés avoisinera 30% et sera complété par des espaces libres comprenant notamment des revêtements semi-perméables sans ouvrages en infrastructure.

Aucun projet conforme aux documents d'urbanisme, en vigueur ou projeté, sur le terrain évoqué dans le courrier rédigé par COFFIM/COGEDIM n'a, à ce jour, été présenté à la Ville d'Asnières.

Les activités existantes sur le terrain du lot C3, ou les projets excluant l'habitation projetés, permettent de faire écran vis-à-vis de la RD 7 et ainsi protéger les habitations.

Le taux de pleine terre appliqué sur un espace de taille limitée ne remet pas en cause l'objectif d'augmenter la biodiversité et la part de pleine terre à l'échelle du territoire dans son ensemble.

### **Commentaires de la commission**

*Les réponses apportées par le porteur du projet sont satisfaisantes, compte-tenu de la complexité de l'environnement et des enjeux. Programmer du logement semble en effet peu pertinent. L'équipement à vocation culturelle pourra être public ou privé.*

### **5.7.2.5. Cas particulier du terrain SCI TM CABAR SOCOPHYC ABC**

La contribution n° 365 émane des "propriétaires de plusieurs lots dans un immeuble situé 4 rue Louis-Armand à Asnières sur une parcelle cadastrée BC n° 329, au sein de la ZAC parc des affaires. Lequel eut actuel la parcelle est classée en jaune "UPkb".

La zone "UPK" correspond à une zone de renouvellement urbain à destination mixte d'habitations, de bureaux, de commerces, de services et d'équipements publics, développée sur d'anciennes emprises industrielles, au sud-est de la commune. Le PLUi classe la parcelle en zone "UPAS02b", fixe un linéaire de commerce de type 1, instaure une limitation de hauteur à 3 niveaux et définit un emplacement réservé aux espaces verts et continuités écologiques.

De plus, il inclut le terrain concerné dans le secteur de mixité sociale n° 5, avec 35 % de logements sociaux dès le premier m<sup>2</sup> construit.

*L'article 4 de la zone "UPAS02" fixe la limite des hauteurs à 32 m comme l'ancien PLU. Or, cette parcelle BC 329 il fait l'objet d'une pastille limitant les hauteurs un indice 3. Rien ne justifie une telle limitation d'hauteur. Nous considérons qu'une telle limitation est entachée d'une erreur de droit et d'une erreur d'appréciation. Nous demandons la suppression de la limitation de hauteur.*

*Quant à l'ER Il est difficile de soutenir qu'il puisse permettre la réalisation d'un espace vert qualitatif. Il s'agit d'une bande de terrain de faible largeur qui correspond aux actuels stationnements de l'immeuble. Nous considérons que l'instauration de cet ER et tant entaché d'erreur manifeste d'appréciation. Nous demandons sa suppression.*

*En ce qui concerne l'OAP, elle ne saurait sérieusement concerner les parcelles situées au sud de la rue Louis-Armand. Le périmètre de l'OAP n'est pas conforme au PADD, qui prévoit au titre de son axe 1.2, de conforter l'attractivité territoriale notamment par l'aménagement de secteurs autour des gares.*

*Or, la parcelle BC 329 n'est pas incluse dans le secteur déterminé en page 10 du projet de PADD autour de la gare des Grésillons.*

*De plus, l'OAP prévoit l'implantation d'un équipement public ou culturel sur la parcelle. Par suite bien sûr l'instauration d'une telle restriction, alors que les personnes publiques ne sont pas propriétaires du foncier, est entachée d'erreur de droit.*

*En conclusion, nous demandons qu'un nouveau périmètre soit défini pour l'OAP et que des équipements et aménagements projetés sur la parcelle BC 329 soit supprimé".*



### **Questions de la commission d'enquête**

1. Pouvez-vous justifier cette limitation de hauteur sur la parcelle BC 32 ? Est-ce que cela pourrait être contesté d'un point de vue juridique, puisqu'il est apparemment prévu un équipement public dessus, et que cette limitation pourrait être considérée comme un artifice pour en faire baisser la valeur ?
2. Quel équipement est envisagé ?
3. Pourquoi ne pas envisager des immeubles de logements mixtes plus hauts sur cette parcelle, en harmonie avec les parcelles jouxtant celle-ci ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. *Pouvez-vous justifier cette limitation de hauteur sur la parcelle BC 32 ? Est-ce que cela pourrait être contesté d'un point de vue juridique, puisqu'il est apparemment prévu un équipement public dessus, et que cette limitation pourrait être considérée comme un artifice pour en faire baisser la valeur ?*

La limitation de hauteur sur la parcelle BC 329 est cohérente avec le programme de la ZAC et avec la proximité des logements à l'Est de la parcelle. Par ailleurs, le groupe scolaire ouvert en septembre paraît sous-dimensionné par rapport à la demande. La Ville d'Asnières étudie les solutions envisageables pour répondre à cette forte demande. Ce terrain pourrait permettre le renforcement de l'offre scolaire sur le secteur.

2. *Quel équipement est envisagé ?*

Le groupe scolaire ouvert en septembre 2024 a déjà un taux de remplissage important par rapport à la demande. La Ville étudie les solutions envisageables pour répondre aux besoins, notamment dans le cadre de l'étude prospective menée par la direction de l'éducation d'Asnières-sur-Seine. Un équipement permettant de compléter l'offre scolaire pourrait donc être envisagé. Par ailleurs, dans le cadre de la conception et de la programmation de la partie Sud-ouest du quartier de Seine, et prenant en compte les attentes des nouveaux habitants en termes notamment d'équipements et de services, les réflexions sur le devenir de ce terrain sont en cours.

La légende de l'OAP pourra être revue suite aux échanges avec la Ville de sorte à s'harmoniser davantage avec l'article concernant les destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites de la zone UPAS02b.

*3. Pourquoi ne pas envisager des immeubles de logements mixtes plus hauts sur cette parcelle, en harmonie avec les parcelles jouxtant celle-ci ?*

L'étroitesse du terrain BC 329 et sa proximité avec les immeubles en vis-à-vis de sa façade Est ne permet pas d'envisager un projet qualitatif de hauteur similaire.

La réalisation d'un immeuble mixte (équipements/activités) de moindre hauteur pourrait être envisagée et la légende de l'OAP pourra être revue suite aux échanges avec la Ville de sorte à s'harmoniser davantage avec l'article concernant les destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites de la zone UPAS02b.

Il semble important de préciser que l'OAP envisage bien la création d'un équipement comprenant potentiellement des activités en rez-de-chaussée compatibles avec la proximité des habitations, ce qui au demeurant semble adapté compte tenu du développement du quartier et des besoins en équipements exprimés au travers des observations de l'enquête publique.

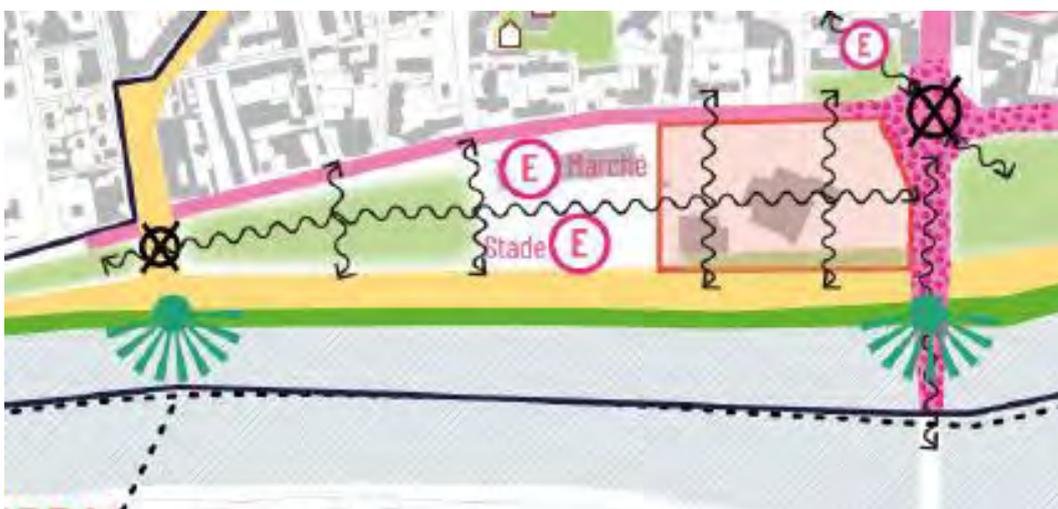
S'agissant de l'emplacement réservé, il sera observé que la circonstance que la personne publique maître d'ouvrage ne serait pas propriétaire est évidemment sans incidence et n'empêche pas le gel de la destination. Au demeurant, il convient de relever que le contrôle exercé par le juge est celui-ci de l'erreur manifeste d'appréciation, et qu'il ne lui appartient pas d'apprécier l'opportunité du tracé retenu (CE, 5 juillet 1995, n° 155636).

**Commentaires de la commission**

*Les réponses argumentées apportées par le porteur du projet de PLUi sont justifiées au cas d'espèce, du fait de l'environnement urbain très contraint de la parcelle concernée et de la nécessité de conserver des zones plus basses.*

**5.7.2.6. Argenteuil - secteur Cœur de ville**

Le devenir des terrains de l'île Héloïse (ancienne île de la Seine) fait l'objet de très nombreuses contributions, demandant l'arrêt définitif de toute idée de future construction sur ce site particulièrement inondable, hormis éventuellement concernant le maintien et la rénovation des équipements publics existants (marché et Théâtre Jean-Vilar).



Les contributeurs réclament un renforcement des espaces verts et un meilleur lien avec les berges de la Seine, dans l'esprit de l'OAP thématique.

Ainsi, la contribution n° 497 décrit le contexte ainsi que l'ensemble des craintes émises.

*“Suite à l'abandon du projet Fiminco et en attente des projets à venir qui s'y substitueront, la zone UGP3, qui comportait des normes d'urbanisme (hauteur, densité etc.) dédiées à ce dernier, est remplacée par un « Périmètre d'Attente de Projet et d'Aménagement Global – PAPAG » pour une durée maximale de 5 ans. Voir les documents 1 et 2. L'abandon d'UGP3 est certes positif, mais l'absence de normes pendant ce délai, probablement plusieurs années, suscite l'inquiétude sur les contenus du nouveau projet « La Seine pour horizon », qui va de la rue Pierre Guienne, près de la gare du centre, jusqu'à la Plataneraie, sur lequel une « concertation » est annoncée pour 2025.*

*La promesse de vente du tènement « île Héloïse » au promoteur n'a pas été reconduite, mais la transformation de cet espace en zone UGP3 subsiste, la zone reste constructible, on peut craindre qu'un nouveau promoteur remplace Fiminco !*

*De plus, dans le document 2 -délibération 1 du CM du 1/10/2024-, il est écrit : Dans l'attente de ces éléments, la ville confirme la nécessité ne pas modifier à ce stade le règlement de la zone de projet UPAR01. Ainsi, la ville pourra « faire les adaptations nécessaires », en fonction des consultations, mais aussi bien sûr, en fonction des négociations avec de nouveaux promoteurs pressentis pour le projet de la Ville, et compte-tenu du fait, que les normes de la zone UGP3 étaient particulièrement hors norme, la marge de manœuvre sera grande !*

*L'île Héloïse est encore menacée de bétonnage. C'est pourquoi, le Comité Jean Vilar réaffirme haut et fort son choix de réhabilitation de la Salle des fêtes Jean Vilar, et de la sauvegarde du parc qui l'entoure”.*

La contribution n° 539 indique *“le caractère inconstructible et incessible de terrains conquis sur la Seine à Argenteuil (au niveau de l'ancienne île Héloïse ; il s'agit bien du cours actuel de la Seine et non de l'ancien petit bras)”* et joint le CR du conseil municipal du 17 septembre 1921.

### **Questions de la commission d'enquête**

1. Comment le caractère inondable du secteur d'Îlot Héloïse influe-t-il sur le programme proposé ?
2. Comment apprécier le CR du conseil municipal du 17 septembre 1921 annexé à la contribution n° 539 ?
3. Quelles modifications apporter au PLUi pour aller dans le sens d'une renaturation ?
4. Le PAPAG envisagé a une durée de 5 ans, la zone ne sera donc plus protégée à cette échéance. Pourquoi un PAPAG et non une zone protégée ou naturelle ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. *Comment le caractère inondable du secteur d'Îlot Héloïse influe-t-il sur le programme proposé ?*

Le programme initialement proposé avait été étudié et son permis délivré en conformité avec le Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) applicable à la zone.

La ville d'Argenteuil a engagé en décembre 2024 une étude de programmation urbaine afin d'établir un plan programme à l'échelle du secteur de l'île Héloïse. Les résultats sont attendus pour le 4<sup>e</sup> trimestre 2025. Ce travail intégrera les contraintes imposées par les documents de planification supra-territoriaux, notamment le SDRIF-e, le SCOT métropolitain, ainsi que l'OAP Seine du PLUi et le PPRI.

La réflexion en cours sur l'évolution du projet (cf. ci-dessous réponse n°3) devra également prendre en compte de l'orientation 2.3 de l'OAP « Préserver les trames environnementales » qui vise à garantir une meilleure résilience face aux risques naturels d'inondation (« Se protéger vis-à-vis des risques naturels d'inondation »).

2. *Comment apprécier le CR du conseil municipal du 17 septembre 1921 annexé à la contribution n° 539 ?*

Le PLUi est un document d'urbanisme qui définit les règles d'aménagement et d'occupation des sols, mais il n'a pas vocation à garantir ou à faire valoir des accords et actes fonciers antérieurs. Toutefois, les éléments historiques, notamment le compte rendu du Conseil municipal du 17 septembre 1921 annexé à la contribution n° 539, devront être pris en compte dans l'analyse globale du site. Cette analyse interviendra dans le cadre des réflexions en cours sur l'évolution du secteur et nourrira les orientations de la programmation urbaine et les choix d'aménagement futurs.

3. *Quelles modifications apporter au PLUi pour aller dans le sens d'une renaturation ?*

Dans son avis sur le projet de PLUi, la Ville d'Argenteuil a exprimé son souhait de revoir le projet d'aménagement du secteur de l'île Héloïse. A cette fin, un Périmètre en attente d'un projet aménagement global (PAPAG) sera instauré sur le secteur identifié au zonage en UPAR01. Cette disposition permet de suspendre toute construction au regard du PLUi le temps de définir un nouveau zonage adapté aux enjeux spécifiques du site. En parallèle, la Ville a engagé en novembre 2024 une étude de programmation et de maîtrise d'œuvre urbaine dont les conclusions permettront d'orienter l'aménagement futur du site et le règlement d'urbanisme correspondant. Cette étude se fonde sur une démarche de concertation, avec notamment une réunion publique de lancement qui s'est tenue le 23 janvier 2025, afin d'associer les habitants et les usagers à la réflexion sur l'avenir du secteur.

*Le PAPAG envisagé a une durée de 5 ans, la zone ne sera donc plus protégée à cette échéance. Pourquoi un PAPAG et non une zone protégée ou naturelle ?*

Il apparaît prématuré de définir et de délimiter une zone naturelle ou protégée alors que des études sur le devenir de ce secteur viennent d'être engagées. Au regard de la complexité du site, marqué par de multiples contraintes identifiées, il convient donc d'avoir une approche globale de ce secteur.

L'instauration dès maintenant d'une zone protégée ou naturelle pourrait empêcher l'évolution attendue du secteur, sans prendre en compte les résultats des études en cours. A l'inverse, le PAPAG proposé par la ville d'Argenteuil permet de suspendre tout projet de construction en limitant l'évolution possible dans l'attente du résultat de l'étude de programmation engagée en décembre 2024 et la définition d'un projet d'ensemble pour modifier le règlement du PLUi.

A ce stade de la réflexion, le PAPAG proposé par la ville apparaît ainsi comme l'outil le plus adapté pour garantir une évolution maîtrisée du secteur, en cohérence avec les enjeux identifiés et les attentes des habitants.

### **Commentaires de la commission**

*Instaurer un périmètre en attente d'un projet aménagement global (PAPAG) présente l'avantage de retarder toute décision en attente des conclusions d'un débat à advenir concernant l'avenir de ce site.*

*Toutefois, 5 ans est une durée assez courte et ne garantit rien quant aux directions que prendrait ce débat. La commission estime que la géographie (une ancienne île de la Seine), la topographie (l'inondabilité), les usages actuels, le manque d'espaces verts publics dans toute la partie Sud de la commune, le positionnement dans la trame verte du territoire et les axes de l'OAP thématique "Renouer avec la Seine" imposent dès à présent des mesures de protection affirmées de l'ensemble des terrains de l'ancienne île, ceci en faveur d'une renaturation progressive du site, interdisant toute construction de logements ou de locaux d'activités, mais tolérant le maintien des équipements actuels (marché et salle Jean-Vilar) et une évolution modérée de leur emprise.*

*A ce titre, y prolonger la trame paysagère à créer / conforter jusqu'à l'avenue Gabriel-Péri permet d'affirmer une priorité environnementale et un objectif de renaturation sans interdire l'évolution des équipements.*

### **5.7.2.7. Argenteuil - secteur Plaine d'Argenteuil**

Même s'il n'y a pas eu de contribution, la commission s'interroge sur le mitage qui pénalise l'unité de ce dernier vaste espace agricole du territoire, notamment du fait de la présence d'un quartier informel d'accueil de Gens du Voyage sédentarisés.

Le nouveau document (Zonage et OAP) confère une certaine officialisation au secteur habité illégal, indiqué en zone "A" mais avec un graphisme indiquant "Secteur de taille et de capacité d'accueil limité -STECAL".



L'OAP n'y indique pas d'objectif tangible plus précis que le fait d'« encadrer le développement du secteur habité » ... ce qui sous-entend que, s'il est encadré, ... il risque très fortement de continuer de se développer (d'autant que les règles habituelles ne semblent pas s'y appliquer (demande de permis de construire, contrôle de conformité, ...)).

### Questions de la commission d'enquête

1. Est-ce que la catégorie STECAL est adaptée ?
2. Comment et dans quelle mesure les règles du PLUi peuvent « encadrer » ce secteur qu'il serait illusoire de rendre naturel, sans toutefois encourager tacitement son développement (périmètre et institutionnalisation) ?

### Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Est-ce que la catégorie STECAL est adaptée ?

Aux termes de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, un STECAL est un secteur délimité au sein de zones naturelles, agricoles ou forestières et permettant d'autoriser, à titre exceptionnel, la réalisation ou l'installation :

- o de constructions ;
- o d'aires d'accueil ou terrains familiaux à destination des gens du voyage ;
- o de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (v. l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme).

Il s'agit donc du zonage adapté pour le secteur en cause.

Cet outil permet surtout de fixer et d'imposer le respect de règles d'urbanisme spécifiques, notamment de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant ainsi de limiter l'urbanisation, d'une part, et d'imposer l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, d'autre part (v. l'article L. 151-13 précité).

Il s'agit donc d'un outil adéquat pour prendre en compte l'émergence d'un secteur habité par des gens du voyage sédentarisés en zone A, stopper son extension et imposer aux constructions existantes des règles spécifiques adaptées à la zone. C'est d'ailleurs ainsi que son utilisation est justifiée pour le secteur en cause par le rapport de présentation (p. 203).

En revanche, il convient de relever que le rapport de présentation précise que « les lisières avec le hameau des gens du voyage seront gérées avec des clôtures rigides mais transparentes, doublées d'une haie bocagère et arbustive », prescription qui n'apparaît pas dans l'OAP. Dans un souci de clarté mais aussi d'opposabilité, il conviendra de l'indiquer également dans l'OAP.

2. Comment et dans quelle mesure les règles du PLUi peuvent « encadrer » ce secteur qu'il serait illusoire de rendre naturel, sans toutefois encourager tacitement son développement (périmètre et institutionnalisation) ?

Il n'existe pas d'outil réglementaire adapté à la situation, c'est pourquoi un STECAL a été intégré au PLUi dans l'objectif de n'ouvrir aucun droit à l'urbanisation. Le STECAL est certainement l'outil le plus adapté du panel d'outils offerts par le code de l'urbanisme (article L.151-13 du CU).

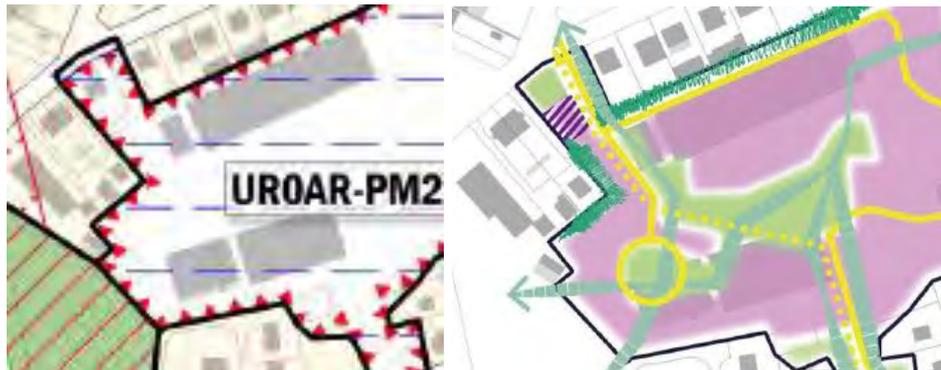
### **Commentaires de la commission**

*Il est pris acte que l'établissement d'un STECAL constitue une mesure adaptée au cas d'espèce.*

#### **5.7.2.8. Argenteuil – secteur Butte Vachon**

La contribution n° 414 émane de la société Services Entrepôt qui sollicite des modifications du plan de masse (zone "UR0AR-PM2") dans le cadre du projet de programme de constructions résidentielles sur le terrain dont la société est propriétaire (262, rue d'Epinay à Argenteuil).

Sur le plan opérationnel, il est apparu plus judicieux de positionner le bâtiment à l'entrée Nord du site, non pas en décalage par rapport à la rue d'Epinay mais en limite de rue, compte tenu de la destination en partie commerciale de ce bâtiment : il sollicite une modification du plan de masse pour que l'implantation du bâtiment à l'entrée Nord du site soit prévue à l'alignement de la rue d'Epinay.



Il estime que les légendes de ce plan de masse apparaissent entachées d'erreurs matérielles, en particulier l'indication « Emprise autorisée des annexes », alors qu'il s'agit de l'emprise autorisée des constructions (il n'y a d'ailleurs pas d'annexes de prévues dans le plan de masse).

Il demande de reprendre la légende de l'actuel plan de masse de la butte Vachon du PLU d'Argenteuil en vigueur, ainsi formulée : « Polygone d'implantation – Limite d'implantation des constructions ». Les hauteurs seraient également à préciser/clarifier dans la légende : 6 m à l'égout du toit / 9 m au faitage pour les villas ; 12 m à l'acrotère pour les collectifs en R+3.

### **Questions de la commission d'enquête**

La commission ne voit pas d'inconvénients à ces demandes.

1. Que pensez-vous de la demande de déplacer le bâtiment prévu vers l'entrée du secteur ?
2. Que pensez-vous des demandes de modification des légendes ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. *Que pensez-vous de la demande de déplacer le bâtiment prévu vers l'entrée du secteur ?*

Les demandes apparaissent cohérentes avec les objectifs poursuivis sur ce secteur.

2. *Que pensez-vous des demandes de modification des légendes ?*

Les demandes apparaissent cohérentes avec les objectifs poursuivis sur ce secteur.

La légende pourra être revue.

### **Commentaires de la commission**

*Les demandes de modifier la position du bâtiment (à échanger avec la zone d'espace vert) et la légende sont judicieuses et soutenues par la commission.*

#### **5.7.2.9. Argenteuil – secteur Orgemont Ouest (terrain SIFRU)**

Cette ancienne friche industrielle de 2,5 ha est localisée dans la continuité des espaces naturels et paysagers de la butte d'Orgemont. Le site connaît une forte reconquête par la biodiversité depuis des dizaines d'années, L'OAP (et le zonage qui en est la traduction) préserve la plus grande partie de cette superficie mais permet la création d'une bande de maisons individuelles (zone UR5h2) le long d'une rue pavillonnaire à l'Ouest du

site et aussi la construction d'un ensemble immobilier en partie Sud-est, avec une mixité fonctionnelle et des typologies variées.



Si l'OAP ne quantifie pas la programmation, le zonage "UM6h5" indique une hauteur maximale de 19 m (R+4+C).

Une très forte mobilisation et une claire opposition se sont manifestées à l'encontre de toute urbanisation de ce secteur, arguant notamment de la richesse naturelle des lieux, de la continuité écologique, de la mauvaise qualité du sous-sol, de la densification, du complément de trafic induit, etc.

### **Questions de la commission d'enquête**

Ce terrain en friche est l'un des derniers endroits encore naturels (même si cette "nature" n'est pas originelle) que le projet de PLUi voue à l'urbanisation.

La commission doute fortement de la pertinence de ce projet, à la fois du fait de son intérêt patrimonial intrinsèque (et en continuité avec la Butte d'Orgemont) et aussi du fait de l'affichage négative que donnerait cette urbanisation.

Quel est l'intérêt d'urbaniser ce terrain (notamment le secteur "UM6h5") pour le territoire comme pour le public, au regard des impacts irréversibles sur l'environnement. ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

Le terrain dit SIFRU est un ancien secteur d'activités, identifié au PLU d'Argenteuil en zone Ue à vocation économique, situé aux pieds de la Butte d'Orgemont.

Durant la majeure partie du 20e siècle, ce terrain a accueilli une plâtrerie, dont les bâtiments n'ont été démantelés qu'à la fin des années 1980.

Conscients des enjeux environnementaux et patrimoniaux de ce secteur, l'EPT et la Ville d'Argenteuil ont veillé, dans le cadre du PLUi, à limiter l'impact de cette zone d'activités et à éviter toute urbanisation excessive. L'objectif recherché est de trouver un équilibre entre la préservation du caractère naturel du site et son potentiel de requalification urbaine, en entrée de ville.

Une OAP dédiée et un nouveau zonage ont été élaborés en réponse au souhait de la ville d'Argenteuil d'agrandir l'espace naturel de la Butte d'Orgemont, d'offrir une nouvelle offre de logements qualitatifs et intégrés mais aussi de requalifier ce secteur qui, aujourd'hui, ne remplit pas son rôle d'entrée de ville et de valorisation de la Butte d'Orgemont.

C'est la raison pour laquelle l'EPT et la ville d'Argenteuil ont fait le choix de diviser la zone aujourd'hui urbanisable en :

- Deux tiers sanctuarisés en zone naturelle (Np), afin d'agrandir l'espace paysager de la Butte d'Orgemont et de permettre à terme son extension. Cela inclut la création d'un accès depuis le boulevard de Stalingrad vers cet espace naturel.
- Un tiers urbanisable permettant :
  - \* La création d'un programme de logements collectifs intégrés (zone UM6h5), avec une densité modérée pour minimiser l'impact sur l'environnement.
  - \* La continuité du tissu pavillonnaire existant (zone UR5H2) le long de la rue du Clos des Moines.
  - \* La requalification du boulevard de Stalingrad, afin d'améliorer l'insertion urbaine du secteur.

Toutefois et afin d'en limiter l'impact et la densité et d'améliorer l'insertion urbaine, les règles d'implantation et de programmation pourraient être revues à la baisse.

Ce compromis permet ainsi :

- L'extension et la valorisation de la Butte d'Orgemont comme espace naturel majeur du territoire.
- Une requalification urbaine maîtrisée, évitant la reconstitution d'une friche inactive à l'entrée de ville.
- Une offre de logements diversifiée et qualitative, répondant aux besoins des habitants tout en respectant le contexte environnemental.

Cette proposition vise donc à concilier préservation écologique et dynamisme urbain, dans une logique d'aménagement durable et concerté.

### **Commentaires de la commission**

*La commission reconnaît cet endroit comme un des rares espaces en friche depuis des dizaines d'années du territoire de BNS. Il comporte des potentialités significatives de préservation environnementale.*

*En premier lieu, la zone UR5h2 est pertinente pour créer des pavillons de façon discontinue, en regard de la zone pavillonnaire existante (rue du Clos-des-Moines). A ce propos, l'emplacement réservé pour créer un accès au parc public est mal positionné (sans doute une erreur de dessin) : il devra être déplacé derrière celle-ci.*

*En second lieu, la commission estime que la zone constructible UM6h5 est tout à fait déraisonnable du fait de :*

- *Son originalité et la rareté de tels espaces de renaturalisation spontanée,*
- *Son positionnement comme élément intégré au grand paysage des buttes du Parisiis,*
- *L'impact visuel qu'auraient des constructions depuis la butte comme depuis la plaine.*

*De plus, la proximité de l'échangeur de l'A15 et de la bretelle vers Argenteuil ne doit pas encourager la construction de logements dans des zones soumises à de fortes expositions aux polluants et au bruit (voir avis de la MRAe).*

### **5.7.2.10. Argenteuil – secteur Porte Saint-Germain Berges de Seine Dassault**

Au sein de cette très grande OAP, le secteur Ouest comprend une très grande emprise foncière, ancienne usine d'aéronautique, appartenant au Groupe Dassault. Les orientations graphiques de l'OAP prévoient de maintenir l'unité de cet ensemble en tant que "activités économiques à préserver", tout en convertissant les marges de l'emprise au profit d'espaces végétalisés incluant des circulations douces irriguant l'ensemble du tissu urbain, depuis les quartiers pavillonnaires jusqu'à la Seine.



La seule contribution concernant cette OAP provient du Groupe Dassault (n° 16 + courrier ultérieur) qui indique avoir procédé à des concertations locales et propose :

- Un plan de masse respectant strictement cette OAP,
- Une programmation incluant un datacenter et des locaux d'activité, de recherche et de formation.

Il justifie le positionnement du datacenter par l'existence d'une friche industrielle, par la proximité de réseaux d'électricité et d'un réseau de chaleur urbain, par des faibles nuisances en termes de bruit et de trafic, et enfin par des synergies avec les autres activités proposées.

Dans le cadre du projet de PLUi, cette programmation bute toutefois sur une impossibilité réglementaire, à savoir que :

- Administrativement, un datacenter est considéré comme un entrepôt,
- Le règlement de la zone interdit les entrepôts d'une superficie supérieure à 6 000 m<sup>2</sup>.

Le groupe Dassault donc sollicite la possibilité d'admettre un programme d'entrepôt de 44 000 m<sup>2</sup> à cet endroit.

### **Questions de la commission d'enquête**

1. Comment l'EPT appréhende la présentation annexée par le Groupe Dassault (urbanisme, économie, emplois, ...) ?
2. Quelle synergie avec le réseau de chaleur urbain ?
3. Que pensez-vous d'un tel projet, et justifie-t-il qu'on réfléchisse à une évolution réglementaire ?
4. A défaut de datacenter, quels seraient les scénarios alternatifs envisageables (à court ou moyen terme) pour revitaliser cette fiche industrielle en déshérence ?
5. Pourrait-on ajouter au règlement (page 51) une formule du genre "A Argenteuil uniquement, sous condition de disposer d'une surface de plancher inférieure à 6000 m<sup>2</sup>" les termes "dans le cas d'entrepôt de marchandises" ?
6. A défaut de ce type de rédaction, quelle formulation serait envisageable ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. *Comment l'EPT appréhende la présentation annexée par le Groupe Dassault (urbanisme, économie, emplois, ...) ?*

Si l'EPT Boucle Nord de Seine et la Ville d'Argenteuil sont d'accord sur la vocation industrielle du site occupé actuellement par l'entreprise Dassault Aviation, ils ne sont pas favorables à l'implantation d'un Data center de 49 200 m<sup>2</sup>.

Cette position repose sur plusieurs éléments :

- Un projet peu créateur d'emplois diversifiés, notamment qualifiés, et d'aménités urbaines. Il ne permettrait pas de contribuer à la politique nationale de réindustrialisation comme Argenteuil et l'EPT Boucle Nord de Seine en ont l'ambition.
- Le bruit des systèmes de refroidissement (climatisation ou tours aéroréfrigérantes) de cet énorme Data center poserait des problèmes de nuisances sonores pour les riverains et conduirait à la constitution d'un îlot de chaleur dans un secteur devant accueillir au moins 2.000 logements neufs dans le cadre du Contrat d'intérêt national (CIN) et d'un projet partenarial d'aménagement (PPA) signés avec l'Etat.
- Une construction massive et refermée sur elle-même qui ne pourra pas s'intégrer au secteur de la Porte Saint Germain en pleine mutation.

L'EPT Boucle Nord de Seine et la ville d'Argenteuil sont en effet engagés dans un projet urbain ambitieux et structurant pour la transformation du quartier de la Porte Saint-Germain / Berges de Seine d'une surface de 75 hectares. Ce projet vise à redonner vie à un secteur marqué par la désindustrialisation, en combinant urbanisme, écologie et attractivité économique. L'objectif est de recréer un quartier mixte et dynamique en reliant le secteur résidentiel de la Porte Saint-Germain au parc des Berges de Seine, deuxième pôle d'emplois de la ville, et à la Seine via la création d'un nouveau réseau de venelles et d'allées et une requalification des espaces publics. Il s'agit de développer la Ville Parc.

Dans ce contexte, le site industriel, dont le Groupe Industriel Marcel Dassault est propriétaire, se situe à proximité :

- De zones pavillonnaires, dont plusieurs ensembles bâtis disposant d'une valeur patrimoniale (Cité-jardin du Marais et Cité-jardin de la Lorraine Dietrich) ;
- D'équipements publics (stade du Marais, école primaire Simone Veil, etc.) ;
- De projets en cours dont l'opération d'aménagement des îlots Mirabeau et Barbusse/Pont-Neuf qui prévoit 700 logements, la construction d'un nouveau collège ou encore l'opération d'aménagement sur le 29-33 Château qui prévoit la réalisation de logements.

Concernant la création d'un datacenter de 49 200 m<sup>2</sup> dans le quartier de la Porte Saint Germain, un équipement de cette ampleur contrarierait grandement le dessin de l'Etablissement public territorial Boucle Nord de Seine et de la ville d'Argenteuil de reformer un tissu urbain à l'échelle des habitants et d'un quartier de ville. Il s'agit davantage de retisser les liens entre tissus pavillonnaires, équipements publics, commerces et petits collectifs, en permettant l'implantations d'activités productives bien insérées et productrices de nombreux emplois. Aussi la taille de 6 000 m<sup>2</sup> pour l'accueil d'un entrepôt paraît être un maximum, seulement autorisé sur les sites à vocation économique du Val d'Argent et du site de la Porte Saint Germain.

Par ailleurs, l'EPT et la Ville d'Argenteuil ont pleinement conscience de la nécessité des datacenters dans une économie numérisée. C'est pour cette raison qu'Argenteuil assure déjà sa participation à la souveraineté numérique métropolitaine puisqu'elle a autorisé l'entreprise Equinix à construire un équipement de 55,2 MW IT dans le parc d'activités du Val d'Argent Nord, zone appropriée à ce type d'activité. Ce datacenter est le deuxième plus important datacenter de France. Une extension est d'ailleurs en cours d'étude.

La ville d'Argenteuil et l'EPT Boucle Nord de Seine s'opposent donc à la création d'un datacenter au milieu du quartier Porte Saint-Germain / Berges de Seine. Ce programme ne correspond pas au devenir du site qui doit s'intégrer harmonieusement dans la ville, contribuer à la politique nationale de réindustrialisation et être créateur de nombreux emplois qualifiés issus des filières stratégiques au niveau local (cosmétique, aéronautique, agro-alimentaire, etc.). D'autre part, une évolution réglementaire en cours de procédure tendant à favoriser un projet en particulier sans que cela coïncide avec les objectifs fixés par le maître d'ouvrage pour la requalification de ce secteur pourrait être critiquée sur le fondement du détournement de pouvoir (v. pour un exemple récent : TA Rennes, 14 janvier 2022, n°1905685) et ferait donc peser un risque juridique sur le document.

### *Quelle synergie avec le réseau de chaleur urbain ?*

Ces éléments n'ont pas été étudiés pour le secteur Dassault

### *2. Que pensez-vous d'un tel projet, et justifie-t-il qu'on réfléchisse à une évolution réglementaire ?*

N'étant pas favorables au déploiement d'un projet de datacenter sur ce site, l'EPT et la ville n'envisagent pas d'évolution réglementaire.

### *A défaut de data center, quels seraient les scénarios alternatifs envisageables (à court ou moyen terme) pour revitaliser cette fiche industrielle en déshérence ?*

L'EPT et la ville identifient ce secteur pour y sanctuariser des activités industrielles modernes et innovantes et favorisant des emplois qualifiés des filières stratégiques au niveau local (cosmétique, aéronautique, alimentaire, ...), ainsi que des emplois locaux et non délocalisables. Elles devront être compatibles avec l'écosystème économique local, la proximité de l'habitat et permettre de créer des aménités urbaines partagées.

Depuis l'annonce du départ de l'activité industrielle, la Ville d'Argenteuil et l'EPT Boucle Nord de Seine ont souhaité que la transformation de ce site favorise le développement de projets structurants, permettant d'apporter une réponse concrète aux enjeux franciliens et nationaux de relocalisation industrielle, dans un contexte de raréfaction du foncier à vocation économique.

Au regard de ces enjeux, la Ville d'Argenteuil a mobilisé Grand Paris Aménagement afin d'imaginer la définition et les modalités de mise en œuvre d'un projet industriel et urbain ambitieux sur ce terrain. C'est à ce titre que des études ont été engagées début 2024, en lien avec le Groupe Industriel Marcel Dassault. L'objectif est de réaliser un projet ambitieux et innovant compatible avec le contexte urbain décrit précédemment, tout en participant au développement d'aménités urbaines pour le quartier.

A ce jour, la Ville d'Argenteuil souhaite continuer à travailler et échanger sur ces études avec Grand Paris Aménagement, en y associant le Groupe Industriel Marcel Dassault.

### *3. Pourrait-on ajouter au règlement (page 51) due formule du genre "A Argenteuil uniquement, sous condition de disposer d'une surface de plancher inférieure à 6000 m<sup>2</sup>" les termes "dans le cas d'entrepôt de marchandises" ?*

La sous-destination entrepôts de marchandises n'est pas prévue dans le code de l'urbanisme, il n'est donc pas possible de l'intégrer.

Par ailleurs l'EPT Boucle Nord de Seine et la ville ne souhaitent pas permettre de réaliser des entrepôts ou datacenter de plus de 6 000 m<sup>2</sup> sur ce secteur.

Plus largement à l'échelle du territoire Boucle Nord de Seine, il était initialement prévu que la sous-destination « entrepôt » soit interdite pour l'ensemble des communes de l'EPT en zone d'activité UAi. La Ville d'Argenteuil, à sa demande, dispose d'une réglementation dérogatoire sur son territoire pour qu'il soit possible de créer des entrepôts en zone UAi dans une limite de 6 000 m<sup>2</sup>. Il s'agit de limiter les entrepôts de taille conséquente, c'est dire supérieurs à 0,6 ha, dans les parcs d'activités concernés afin de diversifier les activités industrielles et économiques.

### *4. A défaut de ce type de rédaction, quelle formulation serait envisageable ?*

L'EPT et la ville ne souhaitant pas intégrer de datacenter sur ce secteur, la rédaction actuelle est conforme à leur volonté.

### **Commentaires de la commission**

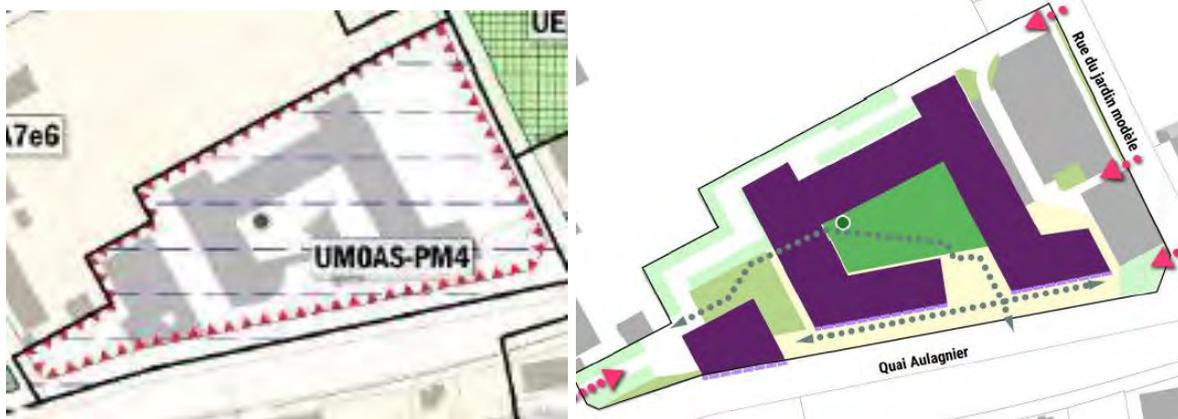
L'établissement d'un PLUi se doit de refléter en premier lieu les souhaits d'aménagement des collectivités décisionnelles (sauf impacts environnementaux significatifs) ceci sous le contrôle du juge.

La commission en prend acte. Elle note toutefois les éléments suivants :

- Le réseau de chaleur communal passe à peu de distance et son développement pourrait être interrogé en cas d'installation d'un data center.
- L'Etat envisage des dispositifs d'aménagement dérogatoires pour permettre l'implantation de datacenters.

#### **5.7.2.11. Asnières-sur-Seine – secteur River Plaza**

L'ensemble immobilier actuel est formellement très intéressant mais nécessite une profonde régénération.



Si le public n'a pas donné d'avis sur ce sujet, la commission est assez dubitative sur l'intérêt urbanistique de maintenir l'emprise du bâtiment situé au Sud-ouest de l'OAP, tel que positionné à raz de la voirie longeant le quai de la Seine) et esthétique (architecture en briques assez quelconque) de conserver et de surélever le bâtiment situé en partie Sud du site, juste en bordure du quai Aulagnier.

En outre, une importante surélévation pourrait comporter de grandes difficultés techniques.

### **Questions de la commission d'enquête**

L'EPT maintient-il l'obligation de conserver (voire de reconstruire intégralement en cas de nécessité technique) à son emplacement actuel le bâtiment en briques situé au Sud du périmètre de cette OAP ? Et si oui, pour quelles raisons ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

Le plan de masse n'impose ni la conservation, avec ou sans surélévation, ni la reconstruction du bâtiment existant. Il pourra s'agir d'un autre bâtiment plus élevé mais reprenant l'implantation du bâtiment existant.

Le PLUi maintient la possibilité d'une construction à l'emplacement du bâtiment existant tout en réduisant son emprise actuelle afin de permettre la requalification et la végétalisation des espaces libres du site.

L'implantation à l'alignement répond aux contraintes techniques des nombreux réseaux, notamment haute tension, présents en sous-sol, ainsi qu'à l'intérêt que présente la visibilité d'un socle actif à cet emplacement.

### **Commentaires de la commission**

Elle prend acte des réponses formulées. Toutefois, elle reste dubitative de l'intérêt de maintenir ce positionnement à l'échelle du grand paysage.

#### **5.7.2.12. Asnières-sur-Seine – secteur Glatz-Briffault**

La contribution n° 442 indique que la SCCV CP Asnières-Briffault a déposé un permis de construire prévoyant la construction d'un ensemble immobilier d'environ 92 logements dont 30 % de logements sociaux et un local commercial.



Ils ont constaté quelques ambiguïtés/sujets sur lesquels des ajustements leur semblent pertinents. Ils estiment que :

- S'agissant de la règle 3.1.4, relative à l'alignement, une règle spécifique mentionne le cas de l'angle de deux voies ouvertes à la circulation générant un nouvel alignement par un pan coupé dont la longueur doit être comprise entre 3 et 7 m. Nous proposons d'ajouter une mention permettant un pan coupé de forme arrondi respectant les dimensions précitées ci-avant.
- Ils proposent l'ajout suivant sous l'article 3.2.2.5 : "*les retraits prévus par le présent article pour rompre le linéaire bâti sont autorisés indépendamment des reculs ponctuels visés à l'article 3.1.4.1 des dispositions générales*". En effet, nous avons constaté qu'il y avait une ambiguïté possible, cet ajout permet de clarifier la règle pour permettre le traitement d'une façade harmonieuse sans contrainte de dimension sur le retrait et ainsi mettre en exergue la rupture de linéaire du front bâti attendu.
- S'agissant de la règle posée à l'article 4.2.2.2, relatif à la plantation des arbres. Cet article mentionne que "*si la surface d'espace végétalisé de pleine terre est supérieure à 150 m<sup>2</sup>, il est exigé au minimum un arbre de grand développement par tranche de 150 m<sup>2</sup>. Les arbustes ne doivent pas excéder 30 % des unités de plantations exigées.*" Il nous semblerait adéquat de préciser que l'arbre de grand développement par tranche entière de 150 m<sup>2</sup> se calcule sur la surface d'espace végétalisé. La nouvelle rédaction serait ainsi la suivante : "*si la surface d'espace végétalisé de pleine terre est supérieure à 150 m<sup>2</sup>, il est exigé au minimum un arbre de grand développement par tranche entière de 150 m<sup>2</sup> d'espace végétalisé. Les arbustes ne doivent pas excéder 30 % des unités de plantations exigées.*"

### **Questions de la commission d'enquête**

La commission ne voit pas de problème significatif.

Que pense l'EPT de ces propositions ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

Le règlement 3.1.4 précise qu'un nouvel alignement peut être défini ; il n'en précise pas la forme mais encadre la longueur entre 3 et 7 m. Il ne semble pas nécessaire d'apporter cette précision.

La proposition d'ajout n°2 sera étudiée et pourra être intégrée dans la rédaction du règlement. En effet, celle-ci permet d'apporter de la souplesse et des rythmes dans la conception des façades sans imposer que le retrait des attiques suive strictement l'implantation au sol des constructions.

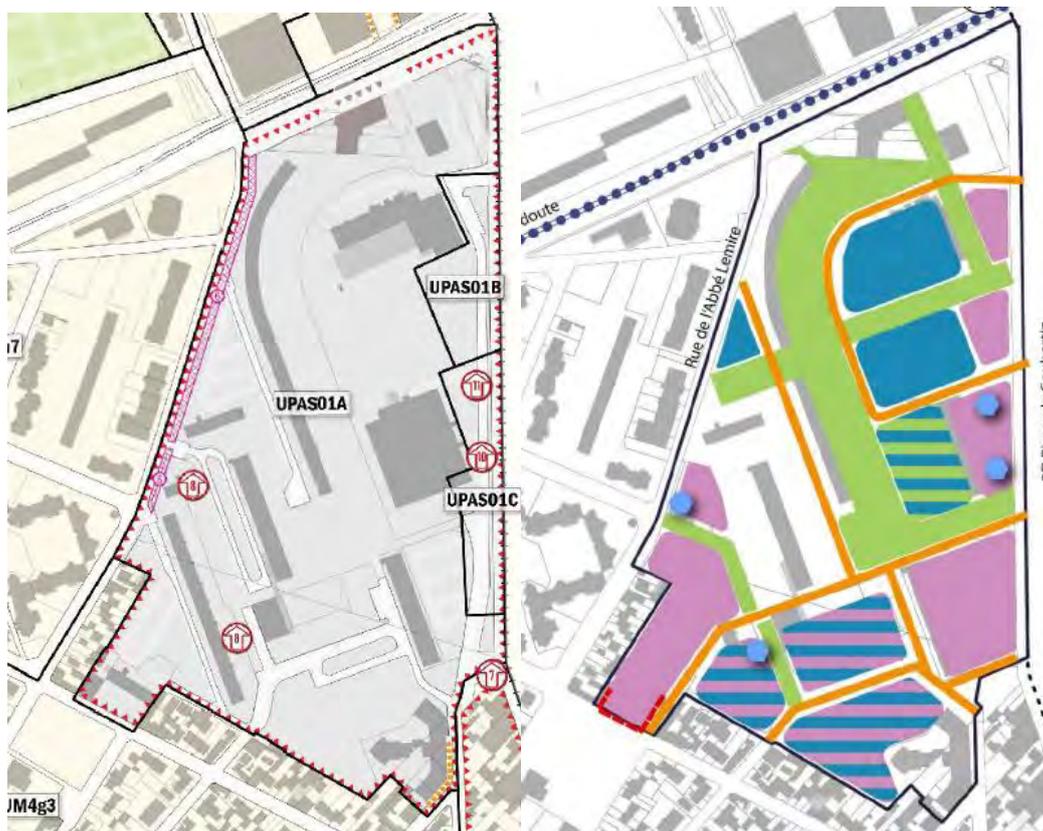
La précision demandée en 3 n'est pas utile.

### **Commentaires de la commission**

*Les questions et les réponses sont intéressantes. La commission laisse l'EPT apprécier le détail de rédaction le plus pertinent pour être adapté et explicite.*

### **5.7.2.13. Asnières-sur-Seine – secteur Courtilles**

La contribution n° 466 de Cigalous indique que les différentes zones dessinées au PLUi ne correspondent pas aux lots de la ZAC qui ont précédemment été validés. Il demande une mise en cohérence.



Il indique aussi que les dimensions de l'emplacement réservé ER6 (le long de la rue de l'Abbé Lemire) ne sont pas compatibles avec les lots attribués et le projet de requalification de la rue.

### **Questions de la commission d'enquête**

La commission ne voit pas de problème significatif.

1. Que pense l'EPT de ces remarques ?
2. Quelles propositions effectuer ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. *Que pense l'EPT de ces remarques ?*

Ces remarques sont similaires à celles formulées par la Ville d'Asnières et l'EPT les prendra en compte pour assurer la compatibilité avec le dossier de ZAC.

Les zones UPAS01B et C pourront être délimitées en fonction des indications fournies et à partir des n° de lots de la ZAC à intégrer.

Avis favorable pour redessiner l'ER n°6 suivant validation par la Ville.

2. *Quelles propositions effectuer ?*

Prise en compte des remarques pour assurer la compatibilité avec le dossier de ZAC.

### **Commentaires de la commission**

*Cette demande de mise en cohérence avec le dossier de ZAC est logique et peut être acceptée.*

#### **5.7.2.14. Bois-Colombes – secteur centre-ville (près de l'école Paul-Bert)**

La contribution n° 263 questionne sur l'implantation et la hauteur de construction en limite du secteur pavillonnaire du fait de l'importance de la zone pavillonnaire que le PADD s'engage à préserver.

Il évoque le cas de sa parcelle en zone pavillonnaire : au centre de l'image, en limite de la cour de l'école Paul-Bert qui semble devoir être démolie.



Il dénonce des contradictions réglementaires visant les implantations en limite parcellaire, dans le cadre des cas particuliers prévus à Bois-Colombes.

Du fait des risques de vue directe chez lui et dans son jardin, ainsi que d'interface avec sa véranda, il propose notamment un retrait significatif (20 m) de l'immeuble qui remplacera l'école, en sus que l'épannelage dégressif prévu dans l'OAP.

Enfin il demande que les accès à la future venelle envisagée dans le cadre de l'OAP soient fermés en dehors de jours et heures d'école.

Par ailleurs, l'avis de la SGP s'interroge sur les conditions urbanistiques de réalisation d'une venelle piétonne entre la rue Merlens et la rue Raspail, relativement aux règles par rapport aux limites séparatives ou à l'alignement sur une emprise publique.

### **Questions de la commission d'enquête**

1. Comment analyser les "contradictions réglementaires" dénoncées ?
2. Que répondre concernant sa véranda ?
3. Pouvez-vous rappeler les règles d'épannelage s'appliquant sur la zone "UR4h2" en limite de "Ur6d5" au sein de l'OAP Centre-ville de Bois-Colombes ? Est-ce adapté ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

#### *1. Comment analyser les "contradictions réglementaires" dénoncées ?*

L'OAP vient préciser l'intention urbanistique en modérant la hauteur maximale réglementaire applicable sur la zone (R+5) en cœur d'îlot et en limite de la zone pavillonnaire. Les règles de retrait sont celles de la zone et dépendent de la profondeur du terrain, actuellement non déterminée, du fait de l'implantation de la venelle restant à définir.

Il n'y a pas de contradiction entre l'OAP et la limitation des hauteurs en limite des secteurs pavillonnaires.

De manière générale, s'agissant des implantations en limite de zone pavillonnaire, deux dispositions distinctes sont mises en œuvre pour assurer des « politesses » en limite de zone pavillonnaire, détaillées en page 166 du rapport de justification (document 1.5). Ces dispositions ne sont pas en contradiction avec les dispositions concernant l'implantation sur un même terrain qui s'appliquent dès lors que les projets sont situés sur la même unité foncière et la disposition concernant des dépassements ponctuels du gabarit-enveloppe en cas d'adossement qui ne peut s'appliquer en limite de zone pavillonnaire du fait des règles précitées.

#### *2. Que répondre concernant sa véranda ?*

Les règles de retraits s'appliquent en fonction de la limite séparative et de la configuration du terrain d'implantation du projet, sans distinction de la nature des constructions voisines.

#### *3. Pouvez-vous rappeler les règles d'épannelage s'appliquant sur la zone "UR4h2" en limite de "UR6d5" au sein de l'OAP Centre-ville de Bois-Colombes ? Est-ce adapté ?*

UR4h2 – hauteur R+1+C limitée à 10 m

UR6d5 – hauteur R+4+C limitée à 19 m et R+2+C limitée à 13 m dans une bande de 3 m à compter de la limite des tissus pavillonnaires.

Cela permet une transition de hauteur « douce » (19m/13m/10m) entre collectif et pavillonnaire particulièrement adaptée et respectueuse de la volumétrie pavillonnaire.

### **Commentaires de la commission**

*Les réponses sont logiques et n'appellent pas de commentaires.*

### 5.7.2.15. Bois-Colombes – secteur centre-ville (impasse Doussineau)

Le contributeur n° 176, demande de préserver les espaces verts, notamment le long de l'impasse Doussineau à Bois-Colombes.



La commission note que l'espace vert qu'il souhaite a été indiqué dans l'OAP mais pas dans le plan de zonage.

Plus généralement, il souhaite le prolongement de la coulée verte, préserver les espaces pavillonnaires et éviter les immeubles. Les espaces non construits sont indispensables : bien-être et aléas climatiques.

#### Questions de la commission d'enquête

Il semble qu'il y ait potentiellement un conflit avec une zone utilisée comme parking.

Que pensez-vous de la demande de ce contributeur ?

#### Réponse et commentaires de l'EPT BNS

Cette observation va dans le sens de la validation des propositions pour classer en espace vert le dernier lot de la ZAC des Bruyères, le maintien de l'impasse Doussineau à l'OAP Centre-Ville, ce qui est déjà prévu dans le projet de PLUi arrêté.

L'OAP a justement cette fonction de bien marquer la destination à venir sans avoir à inscrire un zonage, d'autant qu'on notera que certaines emprises sont actuellement affectées par la déclaration d'utilité publique pour la construction de la gare de Métro et ne sauraient être inscrites en zonage d'espace vert.

Le zonage et les OAP sont cohérents et s'articulent bien pour, d'une part, laisser le niveau de souplesse nécessaire, et d'autre part, garantir la présence d'espaces verts.

#### Commentaires de la commission

*Les projets devant être compatibles avec l'OAP, ce type de protection suffit.*

### 5.7.2.16. Clichy-la-Garenne – secteur BIC - Bérégovoy

De très nombreux contributeurs critiquent la densité, la démesure des hauteurs des bâtiments et l'absence de continuité végétale significative avec le Parc des Impressionnistes notamment afin d'assurer une certaine continuité écologique avec les berges de la Seine, susceptible d'apporter de la fraîcheur nocturne en direction du centre-ville.

Par exemple, la contribution n° 94 synthétise de très nombreuses oppositions, critiquant notamment :

L'absence de protection des principaux arbres et notamment des alignements d'arbres du secteur,  
L'insuffisance de l'espace vert prévu,

La densification prévue (1 200 logements) sans école et sans équipement.

Ainsi, la contribution n°155 indique que *“ce projet d'aménagement doit être un modèle de réalisation pour Clichy”* et *“j'attire votre attention sur 5 éléments qui sont indispensables à sa réussite :*  
*Hauteur des bâtiments : max 5 étages,*

*Architecture des bâtiments (j'ai vu un aperçu du style des bâtiments c'est "bof") : pourquoi pas s'inspirer du style haussmannien,  
 Densité : réserver une part belle aux espaces verts,  
 Penser aux commerces  
 Éviter les logements sociaux".*

La contribution n° 283 de l'association "Valiton Autrement" (13 pages) critique principalement :

- Les procédures de conception et de délivrance des PC,
- Les hauteurs jusqu'à R+10 dans un secteur de hauteurs basses,
- L'absence d'épannelage face à un bâtiment classé au patrimoine remarquable (zonage "UAb7e6") situé de l'autre côté de la rue,
- L'incohérence de description du retrait entre "au-delà du R+7" et "les deux derniers niveaux",
- L'augmentation considérable de la population, avec une densité de 70 000 habitants au km<sup>2</sup> !
- L'implantation sur un terrain pollué, sensible aux remontés de nappe et zone inondable, de façon mal maîtrisée et critiquée par le préfet et la MRAe,
- L'absence marquée d'équipements publics (centre de loisir, école, ...) et qui ne sont pas planifiés (plan de masse et financement),
- La saturation des transports collectifs,
- Les insuffisances précédemment relevées dans les avis de la MRAe et récemment réitérées,
- L'absence de mixité sociale pourtant affirmée au PADD mais ensuite oubliée dans ses déclinaisons opérationnelles, ce qui est critiqué par le préfet,
- Le "*clientélisme auprès des promoteurs (...) qui semble persister à Clichy*",
- L'absence de préservation des arbres et massifs arbustifs existants (fréquentation par de nombreux oiseaux) : trame écologique et d'agrément.



Ce secteur constitue une opération déjà lancée qui fait l'objet d'un zonage spécifique "UM0CL-PM1" assorti d'un plan-masse définissant les emprises et les hauteurs des bâtiments et d'un règlement spécifique. Le dessin du plan de masse opérationnel est bien plus rigide que l'esquisse d'intention de l'OAP. Les hauteurs annoncées des bâtiments de logements varient entre 26 m (R+7), 29 m (R+8) et 35 m (R+10), hormis quelques dégradés d'épannelage en limite du secteur de petits pavillons situés à sa frange Ouest. Il semble que des PC aient précédemment été accordés.

La commission partage ces inquiétudes concernant à la fois :

- La hauteur excessive des bâtiments, intellectuellement "qualifiés d'émergences" ... mais qui sont ici continus (contrairement à Asnières) et qui déplaisent viscéralement au public,
- L'absence de liaison écologique avec le Parc des Impressionnistes,
- La très insuffisante modération de l'épannelage en interface avec le secteur de petits pavillonnaires à l'Ouest (passage des Chasses).

A contrario, la contribution n° 466 de Citallios indique craindre des difficultés d'interprétation.

Il demande des précisions et une mise en cohérence concernant la programmation d'un bâtiment indiqué comme destiné à de l'habitation et/ou du bureau dans le plan masse spécifique, alors que l'OAP permet des "activités, bureaux et/ou logements".

Il demande aussi que le rapport de présentation du PLUi, citant l'espace vert, ne le qualifie pas de "public". Il demande que les hauteurs des bâtiments restent uniquement définies dans le plan masse, pour ne pas risquer de confusion avec les indications de l'OAP (où des nombres d'étages sont pour l'instant indiqués en page 100).

Il demande que le règlement du PLUi indique que les règles de distance entre bâtiments sont celles du plan de masse, précisant les modalités de calcul et si ce sont des distances minimales.

Il demande que le règlement des hauteurs renvoie aux règles d'épannelage fixées au plan de masse et que le symbole "supérieur à" soit ôté.

Il demande que la règle de retrait de 2 niveaux soit clarifiée pour le cas d'un bâtiment de 6 niveaux droits + 1 niveau en retrait.

### **Questions de la commission d'enquête**

1. Quels PC ont été accordés ? Quand ? Sur quelles emprises ? Il y a-t-il des recours ?
2. Comment justifier la construction de bâtiments en R+10 à cet endroit, où ils n'expriment rien d'autre qu'un souci de densification excessive ?
3. Confirmez-vous 1 200 logements sur ce site ? Combien d'habitants estimés ?
4. Quel est le ratio de mixité sociale prévu / imposé ?
5. Quels sont les équipements prévus (hormis la crèche localisée dans l'OAP) ?
6. Un grand nombre d'arbres matures et de massifs arbustifs sont présents sur l'emprise BIC : pouvez-vous les situer sur le plan masse UMOCL-PM16BIC de l'OAP et sur le plan d'implantation opérationnel ?  
Comment le projet a tenu compte de la protection des arbres et de leurs alignements ?  
Comment assurer une meilleure transition de hauteur des bâtiments en limite du passage des Chasses (secteur de petit pavillonnaire qui ne peut pas muter significativement) ?
7. Comment assurer l'interface avec le bâtiment listé au patrimoine remarquable ?
8. Peut-on connaître les deux modifications du PLU concernant l'îlot BIC ?
9. Quelle est la surface du parc implanté sur BIC, y-a-t-il une possibilité d'en augmenter la surface ?
10. Que penser des demandes de Citallios ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

#### *1. Quels PC ont été accordés ? Quand ? Sur quelles emprises ? Il y a-t-il des recours ?*

Ce projet a fait l'objet du dépôt de deux permis de construire, le PC 092 024 24 D0006 PC 092 024 24 D0007, ils ont été délivrés le 16 décembre 2024 sur la base du PLU de Clichy modification n°9 alors en vigueur.

Ces autorisations d'urbanisme ont fait l'objet d'une PPVE (participation du public par voie électronique) du 7 novembre 2024 au 6 décembre 2024 suite à l'avis rendu de la MRAE.

Les parcelles concernées par les deux permis de construire sont : la 24 N 93 pour le permis 092 024 24 D0006 et la 24 N 94 pour le permis 092 024 24 D0007.

A ce jour, nous n'avons pas connaissance de recours contre ces PC. En tout état de cause, cette question ne peut être prise en compte puisqu'en cas de recours la décision revient au juge.

#### *2. Comment justifier la construction de bâtiments en R+10 à cet endroit, où ils n'expriment rien d'autre qu'un souci de densification excessive ?*

Les hauteurs permises dans le PLUi font suite aux différentes procédures d'évolution du PLU de Clichy, sur la base duquel les deux permis de construire exposés ci-avant ont été autorisés.

Les modifications apportées au projet initialement envisagé ont eu pour objectif d'assurer une meilleure intégration de l'opération dans l'environnement existant par la mise en œuvre de retraits systématiques en attique, d'épannelages ou de mise à distance des bâtiments au droit des avoisinants.

Cette réflexion portée sur la volumétrie du projet a permis de concentrer les hauteurs les plus marquées au nord sur la rue Pierre Bérégovoy, faisant face à l'opération de bureaux BLACK et en lien avec les immeubles de la rue Bérégovoy développant des gabarits similaires. Tandis que les bâtiments situés au sud adoptent des hauteurs plus limitées favorisant ainsi une intégration harmonieuse avec le paysage urbain environnant.

Conformément au secteur de plan masse et au règlement du PLU, l'ensemble des bâtiments seront implantés en retrait de minimum 3 m depuis l'espace public afin de préserver les avoisinants.

Concernant les futurs bâtiments donnant sur la rue Pierre Bérégovoy, ils seront implantés en recul de 5 mètres et les deux derniers niveaux seront en retrait.

De plus, le projet prévoit la création d'un parc d'environ 6 000 m<sup>2</sup> assurant un espace de respiration et de biodiversité non bâti au cœur du quartier qui bénéficiera à l'ensemble des habitants.

Le plan masse intègre également des failles végétalisées d'Est en Ouest et du Nord au Sud permettant de limiter les linéaires de bâtiments et d'assurer des percées visuelles à l'échelle du quartier.

Concernant la rue Jeanne d'Asnières, il est prévu un retrait de 22 m entre les bâtiments situés aux numéros 25/27, au regard de leur classement en tant que bâtiments remarquables inscrits au PLU de la Ville de Clichy et dans le PLUi. Les bâtiments situés au sud de la rue Jeanne d'Asnières faisant face au projet ne sont pas identifiés comme des bâtiments remarquables.

Afin d'assurer une meilleure intégration du projet à l'environnement bâti, les 2 bâtiments situés à l'arrière de la rue de Neuilly proposent des volumétries et des épannelages plus modérés que les gabarits indiqués et autorisés dans le cadre du secteur de plan masse du secteur BIC du PLU de Clichy.

Ainsi, le bâtiment lot 5 situé à l'Ouest de la rue Jeanne d'Asnières est composé d'un épannelage progressif au sud démarrant en R+2 (le bâtiment lui faisant face au 6 rue Jeanne d'Asnières s'élève à R+2+combles). Puis évoluant en R+4/R+6 et enfin R+8 en direction du nord de la rue Jeanne d'Asnières. Cet épannelage progressif s'étend sur plus de 22 % du linéaire de façade.

### 3. Confirmez-vous 1 200 logements sur ce site ? Combien d'habitants estimés ?

Oui, plus précisément 1151 logements ont été autorisés.

Nous ne disposons pas d'information sur l'apport de population. Si l'on transpose la taille des ménages de Clichy à cette nouvelle opération, il y aurait un apport de 2 486 habitants. Cette estimation dépend toutefois de la typologie des logements autorisés.

Pour le PC 092 024 24 D0006 les 319 logements prévus sont ainsi répartis : 92 T2, 129 T3, 73 T4, 25 T5

Les espaces végétalisés totalisent 4 592 m<sup>2</sup>.

Pour le PC 092 024 24 D0007 les 832 logements sont prévus sont ainsi répartis 258 T2, 332 T3, 192 T4, 50 T5

Les espaces végétalisés totalisent 16 306 m<sup>2</sup>.

### 4. Quel est le ratio de mixité sociale prévu / imposé ?

Il n'y a pas de ratio de mixité sociale sur Clichy dans le PLUi arrêté.

- PC 092 024 24 D0006 = 319 logements collectifs privés

- PC 092 024 24 D0007 = 832 logements collectifs privés

### 5. Quels sont les équipements prévus (hormis la crèche localisée dans l'OAP) ?

Dans le secteur de la ZAC du Bac d'Asnières, la construction de logements s'accompagne d'une offre nouvelle d'équipements :

→ Livrés :

- l'ouverture en juin 2024 du centre sportif et culturel « Camille Muffat » de 8 500 m<sup>2</sup> (1370 places assises) au 32 quai de Clichy dans le quartier du Bac ;

- le groupe scolaire Gustave Eiffel dans le quartier du Bac,

→ En cours :

- La création au sein du pavillon du Régisseur d'un centre de loisirs pour accueillir près d'une centaine d'enfants et dont la livraison est prévue en 2026.

### 6. Un grand nombre d'arbres matures et de massifs arbustifs sont présents sur l'emprise BIC : pouvez-vous les situer sur le plan masse UMOCL-PM16BIC de l'OAP et sur le plan d'implantation opérationnel ?

Comment le projet a tenu compte de la protection des arbres et de leurs alignements ?

Comment assurer une meilleure transition de hauteur des bâtiments en limite du passage des Chasses (secteur de petit pavillonnaire qui ne peut pas muter significativement) ?

Le secteur de plan de masse prévoit des hauteurs dégressives entre la rue Jeanne d'Asnières et le passage des Chasses. Les hauteurs sont hétérogènes entre la rue Jeanne d'Asnières et la rue Petit (Ilot à l'intérieur duquel se trouve le passage des Chasses).

### 7. Comment assurer l'interface avec le bâtiment listé au patrimoine remarquable ?

Il est proposé d'améliorer les règles de bonne intégration urbaine pour les rendre plus objectives et en faciliter l'instruction, aussi bien aux abords des éléments patrimoniaux que dans l'ensemble des contextes urbains.

Concernant la rue Jeanne d'Asnières, Il est prévu un retrait de 22m entre les bâtiments situés aux numéros 25/27 au regard de leur classement en tant que bâtiments remarquables inscrits au PLU de la Ville de Clichy et dans le PLUi. Les bâtiments situés au sud de la rue Jeanne d'Asnières faisant face au projet ne sont pas identifiés comme des bâtiments remarquables.

#### 8. Peut-on connaître les deux modifications du PLU concernant l'îlot BIC ?

Modification 8 du PLU de Clichy abandonnée, modification 9 approuvée le 26 septembre 2024.

#### 9. Quelle est la surface du parc implanté sur BIC, y-a-t-il une possibilité d'en augmenter la surface ?

La surface du parc prévue sur le secteur BIC est d'environ 6 000 m<sup>2</sup>.

Au total, il y aura 34% d'espaces verts en pleine-terre et l'emprise totale des espaces verts publics et privés représentera environ 21 000 m<sup>2</sup>.

#### 10. Que penser des demandes de Citallios ?

En tant qu'aménageur, Citallios se préoccupe de l'avenir du site et d'un éventuel permis de construire modificatif et donc de sa concordance avec le projet PLUi.

Remarque 1 : l'EPT et la ville de Clichy sont favorables à ne conserver les questions de programmation que dans l'OAP pour éviter les incohérences avec le plan de masse. Notons toutefois que c'est le règlement qui a la légitimité pour autoriser ou interdire les destinations des constructions (v. en ce sens CAA Lyon, 13 février 2018, n°16LY00375 ; CAA Versailles, 24 juin 2022, n°21VE00225). L'OAP donne une orientation : ainsi comme le confirme la jurisprudence, une mention habitat dans une OAP n'interdit pas de réaliser par exemple des bureaux ... c'est juste une question de proportion au sein d'un projet (v. en ce sens CE, 18 novembre 2024, n°489066, Rec. T.). Il faut dans ce cas que la SDP bureau reste minoritaire, etc.

Remarque 2 : La modification n°9 du PLU en vigueur étant ultérieure à la version du PLUi arrêté, une mise en cohérence semble s'imposer effectivement.

Remarque 3 : l'EPT et la ville de Clichy sont favorables à ne prévoir des règles de hauteur qu'au sein des documents qui en détiennent la légitimité, soit le règlement et le plan de masse, la jurisprudence étant très claire sur ce sujet.

Remarque 4 : le plan de masse et le texte associé donnent déjà des indications précises. Il est possible de préciser que les reculs/retraits sont des distances minimales (ou fixes selon les souhaits).

Remarque 5 : le renvoi au document graphique pour les règles de hauteur est précisé en page 2 du livret des plans de masse dans le chapitre « dispositions générales ». Il ne semble pas utile de repréciser cela partout.

Remarque 6 : la mention « supérieur à » concerne les reculs/retraits et non pas la hauteur.

Remarque 7 : la rédaction pourrait en effet être précisée.

#### Question complémentaire.

*Pouvez-vous détailler les hauteurs dégressives et les reculs des futurs bâtiments sur la rue Jeanne d'Asnières et le passage des Chasses en indiquant les distances et les hauteurs en mètres L'exécution de cet épannelage est-elle prévue selon le gabarit maximum qu'indique le plan masse du secteur UMCL-PM1-BIC (livret 4.3) ?*

#### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

Les projets doivent s'inscrire dans les règles de gabarit telles que définies dans le livret des plans masses (hauteur, dégressivité, retrait et reculs)

Les modifications apportées au projet initialement envisagé ont eu pour objectif d'assurer une meilleure intégration de l'opération dans l'environnement existant par la mise en œuvre de retraits systématiques en attique, d'épannelages ou de mise à distance des bâtiments au droit des avoisinants.

Cette réflexion portée sur la volumétrie du projet a permis de concentrer les hauteurs les plus marquées au nord sur la rue Pierre Bérégovoy, faisant face à l'opération de bureaux BLACK et en lien avec les immeubles de la rue Bérégovoy développant des gabarits similaires. Tandis que les bâtiments situés au sud adoptent des hauteurs plus limitées favorisant ainsi une intégration harmonieuse avec le paysage urbain environnant.

Conformément au secteur plan masse et au règlement du PLU, l'ensemble des bâtiments seront implantés en retrait de minimum 3 m depuis l'espace public afin de préserver les avoisinants.

Concernant les futurs bâtiments donnant sur la rue Pierre Bérégovoy, ils seront implantés en recul de 5 mètres et les deux derniers niveaux seront en retrait.

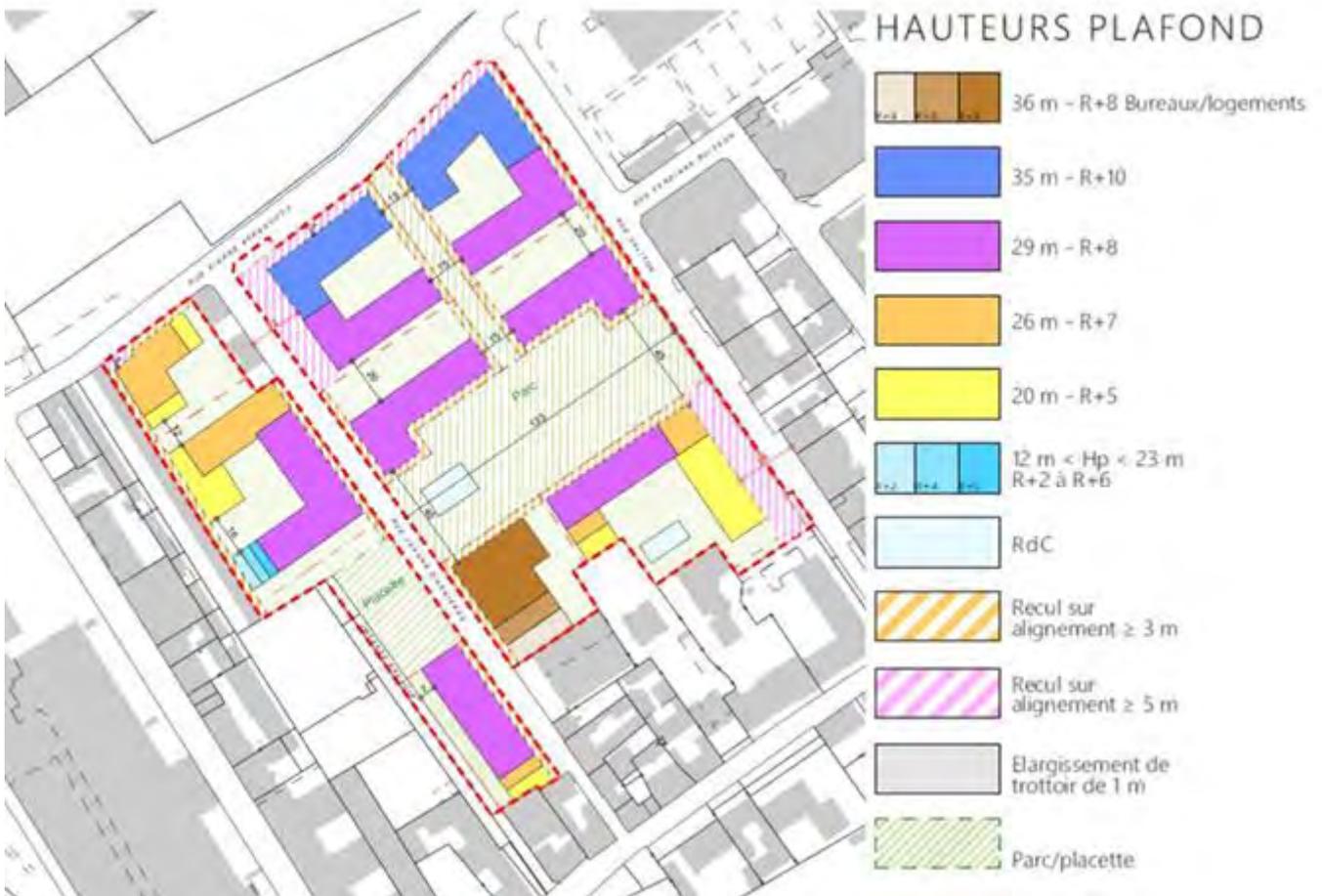
De plus, le projet prévoit la création d'un parc d'environ 6 000 m<sup>2</sup> assurant un espace de respiration et de biodiversité non bâti au cœur du quartier qui bénéficiera à l'ensemble des habitants.

Le plan masse intègre également des failles végétalisées d'est en ouest et du nord au sud permettant de limiter les linéaires de bâtiments et d'assurer des percées visuelles à l'échelle du quartier.

Concernant la rue Jeanne d'Asnières, Il est prévu un retrait de 22m entre les bâtiments situés au numéros 25/27 au regard de leur classement en tant que bâtiments remarquables inscrits au PLUi. Les bâtiments situés au sud de la rue Jeanne d'Asnières faisant face au projet ne sont pas identifiés comme des bâtiments remarquables.

Afin d'assurer une meilleure intégration du projet à l'environnement bâti, les 2 bâtiments situés à l'arrière de la rue de Neuilly proposent des volumétries et des épannelages plus modérés que les gabarits indiqués et autorisés dans le cadre du secteur plan masse du secteur BIC du PLU de Clichy.

Ainsi, le bâtiment lot 5 situé à l'Ouest de la rue Jeanne d'Asnières, est composé d'un épannelage progressif au sud démarrant en R+2 (le bâtiment lui faisant face au 6 rue Jeanne d'Asnières s'élève à R+2+combles). Puis évoluant en R+4/R+6 et enfin R+8 en direction du nord de la rue Jeanne d'Asnières. Cet épannelage progressif s'étend sur plus de 22 % du linéaire de façade.



Vue depuis la rue Jeanne d'Asnières

Vue depuis la rue des Chasses :





b. On ne connaît pas le détail des modifications apportées lors de la modification n°9 par rapport au projet initial de Bic Bérégovoy, pouvez-vous les préciser ?

### Réponse et commentaires de l'EPT BNS

Ci-après un extrait du rapport de présentation du dossier de modification n°9 du PLU de Clichy :

« afin de permettre son évolution vers une plus grande mixité fonctionnelle, il est proposé de créer un nouveau secteur UEe. La zone UE permet des vocations mixtes (habitat/bureaux/commerces principalement) et comprend déjà quatre secteurs :

- UEa, correspondant aux ensembles dont les constructions sont implantées à l'alignement,
- UEb correspondant au secteur de renouvellement urbain de l'îlot Bonnet/Roux/Calmette.
- UEc correspondant aux secteurs de renouvellement urbain des rues Léon Blum et Floréal.
- UEd correspondant au secteur de renouvellement urbain de la ZAC seine Liberté, qui fait l'objet d'une Déclaration de Projet Emportant Mise en compatibilité du PLU, en parallèle de cette procédure.

La création de ce secteur UEe s'accompagne d'un règlement adapté pour permettre un renouvellement urbain en cohérence avec l'environnement du secteur (cf. chapitre ci-après).

De plus, afin d'encadrer et d'assurer la qualité de l'aménagement du secteur, celui-ci est couvert par une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : l'OAP du secteur BIC.

Son périmètre est reporté au plan de zonage.

Le contenu de l'OAP est présenté dans un chapitre suivant.

Il est rappelé que l'objectif de faciliter le renouvellement urbain de certains secteurs urbains de la ville de Clichy s'inscrit pleinement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, dans lequel, il convient de :

- « recomposer la structure et les fonctions urbaines en s'appuyant sur un double objectif de mixité urbaine et sociale » ;
- « prévoir une mixité pour créer de véritables pôles de centralités ».

Il est également rappelé, l'ambition de « répondre aux besoins de tous les Clichois », en « renforçant la mixité à l'échelle des quartiers (accession, accession sociale, intermédiaire, logement sociaux) ; et « promouvant une démarche environnementale et de développement durable pour l'habitat ».

#### La modification de zonage de UI et Ula en UEe

La modification consiste à classer les terrains sis 18 rue Pierre Bérégofoy, Impasse Passoir et 11 et 25 rue Jeanne d'Asnières (parcelles ON016, ON017, ON093, ON098, ON101) en zone UE, et non plus en zone UI et le terrain sis 30 rue Pierre Bérégofoy, (parcelle ON094) en zone UEe, et non plus en zone Ula.

Secteur de plan masse de la modification n°9 du PLUi de Clichy à substituer pour l'approbation du PLUi :



Les futurs bâtiments implantés rue Pierre-Bérégofoy et au niveau du cœur du quartier (croisement de la voie nouvelle et de la rue Jeanne d'Asnières) pourront atteindre une hauteur maximum de 35 m. Ces hauteurs permettent de s'inscrire, d'une part, dans la continuité de la ZAC du Bac d'Asnières, où la hauteur maximale est de 32 m, et d'autre part, d'asseoir un statut de cœur de quartier par des émergences.

En revanche, le long de la rue Valiton, au contact des immeubles existants, les hauteurs seront plus basses, du R+5 au R+8 maximum.

Enfin, comme l'indique l'article 10, « les deux derniers niveaux, au-delà du R+7, devront être traités en retrait par rapport à l'alignement de la façade ». Les hauteurs perçues depuis l'espace public seront ainsi moindres et permettront de ménager des transitions avec l'environnement urbain existant et de valoriser les cœurs d'îlots et/ou espaces verts.



Certains contributeurs (dont n° 290 à 293) s'inquiètent de la trop grande hauteur des bâtiments, du nombre de logements et du supplément de densité urbaine qui s'ajoute à la ville de Clichy, déjà très dense, manquant d'équipements publics, surchargée, bruyante et polluée.

Ainsi, la contribution n° 340 *“exprime son opposition à la construction d'immeubles dépassant 4 étages dans le quartier Seine Liberté à Clichy. Ce quartier mérite un aménagement plus respectueux de la qualité de vie des habitants, favorisant des espaces verts, des jardins, et des parcs. Ces aménagements permettraient de rendre le quartier plus agréable, respirable, et en harmonie avec les enjeux environnementaux actuels. Un véritable écoquartier devrait offrir des espaces accessibles à tous, favorisant le bien-être, la convivialité et la biodiversité. Construire des immeubles trop hauts ne ferait qu'accentuer la densité urbaine, au détriment de l'environnement et des besoins des riverains. Il est essentiel de privilégier des bâtiments à taille humaine et de préserver des zones de verdure pour garantir un cadre de vie sain et accueillant”*.

De plus, le positionnement de l'aire pour Gens du Voyage est questionné (notamment contribution n° 345), privilégiant un emplacement vers la Seine et entouré de végétation, *“intégré au paysage de manière harmonieuse”*.

En sus, les contributions n° 143, 291 et 296 signalent la proximité de l'habitat pavillonnaire de la Villa Simone Bigot.

A noter que la construction d'un équipement scolaire intercommunal est prévue dans l'OAP.

Ainsi aussi, la contribution n° 446 constate *“qu'un nouveau zonage était acté sur le PLUi pour la vente aux promoteurs de programme immobilier pour construire des tours ... ENCORE. STOP aux immeubles à des hauteurs qui empêche l'air de circuler. Les habitants de l'impasse Villa Simone sont contre le plan de masse qui prévoit des immeubles sur ce zonage. Assez des nuisances visuelles !! Assez de bétonnisation. Nous demandons à classifier ce zonage en espace vert qui permettrait à cette portion de la future avenue Seine Liberté de respirer et de contrer la pollution qui sera omniprésente avec le carrefour de la rue Pierre !! Le quartier Victor-Hugo à Saint-Ouen a effectué exactement la même chose en face du futur CHU sous la pression des habitants. Ne faites pas la même erreur et donner du vert aux habitants du quartier”*.

A l'opposé, la contribution n° 408 émanant de Cogedim - Brownfields demande un certain nombre de modifications de détails du texte :

- Oter le mot "publics" à espaces végétalisés publics", même s'ils seront ouverts au public et/ou rétrocedés.
- Indiquer la localisation de l'aire pour les Gens du voyage de façon moins précise.
- Préciser que les recommandations formulées dans l'OAP ne sont pas juridiquement opposables.
- Préciser différemment les règles d'implantation des constructions et volumétrie, de façon à ne pas laisser d'ambiguïté d'interprétation, notamment concernant l'alignement le long des "voies" et "emprises publiques" et aussi des conditions de saillie pour les balcons et d'autres sujets importants.
- Préciser que les deux bâtiments en émergence à "R+10" sont autorisés dans le règlement actuel, alors que sa rédaction actuellement à l'enquête publique indique "R+9".
- Retoucher l'article relatif aux matériaux de façades.
- Préciser le lexique relativement aux espaces de pleine terre et préciser aussi son applicabilité aux zones UP.

En tant qu'utilisateur, la contribution n° 482 (courrier de 4 pages) de la société "Une pièce en plus" demande de prévoir de conserver les entrepôts de stockage de 10 000 m<sup>2</sup> dans la zone. Souhaite maintien : des activités de stockage existantes dans le périmètre de la ZAC Seine Liberté. Cette société estime que la limitation d'entrepôt à 6 000 m<sup>2</sup> est injustifiée à partir du moment où ils sont bien intégrés.

La destination des îlots bordés par la rue du Général Roguet et la RD7 semble incohérente dans la programmation de l'OAP Seine Liberté : les îlots bordés par la rue du Général Roguet et la D17 pourront accueillir une programmation mixte : activités économiques, logistique urbaine, équipements d'intérêt collectif, logements.

Une aire d'accueil destinée aux gens du voyage sera localisée de manière préférentielle au nord de la rue des Trois Pavillons. Cela voudrait dire sur le site de la société "Une pièce en plus".

La société estime qu'elle a toute sa place au sein de la programmation et pourrait fournir un service aux futurs habitants en accord avec la programmation. Par ailleurs la réalisation d'opération suivant le schéma proposé dans l'OAP impliquerait une expropriation dont le coût n'a pas été évalué et mettrait selon elle l'équilibre financier de la future opération en déséquilibre : la programmation de la ZAC est donc incohérente.

La commission n'a pas trouvé le plan de masse proposé dans le cadre du PLUi. Sauf si cela lui avait échappé, il ne serait alors pas possible de modifier le document qui avait précédemment été approuvé.

La commission estime impossible d'ajouter postérieurement la possibilité de deux "émergences" à "R+10" alors que le règlement spécifique "UPCL01" limite la hauteur des bâtiments à 32 m (R+9).

### **Questions de la commission d'enquête**

1. Où est le plan de masse qui aurait dû être inclus dans les documents du PLUi ?
2. Qu'en est-il de l'équipement scolaire indiqué dans le schéma de l'OAP ?
3. Combien de logements sont prévus sur ce site ? Combien d'habitants ? La programmation est-elle définitive ?
4. Y a-t-il eu une étude sur les besoins futurs en équipements ?
5. Concernant les règles de hauteurs, les habitants sont dans le refus des hauteurs importantes. Ne pensez-vous pas qu'il faudrait réduire les hauteurs, quitte à produire un peu moins de logements et à créer une silhouette urbaine plus homogène ?
6. Comment l'épannelage prend-il en compte les transitions (notamment vers la villa Simone Bigot) ?
7. Les demandes de modification du règlement et de l'OAP par Cogedim ne fragiliseraient-elles pas le respect de l'OAP Seine Liberté qui est déjà contestée ?
8. Ne serait-il pas utile de préciser que l'espace vert sera rétrocédé à la Ville pour être collectif ?
9. Que pense l'EPT des commentaires et questions de la société "Une pièce en plus" ? Le projet prévoit-il de garder ou racheter cette activité ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. *Où est le plan de masse qui aurait dû être inclus dans les documents du PLUi ?*

Le secteur Seine Liberté est réglementé par l'OAP Seine Liberté et la zone UPCL01

2. *Qu'en est-il de l'équipement scolaire indiqué dans le schéma de l'OAP ?*

C'est un Groupe Scolaire intercommunal avec la ville de Saint-Ouen qui est programmé dans le cadre de la ZAC Seine Liberté. Il est ainsi prévu la construction d'un groupe scolaire intercommunal de 18 classes, d'un gymnase et d'un centre de loisirs, dont la livraison est prévue en 2027

3. *Combien de logements sont prévus sur ce site ? Combien d'habitants ?*

*La programmation est-elle définitive ?*

Sont à ce jour programmés 1295 logements environ dont 150 sociaux.

Nous ne disposons pas d'information sur l'apport de population. Si l'on transpose la taille des ménages de Clichy à cette nouvelle opération, il y aurait un apport de 2 745 habitants. Cette estimation dépend toutefois de la typologie des logements autorisés.

La programmation est définitive en tant qu'elle répond au programme prévisionnel de la future ZAC et au traité de concession.

4. *Y a-t-il eu une étude sur les besoins futurs en équipements ?*

Des études urbaines ont été menées afin de définir les besoins et objectifs au niveau du périmètre de la ZAC.

5. *Concernant les règles de hauteurs, les habitants sont dans le refus des hauteurs importantes. Ne pensez-vous pas qu'il faudrait réduire les hauteurs, quitte à produire un peu moins de logements et à créer une silhouette urbaine plus homogène ?*

Depuis 2017 et les différentes phases de concertation du public, le projet a évolué afin de tenir compte des demandes de dédensification et de baisse des hauteurs de la part des riverains.

6. *Comment l'épannelage prend-il en compte les transitions (notamment vers la villa Simone Bigot) ?*

La programmation architecturale n'a pas encore été définie.

Si les hauteurs sont définies dans le PLUi, la mise en œuvre architecturale reste encore à venir.

Ce point pourra être pris en considération lors de la définition des projets architecturaux du site

7. *Les demandes de modification du règlement et de l'OAP par Cogedim ne fragiliseraient-elles pas le respect de l'OAP Seine Liberté qui est déjà contestée ? Ne serait-il pas utile de préciser que l'espace vert sera rétrocédé à la Ville pour être collectif ?*

Les demandes de Cogedim ne semblent pas acceptables

8. *Ne serait-il pas utile de préciser que l'espace vert sera rétrocédé à la Ville pour être collectif ?*

Il est précisé dans l'OAP « espace vert public ».

9. *Que pense l'EPT des commentaires et questions de la société "Une pièce en plus" ? Le projet prévoit-il de garder ou racheter cette activité ?*

Question en dehors du PLUi sur les négociations foncières. L'objectif n'est pas de conserver cette activité sur ce quartier.

La zone UPCI01 a vocation à se conformer aux derniers arbitrages sur la programmation prévisionnelle de la ZAC.

Le projet de ZAC prévoit de racheter cette emprise sur laquelle des logements seront créés.

Cette dépense est prévue dans le bilan d'aménagement qui a été voté en Conseil de territoire du 12 12 2024.

## **Questions complémentaires**

1. *Quelles sont les conclusions de l'étude urbaine en matière d'équipements ?*

La création nécessaire d'un groupe scolaire

2. *Pouvez-vous préciser les évolutions depuis 2017 ?*

Ci-dessous les extraits de l'étude d'impact de la ZAC Seine Liberté rappelant l'Historique du projet : L'aménagement du secteur Nord-Est de Clichy-La-Garenne est en réflexion depuis plusieurs années. Le premier périmètre d'étude a été dessiné en 2006, et plusieurs études préalables ont été réalisées depuis. Les dernières études préalables ont été réalisées en 2017-2018 par le groupement Séquano Aménagement – Citallios – Bécarmap – Terridev – A Ciel Ouvert – Etamine – Cèdres pour la définition d'un projet d'aménagement du secteur « Seine-Liberté ». Ces études ont été prolongées en 2019-2020 par le groupement Bécarmap - Setu. Enfin, le plan masse et la programmation ont été de nouveau modifiés entre 2021-2022 par Bécarmap. L'Etat soutient ce projet :

✓ Par le contrat d'intérêt national de novembre 2016 dans lequel il favorise la mise en place d'un pilotage coordonné des projets d'aménagement, en particulier pour ce projet,

✓ Par son implication dans le projet d'aménagement du secteur « Seine-Liberté – Avenue de la Liberté » en tant que propriétaire foncier et la réduction de l'emplacement réservé pour l'avenue de la Liberté en 2015 afin de permettre de valoriser les délaissés,

✓ Par la labellisation « écoquartier – étape 1 » du projet d'aménagement en 2018.

En 2020, le Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine a délibéré sur le lancement d'une nouvelle concertation préalable à la création d'une opération d'aménagement sur le périmètre du secteur « Seine-Liberté ». Conformément à cette délibération, en plus des mesures de publicité et d'affichage et la mise en place de registres, une exposition pour présenter le projet s'est déroulée du 18 novembre au 17 décembre 2021 et une réunion publique s'est tenue le 1<sup>er</sup> décembre 2021.

## **EVOLUTION DU PROJET ET JUSTIFICATION DE LA SOLUTION RETENU**

### **2.2.1 Evolution des plans**

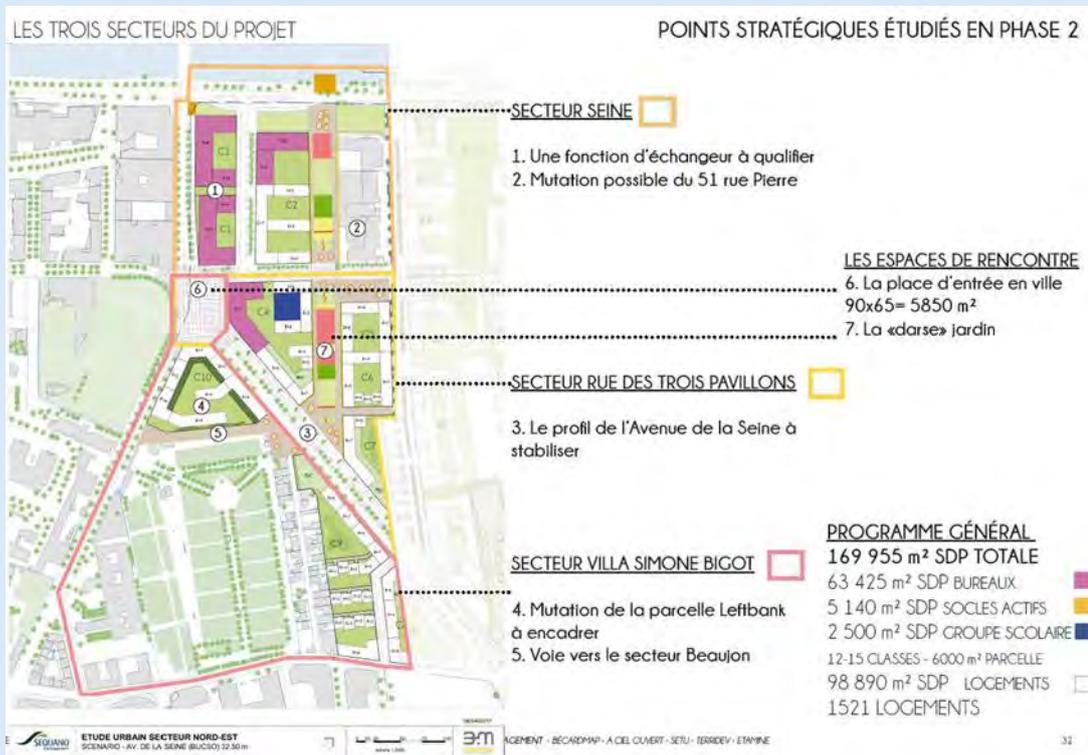
#### **2.2.1.1 Phase 1 : Premières orientations du projet**

Les premières orientations ont été déterminées au cours de la phase 1 du mandat de Sequano Aménagement, en janvier 2017. Le premier plan du projet est présenté dans la figure ci-dessous. Les premières formes et hauteurs de bâtiments ont été esquissées.



2.2.1.2 Phase 2 : Définition de la programmation générale

Phase 2 du mandat de Sequano Aménagement, en mai 2017, a permis de définir une première programmation pour l'opération d'aménagement, comme le montre le schéma suivant.



2.2.1.3 Phase 3 : Affinage du projet de 2017

Finalement, le projet de Sequano Aménagement élaboré en juin 2017 compte :

- ✓ 1 800 logements dont 20% de logements sociaux (soit 280 logements de plus qu'en phase 2) ;
- ✓ 50 000 m<sup>2</sup> de bureaux (soit 10 000 m<sup>2</sup> de moins qu'en phase 2) ;
- ✓ 10 000 m<sup>2</sup> d'activités ou rez-de-chaussée actifs (commerces, activités, doublement par rapport à la phase 2) ;
- ✓ Une nouvelle armature de voies publiques ;
- ✓ Un groupe scolaire de 17 classes (4 000 m<sup>2</sup>), un centre de loisirs et un gymnase (agrandi par rapport à la phase 2, en corrélation avec l'augmentation du nombre de logements) ;
- ✓ Un système de stationnement à un ou deux niveaux de sous-sol avec une hypothèse de 0,7 place de stationnement par logement construit ;
- ✓ Un projet envisagé compatible avec le PPRI à ce stade des études préalables.



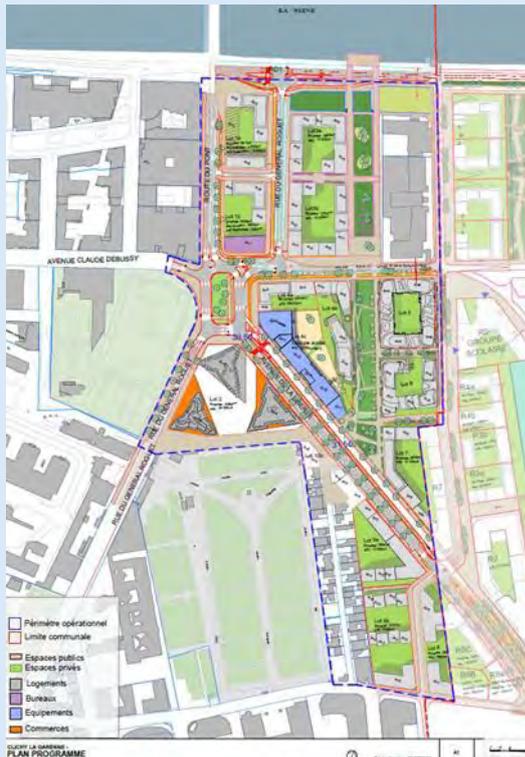
#### 2.2.1.4 Projet de 2020

Le projet a été modifié entre la phase 3 de 2017 et le projet actuel, notamment :

- La Surface de Plancher a été diminuée (elle est actuellement de 140 000 m<sup>2</sup> par rapport à 185 000 précédemment) ;
- Le groupe scolaire a gardé le même nombre de classes mais a une SDP plus importante (5 000 m<sup>2</sup> contre 4 000 m<sup>2</sup> précédemment) ;

Le nombre de logements a légèrement diminué ;

- La surface de bureau a été fortement diminuée (9 000 m<sup>2</sup> de SDP contre 50 000 m<sup>2</sup> précédemment) ;
- Il prend mieux en compte le PPRI ;
- L'implantation des bâtiments a été modifiée, en particulier sur les lots 1a, 1b, 3a, 3b.
- Les hauteurs des bâtiments ont été globalement diminuées (pour le lot 3, R+10 précédemment contre R+3 à R+8 actuellement...)



### 2.2.1.1 Projet 2021



La programmation envisagée est la suivante :

- environ 1300 logements ;
- 1500 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales ;
- un groupe scolaire d'environ 7 500 m<sup>2</sup> d'environ 20 classes ;
- 14 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Destination	Surface de plancher (en m <sup>2</sup> )	Evolution par rapport au projet précédent (en m <sup>2</sup> )
Logements	94 180	-29 095
Equipeement public	7 500	+2 500
Commerces	1 500	-1 100
Bureaux/activités	0	-10 000

### 2.2.1.1.1 Pour une meilleure cohérence du projet

- **Dédensification :**

Il a été décidé de dédensifier l'opération par rapport au plan masse de 2020 : il est prévu de réduire les surfaces de construction au profit de l'aménagement d'un espace vert de promenade d'environ 900 m<sup>2</sup> en front de Seine, dans le prolongement de la grande coulée verte de 13 000 m<sup>2</sup> ; afin d'apporter davantage de biodiversité au sein du nouveau quartier et de le relier les berges de Seine. Cette promenade plantée doit permettre la réappropriation des quais par les habitants et les passants et ainsi améliorer le cadre de vie. Cela permettra également d'améliorer le dispositif de gestion des eaux de pluie et d'atténuer le risque de crue.

- **Mutualisation du groupe scolaire :**

L'autre modification majeure est la mutualisation du groupe scolaire avec la Ville de Saint-Ouen. En effet, les groupes scolaires initialement prévus dans les deux projets se seraient situés à une centaine de mètres uniquement l'un de l'autre : il a donc été décidé de l'implanter côté Clichy, le terrain étant plus adapté. Il comportera environ 20 classes (le nombre de classe devra être affiné par une étude de prospective scolaire).

- **Suppression des surfaces de bureaux :**

La crise sanitaire et l'usage plus répandu du télétravail ont entraîné un phénomène de vacance des bureaux, largement observé à Clichy, notamment dans les secteurs voisins de Mozart et au pied de la ligne 14 du métro. Par conséquent il a été décidé de supprimer l'intégralité des surfaces de bureaux de l'opération Seine-Liberté afin d'éviter de rencontrer ce type de problème. La ville de Clichy ayant par ailleurs un grand nombre de bureaux et de sièges sociaux sur son territoire, il n'était pas impératif d'en créer de nouveaux dans ce secteur.

- **Création d'une aire d'accueil pérenne pour les gens du voyage :**

L'aire d'accueil actuelle est temporaire et se situe sur la parcelle qui recevra le futur groupe scolaire. Pour cette raison, l'aire d'accueil doit être délocalisée. Il a été décidé de la relocaliser sur les terrains se trouvant au sud de l'avenue de la Liberté, qui sont des « délaissés » du foncier réservé pour la création de l'avenue.

- **Rétrécissement du périmètre opérationnel :**

Le périmètre de l'opération a été réduit, excluant les terrains situés au sud de l'avenue de la Liberté : les terrains appartenant à SITA, la villa Simone Bigot (correspondants aux lots 8, 9 et 10) dont les fonciers ne sont pas voués à muter ainsi que le projet Prysm de Pitch promotion qui sera livré en amont des projets de la ZAC, en 2023.

- **Recul des bâtiments en front de Seine :**

En raison de la mauvaise qualité de l'air sur la RD1 et des nuisances acoustiques engendrées par un trafic important sur cette voie, il a été décidé d'implanter les bâtiments du lot 1A en retrait. Ce retrait permet l'extension de la promenade plantée le long des quais sur près de 900 m<sup>2</sup> et contribue ainsi à la dédensification du projet, améliore le cadre de vie des futurs habitants de ce lot. Principalement constitué de pleine terre, cet espace permettra également l'absorption des eaux de crues.

### 2.2.1.1.2 Pour une meilleure prise en compte du PPRI

Le projet d'aménagement tient compte des dispositions constructives du règlement du PPRI (emprise au sol et niveaux de sous-sol). Une réunion de présentation aux services de la DRIEE a permis de valider le schéma d'aménagement de principe du quartier, sous réserve de démontrer dans le cadre de la future étude d'impact la

*résilience dudit projet au risque inondation. Pour affiner cet aspect essentiel du projet, une mission spécifique a été confiée à Iris Conseil et CPGF Horizon dans le cadre de l'étude d'impact, c'est-à-dire une analyse fine du contexte hydrogéologique du site à partir des données disponibles et un calcul des déblais-remblais générés par le projet d'aménagement. De plus, l'agence MBE Atelier (anciennement Bécardmap) en charge de la réalisation du plan de masse du projet a défini une altimétrie de principe applicable à l'ensemble des futurs bâtiments ainsi que des principes de circulation des personnes dans le futur quartier de manière à mettre chacun à l'abri en cas de crue.*

*Les principales mesures d'évitement et de réduction sont prises dans le cadre de la conception menée par les urbanistes. Aussi, les projets sont conçus en recherchant à laisser les ouvertures nécessaires pour assurer la transparence des écoulements. Une large noue est également implantée permettant la gestion des eaux pluviales, le stockage en période de crue et un rappel des anciennes darses présentes sur le site. Le groupe scolaire a été positionné hors zone de crue PPRI actuelle (d'après l'étude zone inondable ailleurs un grand nombre de bureaux et de sièges sociaux sur son territoire, il n'était pas impératif d'en créer de nouveaux dans ce secteur.*

- *Création d'une aire d'accueil pérenne pour les gens du voyage :*

*L'aire d'accueil actuelle est temporaire et se situe sur la parcelle qui recevra le futur groupe scolaire. Pour cette raison, l'aire d'accueil doit être délocalisée. Il a été décidé de la relocaliser sur les terrains se trouvant au sud de l'avenue de la Liberté, qui sont des « délaissés » du foncier réservé pour la création de l'avenue.*

- *Rétrécissement du périmètre opérationnel :*

*Le périmètre de l'opération a été réduit, excluant les terrains situés au sud de l'avenue de la Liberté : les terrains appartenant à SITA, la villa Simone Bigot (correspondants aux lots 8, 9 et 10) dont les fonciers ne sont pas voués à muter ainsi que le projet Prysm de Pitch promotion qui sera livré en amont des projets de la ZAC, en 2023.*

- *Recul des bâtiments en front de Seine :*

*En raison de la mauvaise qualité de l'air sur la RD1 et des nuisances acoustiques engendrées par un trafic important sur cette voie, il a été décidé d'implanter les bâtiments du lot 1A en retrait. Ce retrait permet l'extension de la promenade plantée le long des quais sur près de 900 m<sup>2</sup> et contribue ainsi à la dédensification du projet, améliore le cadre de vie des futurs habitants de ce lot. Principalement constitué de pleine terre, cet espace permettra également l'absorption des eaux de crues.*

#### *2.2.1.1.2 Pour une meilleure prise en compte du PPRI*

*Le projet d'aménagement tient compte des dispositions constructives du règlement du PPRI (emprise au sol et niveaux de sous-sol). Une réunion de présentation aux services de la DRIEE a permis de valider le schéma d'aménagement de principe du quartier, sous réserve de démontrer dans le cadre de la future étude d'impact la résilience dudit projet au risque inondation. Pour affiner cet aspect essentiel du projet, une mission spécifique a été confiée à Iris Conseil et CPGF Horizon dans le cadre de l'étude d'impact, c'est-à-dire une analyse fine du contexte hydrogéologique du site à partir des données disponibles et un calcul des déblais-remblais générés par le projet d'aménagement. De plus, l'agence MBE Atelier (anciennement Bécardmap) en charge de la réalisation du plan de masse du projet a défini une altimétrie de principe applicable à l'ensemble des futurs bâtiments ainsi que des principes de circulation des personnes dans le futur quartier de manière à mettre chacun à l'abri en cas de crue.*

*Les principales mesures d'évitement et de réduction sont prises dans le cadre de la conception menée par les urbanistes. Aussi, les projets sont conçus en recherchant à laisser les ouvertures nécessaires pour assurer la transparence des écoulements. Une large noue est également implantée permettant la gestion des eaux pluviales, le stockage en période de crue et un rappel des anciennes darses présentes sur le site. Le groupe scolaire a été positionné hors zone de crue PPRI actuelle (d'après l'étude zone inondable prenant en compte la topographie du terrain). En phase exploitation, il sera également hors zone de crue PPRI (voir l'étude zone inondable).*

*Les cotes des bâtiments et des accès sont réfléchies pour permettre un fonctionnement de ces derniers (résilience) en période de crue.*

*Les voiries ne sont pas considérées dans le projet et dans les calculs. Elles sont cependant présentées dans les parties suivantes à titre informatif.*



### 2.2.1.2. Vers des pistes d'évolution



La concertation préalable au projet de ZAC « Seine-Liberté » a débuté en juillet 2020. Cette concertation a donné lieu à une exposition à l'hôtel de ville de Clichy du 18 novembre au 17 décembre 2021 ainsi qu'à une réunion publique tenue le 1er décembre 2021 à l'école Annie Fratellini à Clichy. Cette concertation a permis d'une part de présenter le projet et ses évolutions aux habitants et d'autre part, à recueillir leur avis sur les aménagements prévus.

Au vu des résultats de la concertation préalable de 2021 ainsi que de la Participation du Public par Voie

Électronique (PPVE) en 2022, la municipalité a décidé de retravailler le programme prévisionnel de la ZAC Seine-Liberté afin de prendre en considération les remarques de la population en faveur d'une moindre densité et d'espaces publics plus généreux et davantage végétalisés. Par conséquent, de nouvelles études ont été réalisées en 2023 pour l'actualisation du projet de la ZAC Seine-Liberté selon ces grandes orientations. Nous avons également pris en compte les observations de l'avis n° APJIF-2022-044 en date du 29/06/2022 que la MRAe avait émise sur la base du plan d'aménagement de 2023.

L'actualisation du nouveau plan a été réalisée par l'Atelier FEVRIERCARRÉ. L'étude urbaine qu'ils ont menée a souligné l'importance de l'axe historique de la rue Roguet qui lie le centre-ville de Clichy-la-Garenne aux berges de Seine et est accroché par plusieurs équipements emblématiques (le Parc Roger Salengro, le Stade Roger Racine, le cimetière, l'hôpital Beaujon, le Stade Nelson Paillou, ...). Par conséquent, contrairement aux plans précédents, la portion de la rue Roguet n'est plus redressée. À l'avenir, le futur groupe scolaire et le parc de la ZAC Seine-Liberté viendront à leur tour s'accrocher à cet axe structurant. La conservation du tracé de la rue Roguet est due par ailleurs à la volonté de préserver le patrimoine végétal mais également à la présence de plusieurs réseaux sous la voie, dont un collecteur d'assainissement départemental de 2m de hauteur et plus d'1m de large, impliquant d'importants efforts techniques et financiers pour les déplacer.

En parallèle, la portion de la rue Roguet à l'intérieur de la ZAC sera piétonnisée et intégrée dans le futur parc urbain afin d'offrir un espace apaisé aux futurs habitants du quartier. Cette décision s'inscrit dans une orientation plus générale d'une meilleure prise en compte de la pollution sonore et de l'air dans le plan d'aménagement de la ZAC. C'est l'objectif notamment de la création de failles découpant les îlots afin de faciliter la ventilation des cœurs d'îlot. Ces failles permettent aussi la porosité visuelle de l'espace public avec les cœurs d'îlots qui sont désormais en pleine terre.

La surface du parc passe de 1,8 ha à 2,4 ha et est composée d'espaces ouverts plus conséquent autorisant une meilleure valeur d'usage au futur parc que le permettait la darse du projet précédent dont la fonction était principalement circulatoire. De plus, la partie sud du parc est désormais accolée au futur groupe scolaire intercommunal offrant la possibilité d'ouvrir la cour hors des temps scolaires afin de l'intégrer au parc. De plus, 34 % des surfaces de la ZAC sont désormais en pleine terre.

Le pôle commercial est dorénavant localisé le long de la rue des Trois Pavillons en coordination avec la programmation de la ZAC des Docks. Des surfaces sont aussi prévues au sud du parc, sur une placette bordée par l'avenue de la Liberté et le futur groupe scolaire, pour les activités de services et les locaux associatifs.

Enfin, l'aire d'accueil des gens du voyage n'est plus relocalisée au sud mais au nord du périmètre de la ZAC. L'ancienne emprise est désormais occupée par des bâtiments de logement, donnant la possibilité d'anticiper la mutation du tissu urbain au sud de la ZAC.

Au final, le plan soumis à la consultation aménageur en 2022 comptait 99 000m<sup>2</sup> de SDP pour 1300 logements (90 000 m<sup>2</sup> de SDP logement), le projet actuel compte 95 000 m<sup>2</sup> de SDP pour 1250 logements (80 000 m<sup>2</sup> de SDP logement).

La programmation envisagée est la suivante :

- Environ 1 250 logements, soit 80 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée au logement ;
- Environ 1 600 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales ;
- Environ 5 600 m<sup>2</sup> de surface d'activités ;
- Environ 24 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts.
- Un groupe scolaire d'environ 7 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher abritant 18 classes, un centre de loisirs et un gymnase ;
- Une aire d'accueil des gens du voyage.

Le principal objectif de l'opération est l'aménagement d'un quartier à vocation résidentielle, animé par un réseau d'équipements, de commerces et de locaux d'activité répondant aux besoins des futurs habitants et

*concourant au lien social. Le pôle commercial du futur quartier s'établira le long de la rue des Trois Pavillons, en rez-de-chaussée des bâtiments. La présence de deux socles en rez-de-chaussée des lots disposés le long de la route du Port de Gennevilliers, dont le dimensionnement peut accueillir une activité de logistique urbaine par exemple, participe à la mixité fonctionnelle du quartier.*



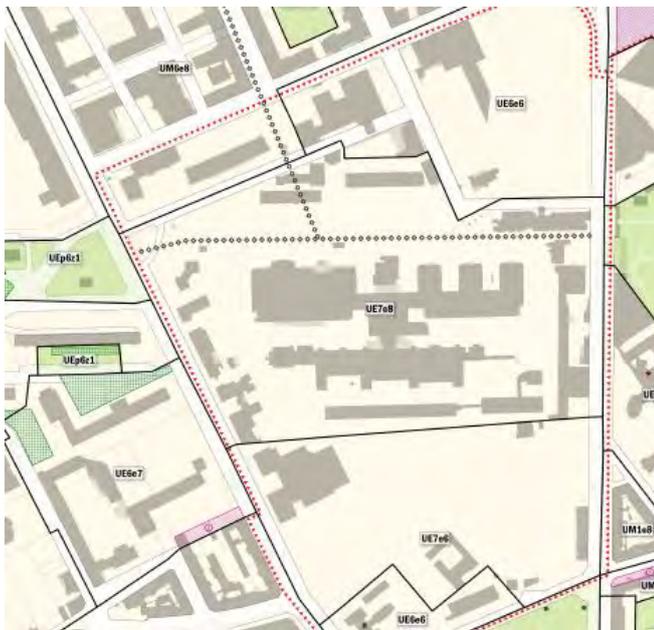
### **Commentaires de la commission**

*Les intéressantes et fouillées explications apportées permettent d'apprécier la maturation du projet au cours du temps, ce qui permet à la commission de ne pas avoir de critiques à formuler sur l'état le plus récent des études.*

*Toutefois, la largeur d'ouverture du parc sur les bergers de la Seine reste assez modeste, notamment eu égard aux hauteurs des bâtiments alentours.*

### **5.7.2.18. Clichy-la-Garenne – secteur Beaujon**

Si certaines contributions réclament le maintien de l'hôpital à Clichy, beaucoup d'autres contributions tablent sur son déménagement vers St-Ouen, supposent que le bâtiment principal (R+12) sera ensuite démoli et réclame la création, sur son emplacement, d'un parc, qui assure la prolongation du Parc Salengro et du stade existant, voire aussi d'une extension du stade.



Carte réglementaire



Schéma de l'OAP

L'avis de l'APHP (en tant que PPA) partage "dans l'ensemble les orientations de l'OAP sectorielle Clichy-Beaujon, toutefois, nous aurions quelques questions et remarques.

Nous attirons votre attention sur le fait que l'un des « cheminements modes actifs » sur l'axe nord-sud est dessiné sur un bâtiment accueillant les chambres de garde de l'hôpital. En première intention, ce bâtiment n'a pas vocation à être démolé, sa typologie permettrait par ailleurs une reconversion en logements pour le personnel soignant, travaillant dans les hôpitaux situés à proximité de la commune de Clichy. Aussi nous souhaiterions que ce cheminement soit déplacé à l'est de l'immeuble.

L'OAP prévoit des « espaces végétalisés à créer ou conforter », de part et d'autre du bâtiment historique Nicolas Beaujon. Nous attirons votre attention sur le fait que ces emplacements recouvrent des bâtiments existants, dont le bâtiment Baumann (au nord-est) qui n'a pas vocation à être démolé à ce stade.

Plusieurs bâtiments sont estampillés « site ou patrimoine remarquable à valoriser ». Au regard des futures conclusions de l'étude de faisabilité architecturale et urbaine qui sera pilotée par mes services en 2025, afin de ne pas obérer les possibilités de reconversion et évolution globale du site de l'hôpital Beaujon, nous suggérons d'adopter la rédaction suivante « site ou patrimoine remarquable à valoriser en favorisant son intégration dans un nouveau contexte urbain ».

De plus, cette OAP sectorielle fait figurer un équipement à vocation d'enseignement au nord de l'hôpital. Le pictogramme empiétant sur la parcelle du site de l'hôpital Beaujon, et afin d'éviter toute confusion sur le devenir du bâtiment de logements situé à proximité du pictogramme, nous souhaitons qu'il soit replacé sur le terrain de l'école élémentaire Toussaint Louverture,

Le règlement sur l'emprise de l'hôpital Beaujon prévoit une implantation en recul par rapport aux voies et aux emprises publiques. Ce recul devra être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la façade, sans être inférieur à 5 mètres. Dans la mesure où l'emprise du site de l'hôpital est cernée de boulevards, et dans l'attente des conclusions de l'étude architecturale et urbaine, nous souhaitons que la règle du PLU en vigueur soit reconduite dans le PLUi, de manière à ne pas obérer les possibilités d'évolution de l'emprise foncière (diverses hypothèses pourraient être explorées : extension des bâtis existants, démolition-reconstruction des franges du site, nécessité de découper le foncier en plusieurs parcelles afin de développer un projet d'aménagement global, etc.).

Enfin, nous souhaiterions ajouter à la liste ainsi qu'au plan des servitudes d'utilité publique du PLUi, une servitude pour le cône d'envol de l'héliport de l'hôpital. Si celle-ci ne peut être versée en tant que servitude aéronautique, elle pourrait être annexée au dossier de PLUi, à titre informatif".

Le périmètre de cette OAP comprend notamment le site de l'Hôpital Beaujon ainsi que d'autres équipements publics, dont le stade communal.

Les indications actuellement portées dans l'OAP sont des bandes végétales préférentielles et quelques cheminements internes destinés à atténuer l'obstacle que constitue ce vaste îlot institutionnel.

Cette OAP a comme principal mérite de contribuer au débat qui devra regrouper tous les acteurs.

L'OAP signale quatre éléments intitulés "*site ou patrimoine remarquable à protéger*", pourtant non signalés dans la carte de zonage.

A contrario, le plan de zonage indique un élément intitulé "patrimoine bâti remarquable" (la maison des associations), pourtant non repris dans les orientations graphiques de l'OAP.

Toutefois, le texte comme le schéma graphique de l'OAP ne prévoient pas la démolition des bâtiments suscités, eu égard leur intérêt patrimonial.



### **Questions de la commission d'enquête**

1. A partir de ce cas, mais de façon plus générale, comment assurer et vérifier la cohérence systématique entre les indications patrimoniales portées sur le plan de zonage, celles indiquées sur les orientations graphiques de l'OAP et les objets listés et décrits sur chaque livret du patrimoine ?
2. Comment faire perdurer le label "architecture contemporaine remarquable" au-delà de 2035 ?
3. Pourquoi ne pas avoir décrit et étoilé les 3 bâtiments remarquables de l'hôpital dans l'inventaire du patrimoine ?
4. Pourquoi ne pas avoir positionné un EVP dans le secteur de la Maison des associations ?
5. Compte-tenu du nombre d'acteurs impliqués et de probables enjeux financiers, comment assurer la conception puis la maturation des projets entre maintenant et le moment de la libération des lieux par l'hôpital (dans plusieurs années) ?
6. Que pensez-vous de la création d'un grand parc incluant les équipements sportifs et le bâtiment historique de l'hôpital Beaujon ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. *A partir de ce cas, mais de façon plus générale, comment assurer et vérifier la cohérence systématique entre les indications patrimoniales portées sur le plan de zonage, celles indiquées sur les orientations graphiques de l'OAP et les objets listés et décrits sur chaque livret du patrimoine ?*

Les prescriptions relatives au patrimoine remarquable inscrites au règlement et au plan de zonage sont plus strictes que celles inscrites uniquement dans les OAP ; elles ne sont donc pas nécessairement similaires mais sont complémentaires.

2. *Comment faire perdurer le label "architecture contemporaine remarquable" au-delà de 2035 ?*

Il conviendrait pour cela de prévoir une identification en monument historique (ministère de la culture) ou à défaut une inscription patrimoniale dans le règlement du PLUi. L'indication dans l'OAP s'applique dans un rapport de compatibilité, l'identité du bâtiment doit être préservée sans en préciser les contours exacts.

3. *Pourquoi ne pas avoir décrit et étoilé les bâtiments remarquables identifiés au sein de l'emprise de l'hôpital, dans l'inventaire du patrimoine ?*

Le devenir du site Beaujon doit être étudié finement avec l'APHP en connaissance des qualités réelles et des capacités de réutilisation des édifices.

Une étude complémentaire du patrimoine est par ailleurs prévue à l'échelle du territoire afin de renforcer la protection des éléments patrimoniaux et notamment du patrimoine moderne. Cette étude se traduira par une future modification du PLUi.

*4. Pourquoi ne pas avoir positionné un EVP dans le secteur de la Maison des associations ?*

Le secteur de la maison des associations est un espace public sur lequel il n'est pas prévu de projet. Des compléments des espaces verts et paysagers protégés pourraient être envisagés pour renforcer la trame verte et sont à étudier.

*5. Compte-tenu du nombre d'acteurs impliqués et de probables enjeux financiers, comment assurer la conception puis la maturation des projets entre maintenant et le moment de la libération des lieux par l'hôpital (dans plusieurs années) ?*

Le secteur Beaujon est actuellement classé en secteur d'équipement, sa mutation suite au départ de l'hôpital devra faire l'objet d'une modification du PLUi. Les études et échanges avec l'APHP n'ont à ce jour pas été suffisamment avancés pour prévoir une traduction qualitative d'une éventuelle évolution. L'OAP sur le secteur Beaujon vise à maintenir et renforcer une trame d'espaces verts indispensable pour la ville. Cette trame verte constituera ainsi une donnée d'entrée pour tout projet d'évolution du site.

*6. Que pensez-vous de la création d'un grand parc incluant les équipements sportifs et le bâtiment historique de l'hôpital Beaujon ?*

Il n'apparaît pas envisageable de créer un grand parc comme envisagé par certains habitants. Le foncier est contraint par les emprises des équipements sportifs (dont les besoins restent avérés) et les emprises de l'hôpital encore utilisées, détenues par un établissement public et dont le devenir est à envisager en conservant les éléments patrimoniaux. Cependant ces demandes font échos aux contributions relatives aux espaces verts sur Clichy-la-Garenne et sont l'occasion d'interroger la pérennisation et le développement d'une trame écologique créant une chaîne de lieux majeurs (parc Salengro, tènement Beaujon potentiellement) depuis la Seine jusqu'au parc Mozart en passant par le mail de la rue Léon Blum et la place J. Verne.

### **Commentaires de la commission**

*Les enjeux de ce secteur sont particulièrement complexes et concernent des emprises foncières très importantes, un bâtiment principal gigantesque, des équipements alentours (stade et Maison des associations) et des possibilités de mutation difficiles à apprécier.*

*Il n'y a pas de projet tangible pour l'instant, ce qui justifie la mise en place d'une OAP indiquant les premières orientations publiques souhaitées, manifestation destinées à faire mûrir et évoluer des réflexions, de même que le zonage proposé (équipement) pour l'ensemble du secteur (hôpital, stade, maison des associations).*

*La commission estime que l'application d'un PAPAG (périmètre d'attente de projet d'aménagement global) permettra d'éviter des projets partiels intempestifs et d'affirmer la nécessité d'une large concertation entre les propriétaires publics, les autorités et les acteurs locaux.*

*De plus, l'inscription du bâtiment principal de l'hôpital dans le Patrimoine du XXe siècle <https://pop.culture.gouv.fr/notice/merimee/IA00125159> ne doit pas laisser indifférent.*

*L'OAP signale quatre bâtiments en tant que "site ou patrimoine remarquable à valoriser" ... mais sans qu'ils soient indiqués dans le livret du patrimoine et sur la carte de zonage.*

*Certes, cette indication dans l'OAP induit la nécessité de compatibilité de tout projet avec ce signalement, mais leur absence dans le livret du patrimoine ne permet pas de disposer d'une description des éléments que la collectivité estime significatifs et à préserver.*

*Concernant le bâtiment principal, cet exercice est particulièrement délicat à effectuer du fait de sa grande taille et des probables difficultés de reconversion.*

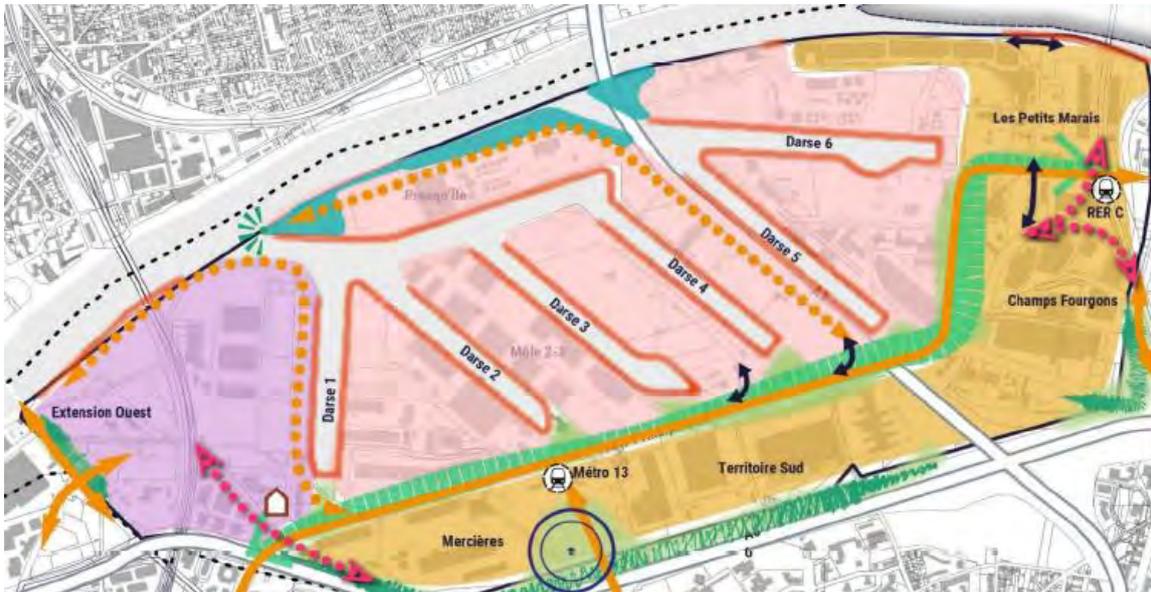
*La commission estime nécessaire que l'EPT (et à travers lui la ville de Clichy) se positionne sur les enjeux présentés par ces bâtiments, au regard d'une période de l'architecture, mais aussi de son importance dans le paysage urbain et enfin de l'histoire de la ville et de son impact humain dans la vie de nombre de ses habitants (naissance, décès d'un proche, ...).*

*L'inscription dès à présent de ces quatre bâtiments dans le livret du patrimoine permettra ultérieurement de les décrire, de rechercher les éléments (globaux et/ou partiels) caractérisant leur typicité et aussi d'en conclure sur ce qu'il est nécessaire de conserver, tout en permettant des adaptations à des futurs usages non encore définis.*

*Enfin, le jardin de la Maison des associations mérite d'être protégé en tant qu'EVP.*

### 5.7.2.19. Gennevilliers – secteur portuaire

La contribution n° 394 de l'Association Protection des Berges de la Seine L'OAP « Gennevilliers secteur portuaire » ne mentionne pas d'informations sur le respect de la prescription 17 du SCoT.



Ainsi la compatibilité du PLUi avec le SCoT dans le cadre de la hiérarchie des normes, n'est pas assurée et l'association estime que l'ajout dans la carte « Gennevilliers secteur portuaire » (p. 129) « *un tracé déterminant la préservation et la restauration de la biodiversité par la mise en place de trame verte en bord de Seine et orienté vers la Seine* », Ceci au titre de la prescription 17 du DCO SCoT.

L'association estime aussi qu'il convient de prolonger vers l'Est la "zone de biodiversité à valoriser", ceci le long de la berge et jusqu'à Villeneuve.

#### Questions de la commission d'enquête

1. Concernant le SCoT, quelle réponse l'EPT souhaite-t-il apporter ?
2. Concernant la zone de biodiversité, quel est l'état des lieux ?
3. Un PLUi étant un arbitrage entre des intérêts contradictoires, comment une telle zone de biodiversité serait-elle compatible avec les différents usages des lieux ?

#### Réponse et commentaires de l'EPT BNS

##### 1. Concernant le SCoT, quelle réponse l'EPT souhaite-t-il apporter ?

Pour rappel, les articles L. 131-4 et L. 141-4 du code de l'urbanisme disposent que les PLU doivent être compatibles avec le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) et son Document d'orientations et d'objectifs (DOO). En l'état de la jurisprudence du Conseil d'Etat, ce rapport de compatibilité implique seulement que le PLU dans son ensemble « *ne contrevient pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier* » (CE, 18 décembre 2017, n°395216, Rec. T.).

Au cas d'espèce, la prescription 17 du DOO du SCOT du Grand Paris demande aux documents inférieurs de « *Préserver et développer des espaces en bords à voie d'eau\*, pérennes ou temporaires, notamment pour la logistique urbaine et les activités portuaires (gestion des matériaux de construction et des déblais de chantiers, etc.). Veiller à ce que ces espaces soient partagés avec les activités de loisirs, de promenade, et de retour à la nature* ».

Le DOO définit la notion d'espace en bords à voie d'eau comme « *un espace portuaire pouvant être équipé pour effectuer des opérations de chargement/déchargement de produits logistiques en conteneurs ou en vrac sur un bateau fluvial, pour favoriser le report modal et la massification des flux* ».

Le PLUi traduit la multiplicité des enjeux au travers des outils de cadrage réglementaire :

OAP Thématique Renouer avec la Seine (document 3.1) : ce secteur y est identifié comme Secteur économique en lien avec le fleuve à maintenir.

OAP Sectorielle - Gennevilliers - Secteur portuaire (document 3.2) qui identifie les éléments de paysage et environnementaux à préserver en particulier les Zones de biodiversité à valoriser en rive de Seine.

Plus précisément, l'OAP sectorielle fixe l'orientation suivante (p. 131) :

« Améliorer la qualité écologique des berges, dès lors qu'elles n'ont pas d'usage portuaire en priorisant les bords de Seine ;  
Réduire les surfaces minéralisées dans les projets d'aménagement des berges dès lors que c'est techniquement possible ;  
Renforcer la végétalisation des berges et les renaturer par des solutions de génie écologique permettant la constitution d'écosystèmes. »

A cet égard, le document graphique de ladite OAP prévoit, en bords de Seine, un couloir de biodiversité à valoriser :



C'est une prise en compte suffisante de cet aspect de la prescription 17 du DOO du SCOT, sans qu'il soit nécessaire d'ajouter « un tracé déterminant la préservation et la restauration de la biodiversité par la mise en place de trame verte en bord de Seine et orienté vers la Seine », d'autant que ce même SCOT n'identifie pas cette zone comme incluse dans la trame verte (v. Carte trames verte et bleue).

Le PADD du PLUi a également, en écho de la prescription 17 du SCOT, pour objectif dans son orientation 1.1.2 de concilier la multiplicité des usages de la Seine :

Maintenir les usages existants sur le fleuve et ses berges : circulation fluviale, activités portuaires et accès motorisés dans le respect des lieux.

Valoriser et encadrer les différentes séquences paysagères en lien avec les usages existants ou à inventer, en développant des espaces de loisirs, sportifs et récréatifs, en accueillant de nouveaux ports de plaisance, mais également en renaturant des espaces, et ainsi concilier ses différents visages : la Seine active, la Seine habitée, la Seine apaisée et écologique, la Seine animée.

De surcroît, le règlement et son zonage identifient ces espaces en « Espace écologique ou paysager à protéger ».

Enfin, cette orientation P17 du SCOT se trouve dans le chapitre « S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'excellence pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition écologique ». Dans son avis en tant que PPA, la MGP précise « [...] le projet de PLUi permet de couvrir les besoins des premiers maillons de la chaîne logistique et notamment de la logistique fluviale [...] » sans évoquer d'incompatibilité avec la P17.

Il en résulte que :

La modification sollicitée par l'association « Protection des Berges de la Seine » n'est pas nécessaire pour assurer la compatibilité du PLUi avec le SCOT ;

Le PLUi, et plus spécifiquement l'OAP « Gennevilliers secteur portuaire » sont assurément compatibles avec la prescription 17 du DOO.

Cela s'infère directement du contenu de l'OAP, mais une justification supplémentaire dans le rapport de présentation est envisageable.

## 2. Concernant la zone de biodiversité, quel est l'état des lieux ?

La biodiversité des espaces mentionnés n'est pas avérée. Il s'agit d'espaces identifiés comme faibles en termes de qualité végétale (OAP préserver la trame environnementale (document 3.1 page 11)). Cette information sera précisée dans le rapport de présentation, dans le document Evaluation environnementale (document 1.6) au regard de l'évaluation environnementale du projet Greendock.

Notons que les berges du secteur en bord de Seine à l'est, identifiées sur l'OAP comme « secteur central » ou « secteur d'activités », sont actuellement artificialisées et occupées par des quais et des entrepôts.

3. *Un PLUi étant un arbitrage entre des intérêts contradictoires, comment une telle zone de biodiversité serait-elle compatible avec les différents usages des lieux ?*

Le PLUi traduit la multiplicité des enjeux au travers des outils de cadrage réglementaire :

- Le règlement et son zonage qui identifient les espaces en Espace paysagers ou paysager à protéger.
- L'OAP Thématique Renouer avec la Seine (document 3.1) : ce secteur y est identifié comme Secteur économique en lien avec le fleuve à maintenir.
- L'OAP Sectorielle - Gennevilliers - Secteur portuaire (document 3.2) qui identifie les éléments de paysage et environnementaux à préserver en particulier les Zones de biodiversité à valoriser en rive de Seine. Notons que cette zone de biodiversité ne concerne que le tiers central des berges de la Seine dans le secteur portuaire.

### **Commentaires de la commission**

*Le port de Gennevilliers, tout comme le marché de Rungis, constitue un des équipements les plus structurants de l'Île-de-France, dont la pérennisation et l'adaptation continue aux nécessités ne sont pas négociables.*

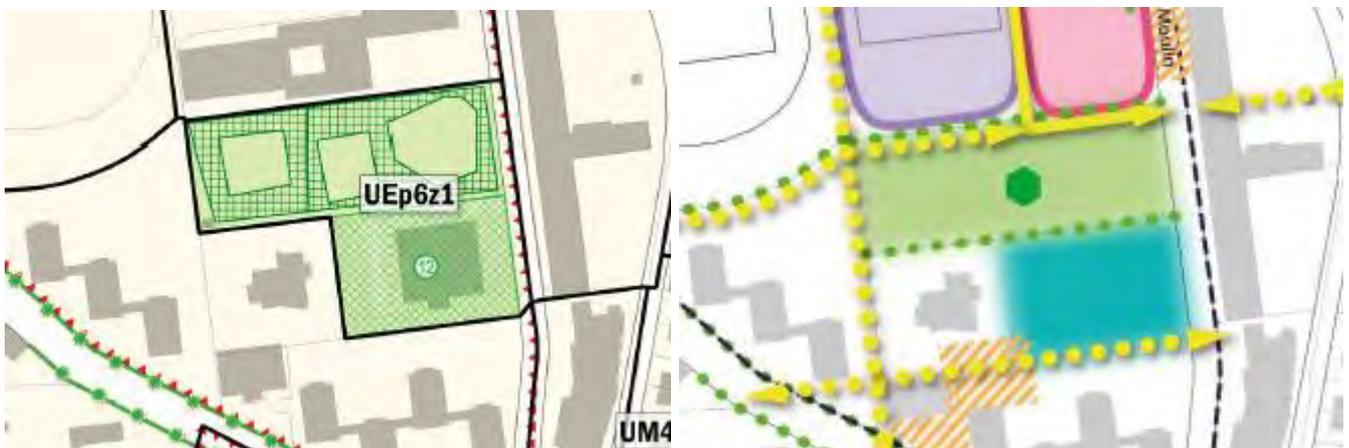
*Toutefois, et poursuivant de nombreuses précédentes réflexions et actions, le PADD, l'OAP thématique et l'OAP sectorielle recherchent à améliorer, autant que faire se peut, les conditions environnementales du tiers central de la berge de ce site industriel, partiellement en vis-à-vis des berges d'Argenteuil, dont la renaturation progressive est aussi un objectif.*

*La commission estime que, compte-tenu du contexte extrêmement contraint, cette ambition est fort louable ... même si sa mise en œuvre pourrait s'événer longue et compliquée.*

#### **5.7.2.20. Villeneuve-la-Garenne – secteur Jean-Moulin (La Poste)**

L'observation n° 99 émane de La Poste Immobilier qui possède 3 500 m<sup>2</sup> de terrain, actuellement classée en zone UB (zone urbaine mixte) et occupé par un Bureau de Poste. Or, le projet de PLUi le classe en zone "UEp6z1" (parc), grevé d'un emplacement réservé (ER12) destiné aux espaces verts et continuités écologiques.

Au sein de l'OAP, ce terrain est indiqué comme devenant l'"extension du square Jean-Moulin (renaturation)".



La poste indique qu'elle s'était montrée favorable au déménagement du Bureau de Poste, mais c'était moyennant, une opération de valorisation de ce terrain (création de logements) permettant de supporter le coût d'une relocalisation ... conditions que ne sont plus réunies.

La Poste conteste l'intérêt de créer un espace vert sur cette parcelle, eu égard aux spécificités du terrain et de son environnement, susceptibles de contribuer de manière significative aux objectifs d'aménagement durable visés, ce qui n'est pas le cas de ce terrain puisque plusieurs espaces verts sont présents à proximité. Un tel classement serait entaché d'erreur manifeste d'appréciation.

### **Questions de la commission d'enquête**

La commission, pourtant globalement favorable aux espaces verts, partage les préoccupations manifestées.

1. Quelle justification d'avoir déclaré un emplacement réservé n° ER12 sur cette parcelle (qui interdit la valorisation immobilière de la Poste) ?
2. Le déménagement du Bureau de Poste sera-t-il financé par ailleurs si La Poste ne peut pas effectuer une "opération tiroir" ?

## Réponse et commentaires de l'EPT BNS

### 1. *Quelle justification d'avoir déclaré un emplacement réservé n° ER12 sur cette parcelle (qui interdit la valorisation immobilière de la Poste) ?*

Aujourd'hui, ce secteur de grands ensembles dispose d'une densité et d'une qualité des espaces et d'un cadre de vie à améliorer. C'est pourquoi l'EPT et la ville souhaitent étendre le parc et ont classé le secteur en zone UEp (équipement parc) dans lequel la constructibilité est limitée. L'emplacement réservé pour réalisation d'un parc est un outil foncier permettant à la puissance publique d'acquérir le foncier et au propriétaire de faire jouer son droit de délaissement. Le classement de la parcelle en zone UEp6z1, identifiée comme appartenant au zonage « parc, jardin », et grevée d'un emplacement réservé aux espaces verts et continuités écologiques, résulte d'une réflexion approfondie menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi et des études menées à l'échelle de la ville qui connaît de nombreuses évolutions. Ce classement s'inscrit dans une stratégie globale d'aménagement durable visant à :

- Préserver et renforcer les continuités écologiques sur le territoire, conformément aux objectifs fixés par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et la loi Climat et Résilience de 2021.
- Améliorer le cadre de vie des habitants en développant des espaces verts accessibles et de qualité, répondant aux besoins identifiés dans le diagnostic territorial.
- Structurer le développement urbain en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi.

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle « Jean Moulin », qui prévoit l'élargissement du square Jean Moulin sur la parcelle de l'actuelle Poste, s'inscrit dans cette logique. Elle vise à créer un espace vert continu, renforçant la trame verte et bleue tout en offrant aux riverains un espace de détente et de loisirs supplémentaire.

L'agrandissement du square Jean-Moulin vise également à :

- Disposer d'une liaison directe avec un espace de type square parc ;
- Protéger le foyer de l'autisme, nécessitant d'une barrière directe avec les voies de circulations ;
- Favoriser un environnement apaisant, sécurisé et adapté sensorielle,

Ce projet d'emplacement réservé a fait l'objet d'échanges entre le maire de Villeneuve-la-Garenne et le Président du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine.

### 2. *Le déménagement du Bureau de Poste sera-t-il financé par ailleurs si La Poste ne peut pas effectuer une "opération tiroir" ?*

Cette question est hors sujet du PLUi. La question du financement du déménagement relève d'accords à trouver entre La Poste Immo et la ville de Villeneuve-la-Garenne.

### Commentaires de la commission

*Il est pris acte des divers objectifs recherchés par cet agrandissement.*

*On rappelle qu'une OAP n'indique pas une obligation de faire. La Poste avait manifesté le souhait de déménager et cette classification "UEp6z1" (parc), grevée d'un emplacement réservé (ER12), interdit tout autre fonction qu'un espace vert et impose un prix de cession établi ou validé par les Domaines.*

*La commission n'estime pas que l'agrandissement du square Jean-Moulin comporte un intérêt stratégique éminent. Toutefois, elle prend acte du souhait politique de l'ETP et de la commune d'agrandir, le moment venu, le square, ce qui correspond à une volonté respectable.*

### **5.7.3. Sous-thème n°2.3 : Zonage et règlement (hors périmètre des OAP)**

Concernant le zonage, les principes généraux d'organisation et de destination des divers espaces géographiques n'ont pas fait l'objet de contributions significatives.

Cela est notamment dû aux faits que :

- ✓ Le territoire est quasi-complètement urbanisé,
- ✓ Il dispose de précédents PLU qui ont affirmé des choix politiques déjà largement mis en œuvre,

À ce titre, le territoire avait souhaité maintenir des secteurs d'activité économiques et ne pas trop s'engager dans la production de bureaux (secteur désormais peu porteurs).

De ce fait, les critiques significatives formulées par le public, ainsi que des demandes de modifications, ne portent que sur quelques franges entre zones : ceux-ci font l'objet des sous-chapitres ci-dessous.

Concernant la structuration du règlement, le projet codifie l'ensemble du territoire par la combinaison de 5 indices :

- Type de zone (urbaine / naturelle / agricole),

- Indice de destination (résidentiel / activité / mixte / équipement),
- Indice de forme urbaine,
- Indice de densité au sol,
- Indice de hauteur (en mètres et étages).

Ces principes et ces définitions n'ont pas fait l'objet de contributions ni d'objection. Toutefois, des questions précisément posées permettent d'attester que ceux qui ont étudié le document ont compris la codification de ces indices et ensuite leur déclinaison réglementaire.

Ainsi, un contributeur (observation n° 383) estime que le règlement doit interdire la possibilité de construire en surplomb sur l'espace public. Il serait d'accord pour les balcons, mais pas pour les oriels et les surplombs toute hauteur et sur un linéaire trop important. De plus, il faudrait limiter ou interdire les surplombs dans les rues inférieures à 12 m, car ils créent un effet canyon très désagréable.

De ce fait, les nombreuses critiques significatives formulées par les contributeurs, ainsi que des demandes de modifications, ne portent que sur quelques cas précis : ceux-ci font l'objet des sous-chapitres ci-dessous.

A noter toutefois qu'ont été traités dans les sous-chapitres relatifs aux OAP éponymes (s'y référer) :

- À Argenteuil : les cas des secteurs "Cœur de ville - Île Héloïse", "Plaine d'Argenteuil", "Orgemont Ouest" (terrain SIFRU) et "Porte Saint-Germain / Berges de Seine" (projet du Groupe Dassault),
- À Asnières-sur-Seine : le secteur "River Plaza",
- À Clichy : les secteurs "BIC Bérégovoy", "Seine Liberté" et "Beaujon".

### **5.7.3.1. Les différents secteurs pavillonnaires**

Cf. sous-thème pavillonnaire § 7.4

### **5.7.3.2. Le cas des équipements publics**

Plusieurs contributions s'étonnent et s'insurgent que les équipements publics ne soient pas soumis aux mêmes règles de densité, d'espace vert, de forme urbaine, de recul, de stationnement, etc. que les ouvrages privés (habitation ou activités).

De plus, la contribution n° 312 note une "incohérence entre le Rapport de présentation, ses orientations 1.3.1 et 3.3.1 du PADD et le Règlement du PLUi concernant l'implantation des équipements publics : Selon le Rapport de présentation (1.5 Justification des choix retenus, page 149), les équipements publics peuvent déroger aux règles d'implantation uniquement pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires : page 5 sur 7 « Règles communes à tous les indices de formes urbaines : Favoriser la qualité des équipements publics : Les équipements publics et d'intérêts collectifs répondant parfois à des usages très spécifiques, le PLUi rend possible la dérogation aux règles d'implantation uniquement répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage de la construction. » En revanche, l'article 3.1.5.1 du PLUi donne une liberté totale d'implantation aux bâtiments d'intérêt collectif et services publics (implantation, linéaire de façade, ...), sans mentionner la condition de contraintes techniques ou réglementaires. Il est ainsi injustifié et incohérent avec le Rapport de Présentation".

De façon très précise, la contribution n° 405 évoque des précisions relatives à la protection du tissu pavillonnaire.

- Concernant les règles de retrait en limite du secteur pavillonnaire, le recul de 3 m demandé à Bois Colombes assure une moins bonne protection que la règle  $L > h/2$  applicable sur les autres communes.
- L'article 3.1.8.1 du règlement concernant l'évolution des constructions existantes prête à confusion : il faudrait préciser ce qui est visé, à savoir "implantations différentes en ce qui concerne le recul, le retrait et la distance entre les constructions sur un même terrain".

### **Questions de la commission d'enquête**

Certes, les équipements publics peuvent comporter des particularités fonctionnelles et morphologiques et il est d'intérêt général d'en créer ou de les rénover. Toutefois les règles d'urbanisme édictées, contraignantes pour chaque parcelle, ont pour objectif de protéger le cadre de vie de chacune des parcelles environnantes et plus largement le paysage urbain.

Une telle exemption des règles conduit la parcelle riveraine, à qui on impose ces règles, à devoir supporter un riverain (équipement public) qui ne les respecte pas, sans qu'il ait pu être préalablement informé de ce que pourrait être son environnement et sans que ces règles aient pu être débattues.

1. Qu'en est-il de l'incohérence dénoncée ?
2. Comment intégrer dans le règlement que la dérogation a comme seul but de "répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage de la construction" ?
3. Pourquoi les règles de retrait par rapport à la limite du secteur pavillonnaire sont-elles différentes à Bois-Colombes ?
4. Que pensez-vous de la proposition de préciser les règles relatives aux implantations différentes sur un même terrain ?

## **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

### *1. Qu'en est-il de l'incohérence dénoncée ?*

Il y a bien une incohérence entre le rapport de présentation, qui annonce l'existence de critères d'application à la règle alternative et le règlement, qui n'en prévoit pas.

Or, le règlement qui se borne à énoncer une dérogation aux règles générales au bénéfice des équipements publics sans fixer des limites/critères est entaché d'illégalité. Il est donc nécessaire de rapporter dans le règlement les critères évoqués par le rapport de présentation.

Par ailleurs, certaines Personnes Publiques Associées, (Conseil régional, Départements, Ville de Villeneuve-la-Garenne, ...), demandent de prévoir des dispositions spécifiques pour les EICSP (Equipements d'intérêt Collectif et Services Publics), notamment sur les modalités d'application des contraintes d'emprise au sol et de taux de plaine terre.

Les différentes règles encadrant la constructibilité des EICSP seront étudiées et pourront être adaptées, sans remettre en cause les objectifs du PADD.

### *2. Comment intégrer dans le règlement que la dérogation a comme seul but de "répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage de la construction" ?*

Cet ajout va être envisagé dans le règlement tout en veillant à assurer l'encadrement de cette mesure pour assurer la capacité d'instruction.

Une réflexion est également en cours pour mieux encadrer l'évolution des équipements existants sans remettre en cause les objectifs de préservation de la pleine terre et d'accroissement des espaces verts. Il s'agit bien de trouver un juste équilibre entre les objectifs environnementaux et les capacités de réaliser des équipements qualitatifs et adaptés aux besoins de la population dans un souci d'économie foncière et budgétaire.

## **Commentaires de la commission**

*Les règles ont pour objet d'encadrer la constructibilité de chaque parcelle, dans un souci d'intérêt général, d'harmonie urbaine ... mais aussi de préservation des intérêts des riverains de la parcelle mutante.*

*S'il peut être compris que certaines dérogations permettent l'insertion d'équipements publics, ceci ne doit pas s'effectuer en contradiction avec les objectifs visés par le PLUi (notamment le PADD), la cohérence urbaine et les "règles de politesse" nécessaires à l'égard des riverains.*

*En conséquence, il convient que le PLUi définissent :*

- *L'esprit dans lequel de telles dérogations sont envisageables, par exemple "répondre à des contraintes techniques ou réglementaires liées à l'usage de la construction",*
- *La nature des équipements pouvant faire l'objet de dérogation,*
- *Les sujets concernés (destination, forme urbaine, densité et pleine terre, hauteur, plantations, stationnement et autres sujets).*

### *3. Pourquoi les règles de retrait par rapport à la limite du secteur pavillonnaire sont-elles différentes à Bois-Colombes ?*

Le découpage foncier (taille des parcelles) et la délimitation entre les secteurs (avec des « dents de scie » liées à la configuration des parcelles, entraîne une forte incidence de la règle de politesse en lisière des tissus pavillonnaires à Bois-Colombes, rendant quasi impossible tout projet dans les secteurs d'indices de forme urbaine 1,2,3,6. Aussi, pour assurer la dégressivité des constructions en limite des tissus pavillonnaires de Bois-Colombes, des spécificités ont été apportées dans l'article relatif à la réglementation des hauteurs 5.5.2.3. Il y a donc bien une règle de politesse vis-à-vis des tissus pavillonnaires de Bois-Colombes. Le règlement sera revu pour lever toute ambiguïté.

4. *Que pensez-vous de la proposition de préciser les règles relatives aux implantations différentes sur un même terrain ?*

L'article 3.1.8 concernant les constructions existantes se trouvant dans l'article régissant les règles d'implantation (retrait, recul, implantations sur un même terrain), il ne semble pas qu'il y ait de confusion.

**Commentaires de la commission**

*La commission comprend les réponses ci-dessus.*

➤ **Avis de RTE**

RTE rappelle qu'en application du SDRIF, le préfet de la région Ile-de-France a validé en date du 23 septembre 2015 une note de doctrine sur la conciliation de la préservation du réseau stratégique aérien de transport d'électricité avec les projets d'aménagements. Cette doctrine vise à instaurer de façon systématique dans les PLUi des secteurs dédiés aux couloirs de passage des lignes stratégiques afin de fixer des dispositions permettant de pérenniser un voisinage compatible. Cette doctrine s'accompagne d'une fiche N°2 intitulée « Cadre pour déterminer, le cas échéant, les conditions spéciales à remplir dans un secteur dédié au couloir de passage des lignes aériennes THT du réseau stratégique »

Cette fiche préconise « l'interdiction d'implanter toute nouvelle construction ou d'aménager une aire d'accueil des gens du voyage » et précise que « pour les constructions déjà édifiées et susceptibles d'être modifiées, seuls peuvent être autorisés les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension qui garantissent l'intégrité des lignes existantes. En tout état de cause, le projet ne devra pas dépasser 8 mètres de haut. »

**Questions de la commission d'enquête**

1. Cette doctrine a-t-elle été prise en compte dans le PLUi ? notamment à Clichy ?
2. Allez-vous accepter d'autoriser dans le règlement d'urbanisme du PLUi, les occupations et utilisations suivantes : Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ? (Requête commune avec GRT Gaz)

**Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

Le PLUi entend rappeler que les lignes THT appartiennent à la sous destination « Locaux techniques et industriel des administrations publiques et assimilées. » et faire figurer des dispenses aux règles pour permettre les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.

**Commentaires de la commission**

*La commission prend acte de la réponse à la 2eme question, cependant l'EPT n'a pas répondu à la 1ere question sur « l'interdiction d'implanter toute nouvelle construction ou d'aménager une aire d'accueil des gens du voyage ».*

**5.7.3.3. Le domaine hospitalier**

Dans son avis l'APHP, demande à ne pas obérer les possibilités constructives, se montre réservée sur la protection patrimoniale de l'hôpital Beaujon. Elle a indiqué une série de points à corriger dans le PLUi.

**Questions de la commission d'enquête**

1. Que pensez-vous de l'avis de l'APHP et de ses demandes ?
2. Etes-vous favorable à une économie du foncier pour permettre de répondre aux demandes des habitants de transformer une partie du site en parc ouvert au public ?

**Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. *Que pensez-vous de l'avis de l'APHP et de ses demandes ?*

Dans l'OAP :

Dans le règlement / zonage

- « déplacer le cheminement sur l'axe nord sud pour assurer intimité des logements si les chambres de gardes mutent en logements » - le cheminement indiqué est une intention de liaison qui peut évoluer en fonction du projet, il est cependant nécessaire de conserver ce principe de liaison.

- « assurer cohérence entre les espaces verts et les bâtiments existants (qui ont vocation à être conservés) » : la légende "espaces végétalisés à créer ou à conforter" n'a pas vocation à démolir des bâtiments mais à renforcer la végétation autour d'un axe dans le cadre d'un futur projet urbain
  - L'hôpital Beaujon n'est pas identifié dans le règlement en bâtiment remarquable. Cependant l'OAP identifie et localiser des « sites ou patrimoine remarquable » à valoriser, pour lesquels il est précisé l'objectif de "Garantir la mise en valeur du patrimoine constitué d'un bâtiment présentant une configuration monobloc caractéristique de l'architecture hospitalière du XX<sup>e</sup> siècle." Il pourra être ajoutée la notion d'intégration dans un nouveau contexte urbain.
  - Le pictogramme équipement à vocation d'enseignement pourra être déplacé sur le terrain de l'école Toussaint Louverture.
  - Ni la Zone UE du PLUi ni la Zone UG du PLU de Clichy ne permettent la construction de logements. Si un projet résidentiel devait voir le jour sur ce secteur, il nécessiterait une modification du PLUi.
  - Il pourra être proposé un indice de forme urbaine 6 au lieu de 7 qui pourrait être plus adapté.
- Dans annexes (SUP / Info) :
- Demande de mention de l'héliport en SUP ou en information : quelle justification apporter, cette SUP n'existe pas.

### **Commentaires de la commission**

*Les questions et les réponses sont pertinentes : la commission laisse l'EPT établir les éléments de rédaction adaptés.*

2. Êtes-vous favorable à une économie du foncier pour permettre de répondre aux demandes des habitants de transformer une partie du site en parc ouvert au public ?

Voir réponse 6 sous thème OAP Clichy-la-Garenne – Secteur Beaujon

### **Commentaires de la commission**

*Le devenir de ce site n'est qu'à peine esquissé, il demeure en zonage "Équipement" et l'OAP ne fait que préserver de passages piétonniers et de couloirs végétalisés.*

*Un gros travail d'appropriation du sujet, de réflexion et ensuite de concertation reste à effectuer.*

#### **5.7.3.4. Argenteuil - rue de Salonique**



Les contributions n° 179 et 428 évoquent le cas de plusieurs propriétaires de petites maisons localisées entre les n° 45 et 53 ainsi que d'autres maisons des environs qui estiment que leurs parcelles sont injustement intégrées dans la zone "UAi78c5" à vocation d'activités, contrairement à d'autres petits secteurs individuels des environs.

Si un tel classement permet de maintenir l'état des lieux existant, la commission s'interroge sur la quasi-impossibilité pour ces personnes de faire ultérieurement évoluer leur habitat.

Cela concerne cet endroit, mais aussi différents petits autres secteurs pavillonnaires situés en zone "UAb7c5", à savoir :

- Immédiatement à l'Ouest,
- Plus au Sud, tout au long de la limite communale

### **Questions de la commission d'enquête**

*Dans la mesure où l'éradication à moyen terme de l'habitat à cet endroit ne semble pas raisonnable, un zonage "UM" (mixte) ne serait-il pas pertinent pour assurer la possibilité d'évolution de ces parcelles, au profit de l'habitat et/ou de l'activité, en fonction de micro-dynamiques locales ?*

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

Les parcelles identifiées sont en secteur d'activités au PLU depuis de nombreuses années. L'objectif est bien de préserver le secteur d'activités du Val d'Argent dont le zonage en activité est ancien. Les maisons existantes peuvent être conservées, vendues et être entretenues ; en revanche il n'est pas souhaité augmenter la présence d'habitants dans ce secteur par densification de l'habitat existant au risque de compromettre les activités économiques.

### **Commentaires de la commission**

*Il ne serait en effet pas sain d'encourager, par un zonage mixte, l'extension ou la prolifération d'habitat dans ce secteur considéré comme propice au développement de petites activités périurbaines.*

### **5.7.3.5. Asnières - secteur rue Lehot**

Le contributeur n° 391, estime que certaines limites de zones ne sont pas pertinentes au vu des constructions récentes existantes. Concernant les parcelles Y126 (128 avenue d'Argenteuil), Y122 (126 avenue d'Argenteuil) et Y123 (53, rue Lehot) qui sont situées en zone "UM1c5" (à l'angle des deux rues) et pourraient utilement accueillir une construction neuve en lieu et place des bâtiments existants.

Mais l'emprise qu'elles constituent est en limite de zone "UM4e2".

Selon la rédaction actuelle du règlement du PLUi, le positionnement de cette limite de zone impose à un éventuel projet sur les 3 parcelles précitées de respecter un épandage qui ne permettrait pas de construire dans le prolongement des héberges mitoyennes, notamment l'héberge du n° 55-57 rue Lehot qui s'élève à R+6.



Projet de PLUi à l'enquête



Suggestion de modification par le contributeur

Il estime que l'aspect urbain et architectural qui en résulterait rue Lehot serait dégradé. Nous pensons donc qu'il serait judicieux de déplacer la limite de zone actuellement proposée de façon à ce que l'immeuble R+6 situé aux n°55 et 56 de la rue Lehot soit inclus dans la zone UM1C5, ce qui permettrait l'émergence d'un bâtiment sur les 3 parcelles précitées en harmonie avec son environnement immédiat.

### **Questions de la commission d'enquête**

*Dans la mesure où l'immeuble qui changerait de zone est déjà en R+6, cette demande mérite d'être étudiée. Que pensez-vous de cette demande ?*

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

La demande ne semble pas incohérente a priori mais nécessite des investigations pour assurer la luminosité des logements existants qui pourrait être limitée avec de nouvelles constructions sur les héberges.

Des modifications de limites de zones et/ou des adaptations des règles encadrant la constructibilité des terrains situés dans les indices de forme urbaine 1, 2, 3, 6, 7, 8 dont l'une des limites séparatives correspond à une limite avec un terrain d'indice 4 ou 5 seront étudiées et pourront être apportées au zonage et au règlement.

### **Commentaires de la commission**

*A ce niveau d'analyse technique de détail, la commission n'a pas d'avis tranché et laisse l'ETP estimer le bien-fondé (ou non) de cette demande et l'opportunité d'une modification de la limite de zone.*

#### **5.7.3.6. Clichy – secteur Georges Boisseau**

De nombreuses contributions (dont des copier-coller) demandent que la zone "UEp6z1" (espace vert) soit étendue jusqu'à la rue Georges-Boisseau. "Il est en effet nécessaire de respecter les conclusions de l'enquête publique n°9 et le projet de la Ville coconstruit avec les riverains."



Il s'agit du terrain des anciennes serres horticoles de la ville de Clichy. Le cœur de l'îlot est réglementé comme espace vert mais les réclamations portent sur la parcelle donnant accès à ce jardin.

### **Questions de la commission d'enquête**

1. Qu'est-ce qui s'opposerait à l'extension de l'espace vert jusqu'à la rue ?
2. Pourquoi les conclusions de l'enquête publique n° 9 n'ont pas été respectées ?
3. Confirmez-vous l'acceptation de la ville de Clichy pour étendre le zonage "UEp6z1" jusqu'à la rue Boisseau ?
4. Selon quelle géométrie ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. *Qu'est-ce qui s'opposerait à l'extension de l'espace vert jusqu'à la rue ?*

L'extension de l'espace vert jusqu'à la rue n'est pas impossible.

2. *Pourquoi les conclusions de l'enquête publique n° 9 n'ont pas été respectées ?*

L'enquête publique sur la modification 9 du PLU de Clichy-la-Garenne a eu lieu après l'arrêt du projet de PLUi le 27 juin 2024. De ce fait le PLUi arrêté ne pouvait tenir compte des évolutions introduites lors de l'approbation du PLU de Clichy-la-Garenne approuvé le 26 septembre 2024. Elles seront réintégrées dans le PLUi.

3. *Confirmez-vous l'acceptation de la ville de Clichy pour étendre le zonage "UEp6z1" jusqu'à la rue Boisseau ?*

Par délibération du Conseil municipal en date du 10 octobre 2024 portant sur l'avis de la ville sur le Projet de PLUi de Boucle Nord de Seine, le Conseil Municipal a effectivement demandé de revoir la délimitation de ce secteur pour donner un accès sur la rue Boisseau.

4. *Selon quelle géométrie ?*

Selon la délimitation actuellement identifiée dans le PLU de Clichy-la-Garenne en zone UG.

### **Commentaires de la commission**

*La délibération de la commune satisfait la commission qui est favorable à cette modification.*

### 5.7.3.7. Clichy – secteur Mozart

La contribution n° 159 souligne que le projet du PLUi (zone "UM6e10") permet désormais la construction d'immeubles de 10 étages (PLUi 34 m, PLU 21m). Elle souhaite une réduction des hauteurs car "*cela semble très haut dans ce quartier déjà dense et minéralisé.*"

Comme les bâtiments de bureaux actuels font 3 étages, sont récents et semblent bien entretenus, elle propose de les conserver et les transformer en logements. Cela se fait de plus en plus.



La contribution interroge ensuite sur la capacité des équipements existants à accueillir les nouveaux habitants dont le nombre prévu est de 7 300 dans le secteur "Mozart", alors que le parc Mozart n'est pas très grand, l'école du quartier est déjà surchargée, les trottoirs de la rue Madame de Sanzillon, la rue Boisseau et la rue Villeneuve sont étroits et sans arbres.

Elle a noté que "*le PLUi prévoit l'élargissement de certaines portions de ces rues Villeneuve et Boisseau, c'est une bonne chose, indispensable vu l'accroissement de population généré par ces projets. Cet élargissement des trottoirs rue Boisseau et rue Villeneuve permettra de végétaliser ces rues qui n'ont pas d'arbre aujourd'hui, et de créer une piste cyclable.*"

Elle indique que "*avec l'arrivée de 7 300 nouveaux habitants, il faudrait prévoir également un nouvel espace vert au sein de ce projet, est-il possible svp d'ajouter un aplat pour espace vert de taille adaptée à ce nouvel afflux de population ? Pour maintenir une qualité de vie agréable, il faudrait qu'il soit de plusieurs hectares (par exemple, 6 m<sup>2</sup> d'espace vert / habitant x 7 300 habitants = 4,3 ha).*"

*Si les bâtiments existants sont finalement démolis, il faut qu'au moins, cela se fasse au service d'une amélioration de la qualité du quartier et non sa détérioration, la démolition de l'existant et l'aménagement d'un nouveau quartier devrait prévoir la création d'un nouvel espace vert de plusieurs hectares, en lien avec l'accroissement de la densité, cela semble indispensable pour créer un quartier équilibré et agréable. Merci de l'ajouter au PLUi.*"

La commission précise que le PLU toujours en valeur qualifie le secteur comme étant de "*composition de type néo-haussmannienne*" et prescrit une règle de hauteur permettant R+5, voire R+6 :

- **Dans le secteur UEa :**

La hauteur maximale\* des constructions est limitée à **21 mètres**.

C'est dans cet esprit que les constructions actuelles avaient été établies.

Désormais, le projet de PLUi classe ce quartier en zone "UM6e10", ce qui représente une hauteur maximale de 34 m (R+9+C) ... soit 13 m de plus (4 niveaux de plus). L'indication "M" permet une mixité de fonction, dont le risque est d'aller vers une quasi-exclusivité de logements.

L'importance des bouleversements possibles mériterait la création d'une OAP.

### Questions de la commission d'enquête :

1. Alors que la ville de Clichy est déjà la 5<sup>e</sup> commune la plus dense de France, pourquoi le projet de PLUi prévoit-il d'augmenter à ce point la hauteur des bâtiments, passant de 21 à 34 m ?
2. Prévoit-il un accueil complémentaire d'autant d'habitants ?
3. Certains bâtiments ont-ils fait l'objet de réhabilitation ?
4. Où en sont les réflexions des propriétaires fonciers, les concertations et les éventuels projets ?
5. Comment la modification de la hauteur des bâtiments qui serait permis par le PLUi serait-elle compatible avec l'OAP "favoriser la durabilité des constructions" et notamment le point "S'appuyer sur les constructions existantes en priorité" ?
6. Elaborer un projet d'OAP est-il envisagé ?
7. Comment garantir que la mixité annoncée (indice "M") ne se concrétisera pas par une quasi-exclusivité du logement ? Comment pourrait-on indiquer un ratio maximal de logements ?
8. Quels sont les équipements publics (écoles et autres) pouvant y être planifiés en proportion de la population ?
9. Quelle taille complémentaire de parc (ouvert au public) pourrait être planifiée ?

### Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Alors que la ville de Clichy est déjà la 5<sup>e</sup> commune la plus dense de France, pourquoi le projet de PLUi, prévoit-il d'augmenter à ce point la hauteur des bâtiments, passant de 21 à 34 m ?

La ville souhaite la mutation de ce secteur en grande partie vacant et obsolète. L'augmentation des capacités de constructions et de destinations est un préalable nécessaire pour résoudre l'équation économique d'une opération de renouvellement urbain. Il s'agit donc ici d'une affirmation d'un souhait de la ville de voir s'opérer le renouvellement urbain de ce secteur.

La modification n°9 du PLU (approuvé en conseil municipal du 26 septembre 2024) a déjà permis de modifier le zonage (initialement en UE) en UE, permettant ainsi une hauteur de 32 m et d'imposer un taux de pleine-terre à 30%.

2. Prévoit-il un accueil complémentaire d'autant d'habitants ?

Idem réponse a. Par ailleurs le territoire se voit assigner des objectifs de production de logements ainsi que des demandes de reconversion du parc de bureaux vacants (voir avis de l'Etat).

Concernant les équipements prévus pour l'accueil de nouveaux habitants, plusieurs ont été construits ou sont programmés dans le secteur autour du site Mozart :

#### Centre-Ville

Livrés :

- La création d'un nouveau lieu pour la jeunesse et les associations : l'espace « Patrick Vié » : 22, rue Corton
- La création d'un marché de plein vent rue Villeneuve en 2022
- L'école maternelle de la rue Foucault, (centre-ville, en-dessous allées Gambetta)
- Une école et un collège privés en centre-ville,

En cours / à venir :

- La réhabilitation et l'extension du théâtre Rutebeuf aux 16-18 allées Gambetta afin de continuer à étoffer les possibilités d'accueil de la vie associative et culturelle (livraison prévue en 2028) ;
- L'aménagement des espaces publics et des espaces verts dont le plus ambitieux est la création d'une véritable coulée verte sur les allées Gambetta dont les travaux débiteront en 2026.
- La réhabilitation et l'extension du groupe scolaire et collège Jean Jaurès (1 rue René Vénier), (quartier centre-ville)

#### Zac Seine Liberté

- La construction d'un groupe scolaire intercommunal de 18 classes, d'un gymnase et d'un centre de loisirs dans le futur écoquartier « Seine-Liberté » dont la livraison est prévue en 2027.

3. Certains bâtiments ont-ils fait l'objet de réhabilitation ?

Certains bâtiments ont fait l'objet de travaux et d'amélioration. Cette question semble hors sujet du PLUi.

4. Où en sont les réflexions des propriétaires fonciers, les concertations et les éventuels projets ?

Cette question est hors sujet du PLUi, l'EPT ne dispose pas de cette information.

5. *Comment la modification de la hauteur des bâtiments qui serait permis par le PLUi serait-elle compatible avec l'OAP "favoriser la durabilité des constructions" et notamment le point "S'appuyer sur les constructions existantes en priorité" ?*

L'OAP « favoriser la durabilité des constructions » n'interdit pas la démolition de bâtiments mais préconise cette solution en dernier recours. La hauteur maximale des bâtiments fixée ne s'oppose pas à la transformation ou la surélévation des bâtiments existants. Au contraire, le fait d'autoriser des étages supplémentaires peut, dans certains cas, être le préalable financier à la réalisation d'une opération de restructuration lourde. Il n'y a donc pas d'incompatibilité avérée.

6. *Elaborer un projet d'OAP est-il envisagé ?*

A ce jour il n'est pas prévu d'OAP.

7. *Comment garantir que la mixité annoncée (indice "M") ne se concrétisera pas par une quasi- exclusivité du logement ? Comment pourrait-on indiquer un ratio maximal de logements ?*

La zone M permet une mixité de destinations sans en imposer de proportion.

La ville lutte contre la vacance de son parc de bureau, des objectifs de mixité plus affirmés pourraient être introduits dans l'article 1 de la zone U pour les secteurs d'indice de destination M ou une OAP pourrait prévoir une programmation précise sur ce secteur. La ville n'a pas indiqué de volonté en ce sens au regard de la problématique de la vacance des locaux tertiaires.

8. *Quels sont les équipements publics (écoles et autres) pouvant y être planifiés en proportion de la population ?*

La ville estime qu'elle dispose de capacités d'accueil scolaire suffisantes au regard des équipements existants ou programmés. Notons par ailleurs qu'aux différentes échelles (du national au local) les taux de natalité sont en forte régression. Aujourd'hui, créer de nouveaux logements ne signifie plus systématiquement accueillir de nouveaux enfants. Le taux de natalité à Clichy est passé de 18,5 ‰ à 15,7 ‰ entre 2015 et 2021. Il s'agit du taux le plus faible depuis les années 1980. A l'échelle de l'Ile-de-France, ce même taux est passé de 15,3 ‰ à 14,4 ‰ sur la même période. Il s'agit du taux le plus faible depuis les années 1960. La taille des ménages à Clichy est aussi en baisse depuis 2015 et s'établissait à 2,11 pers/ménage en 2021 contre 2,16 en 2015. Autre élément significatif : les moins de 15 ans représentaient 19,9 % de la population clichoise en 2015. En 2021, ils ne représentent plus que 18,3 % de la population. Les nouveaux équipements prévus sont indiqués en 1.b. ci-dessus.

9. *Quelle taille complémentaire de parc (ouvert au public) pourrait être planifiée ?*

Le parc Mozart sera ouvert au public et est sanctuarisé dans le PLUi en zone UEp6z1, de même que l'îlot Boisseau.

### **Commentaires de la commission**

*L'indice de hauteur proposé, majoritairement "10", plus ponctuellement "9" ou "8" ... alors que les bâtiments actuels comportent environ 4 étages induit plus qu'un doublement de la hauteur des constructions d'un important quartier de Clichy, alors qu'il ne fait pas l'objet d'une OAP qui aurait présenté les problématiques de l'état actuel, les enjeux, le résultat de réflexions et d'une certaine maturation et enfin des intentions urbaines en matières d'environnement, de destinations (le mot mixte" est un fourre-tout dans lequel les collectivités ne contrôlent rien), de formes urbaines, d'espaces verts, de circulations, de hauteurs, d'équipements, etc.*

*La commission estime que cette considérable augmentation de hauteur n'est aucunement justifiée, surtout dans un quartier déjà très dense. En conséquence, elle estime déraisonnable d'augmenter la hauteur actuellement autorisée au PLU en vigueur.*

*La commission estime aussi que le zonage "UM" sur une bonne partie du quartier ci-dessus délimité n'est pas de nature à ce que la collectivité maîtrise les types de constructions potentiellement mises en œuvre. Or ceci (logements versus activités) est de nature à bouleverser les équilibres démographiques de la commune*

*et à nécessité des constructions de nouveaux équipements (ou non) ainsi que de nouveaux espaces verts accessibles au public, de façon à ne pas poursuivre la dégradation de ce ratio communal.  
En revanche, une OAP peut préciser spatialement les intentions d'aménagement et de programmation.*

*En conséquence, la commission estime que deux moyens réglementaires sont à disposition de l'EPT BNS, à savoir :*

- *L'élaboration d'une OAP dès que possible et son inscription au PLUi dès sa première révision, visant à déterminer les principes d'aménagement, la programmation, la densité et les équipements et espaces verts nécessaires, dans le cadre du respect du PADD,*
- *Potentiellement, l'établissement un périmètre d'attente (PAPAG) visant à suspendre tout développement urbain tant qu'un projet urbain n'a pas été établi, débattu et validé.*

*La commission estime nécessaire de conserver les règles de hauteur du PLU actuel (arrondir à l'indice de hauteur le plus proche de ce qui est actuellement autorisé) dans le quartier délimité par la rue Villeneuve, rue Georges Boisseau et rue Madame de Sanzillon, ceci dans l'attente d'une étude d'aménagement et une programmation des superficies et des équipements nécessaires (école, espaces verts, cheminements doux, ...).*

### **5.7.3.8. Clichy – secteur impasse Dummar (La Poste)**

La contribution n° 265 émane de la société propriétaire de l'ensemble immobilier (parcelle T11) loué à La Poste. Ce bailleur n'est pas satisfait du projet de classement en zone "UA6e5" et souhaite un zonage mixte "UM6e9" autorisant le logement, comme dans les parcelles voisines, afin que la mixité de destination facilite la mutation éventuelle de ce site en cas de départ du locataire actuel, sans devoir passer par une modification du PLUi, ceci dans le contexte de besoin de logements proches des transports.



En revanche, la contribution n° 270 s'oppose à la construction d'un nouvel immeuble au 3 impasse Dummar car cette impasse a déjà été transformée par la construction d'Atrium City (550 logements). De plus, un PC a déjà été accordé pour un immeuble d'habitation sur le terrain jouxtant cette résidence (en lieu et place d'un magasin de sports nautiques) : 17 logements de plus.

*“La parcelle où se trouve La Poste pourrait être transformée en autre chose qu'un énième immeuble d'habitation de 7 étages : la ville est déjà extrêmement dense et manque d'espaces verts.*

*Pourquoi une telle densification ? Sur une parcelle industrielle, cela s'entend, sur un coin de rue, elle pourrait au moins donner lieu à un ou plusieurs commerces. Un immeuble bas pourrait suffire”.*

#### **Questions de la commission d'enquête**

Le questionnement du propriétaire quant à l'éventuel devenir de sa parcelle peut se comprendre.

Toutefois, la hauteur maximale serait préférentiellement réfléchi en fonction du contexte (faible largeur de voirie) et en tout état de cause bien inférieure à l'immeuble mitoyen donnant sur la rue du Général-Roguet.

En revanche, la nécessité d'implanter un square sur une parcelle totalement minéralisée et localisée quasiment en face du parc Salengro n'apparaît pas évidente.

1. Que pensez-vous de la demande du propriétaire ?
2. Quelle proposition effectuer ?

## Réponse et commentaires de l'EPT BNS

### 1. Que pensez-vous de la demande du propriétaire ?

Il est souhaité conserver cet équipement de la Poste sur ce secteur. Le changement de destination et l'augmentation significative des droits à construire emporteraient vraisemblablement sa disparition. Par ailleurs la densité de ce secteur est déjà importante.

### Quelle proposition effectuer ?

Il est souhaité maintenir le zonage actuel.

### Commentaires de la commission

Le zonage actuel permet de maintenir la présence de La Poste et d'éviter son déplacement sous couvert d'une rentabilisation d'un nouveau zonage.

### 5.7.3.9. Clichy – secteur L'Oréal

La contribution n° 419 émane de la société L'Oréal et concerne ses deux emprises sur Clichy (site Campus et site Kock 2).

Elle demande :

- Que les limites de zonage correspondent à des limites parcellaires et non à l'emprise des bâtiments actuels,
- Que l'ensemble du site bâti soit en "UAb6e10", ceci afin de faciliter des futures instructions, tout en considérant que l'espace vert "UEp6z1" fait partie de l'unité foncière (pour le calcul de l'indice de densité au sol).
- Que le périmètre de 500 m autour des transports collectifs structurants soit dessiné de la même façon que sur le PLU actuel.
- Que le ratio de pleine terre soit apprécié sur l'unité foncière globale et non pas à la parcelle.
- Que les grandes emprises foncières puissent conserver un taux de pleine terre inférieur à la règle, même en cas de reconstruction partielle.
- Que les balcons puissent (avec pondération) compter pour le coefficient de végétalisation.
- De préciser que la hauteur de 3 m des édicules techniques n'est pas prise en compte dans la hauteur maximale.



Certaines des demandes correspondent à la correction d'erreurs matérielles (définition selon les limites parcellaires), d'autres méritent réflexion.

La commission s'étonne notamment de la demande de pouvoir déroger au taux de pleine terre en cas de reconstruction partielle, alors même que ce taux de pleine terre fait partie des grands enjeux environnementaux que promeuvent tous les PADD et règlements des PLU récents : il convient de respecter la règle, à apprécier toutefois à l'échelle de l'unité foncière.

Concernant les balcons, l'éventuelle prise en compte d'un coefficient de végétalisation ne pourrait concerner que les parties ouvertes sur le ciel et réellement végétalisées (à l'exclusion des bandes stériles périmétriques).

### **Questions de la commission d'enquête**

1. Existe-t-il une seule zone "U" (urbaine) ou bien une zone "UA" (activité) juxtaposée à une zone "UE" (équipement-parc) ?
2. Quel était l'objectif poursuivi dans le découpage de certaines parcelles en plusieurs zones ?
3. Que pensez-vous de déplacer le zonage en fonction des limites parcellaires ?
4. Que pensez-vous de la demande d'instruire un dossier (notamment l'indice de densité au sol et le ratio de pleine terre) en fonction de l'unité foncière ? Cela devait-il être explicité quelque part dans le PLUi ?
5. Que pensez-vous la demande de de tenir compte de certains types de balcons végétalisés pour le ratio ?
6. Que pensez-vous de l'exclusion des édicules techniques de la règle de la hauteur maximale ? Quelle hauteur d'édicule technique peut-on accepter ? Cela est-il déjà précisé quelque part ? Comment l'indiquer ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. *Existe-t-il une seule zone "U" (urbaine) ou bien une zone "UA" (activité) juxtaposée à une zone "UE" (équipement-parc) ?*

Il y a une zone urbaine unique (hors zone UP et secteur de plan masse). Les distinctions à prévoir par indice apportent des précisions locales et doivent être respectées à l'échelle du secteur mais ne remettent pas en cause l'unité de la zone U.

2. *Quel était l'objectif poursuivi dans le découpage de certaines parcelles en plusieurs zones ?*

Disposer de hauteurs différenciées

3. *Que pensez-vous de déplacer le zonage en fonction des limites parcellaires ?*

Il apparaît pertinent de recalculer le zonage sur les limites parcellaires comme dans le PLU de Clichy.

4. *Que pensez-vous d'instruire un dossier (notamment l'indice de densité au sol et le ratio de pleine terre) en fonction de l'unité foncière ? Cela devait-il être explicité quelque part dans le PLUi ?*

Les projets sont étudiés à l'échelle du terrain d'assiette du projet. En ce qui concerne ce secteur, il s'agit bien de l'unité foncière. Il convient néanmoins de respecter les prescriptions par indice dont la sectorisation peut être inférieure au terrain d'assiette

Le terrain d'assiette et la superficie du terrain sont définis dans le lexique du règlement du PLUi (section 5 des dispositions générales – document 5.1)

5. *Que pensez-vous de tenir compte de certains types de balcons végétalisés pour le ratio ?*

Cette demande est porteuse de risque de comptabilisation de petits bacs en surface éco-aménageable qui n'ont pas la même valeur environnementale. Il faudrait pour comptabiliser certains balcons en définir les conditions précisément (surface dégagée en surplomb, continuité sur une surface minimale à définir, épaisseur du substrat, ...). En ce cas la comptabilisation en toiture est possible (pas de surplomb). Il ne semble donc pas pertinent d'ajouter les balcons.

6. *Que pensez-vous de l'exclusion des édicules techniques de la règle de la hauteur maximale ? Quelle hauteur d'édicule technique peut-on accepter ? Cela est-il déjà précisé quelque part ? Comment l'indiquer ?*

Les édicules techniques sont exclus du calcul de la hauteur (définition de la hauteur), ils doivent avoir une hauteur inférieure à 3 m et être en recul de 3 de la façade (paragraphe 5.3.1.8 de la zone U)

### Commentaires de la commission

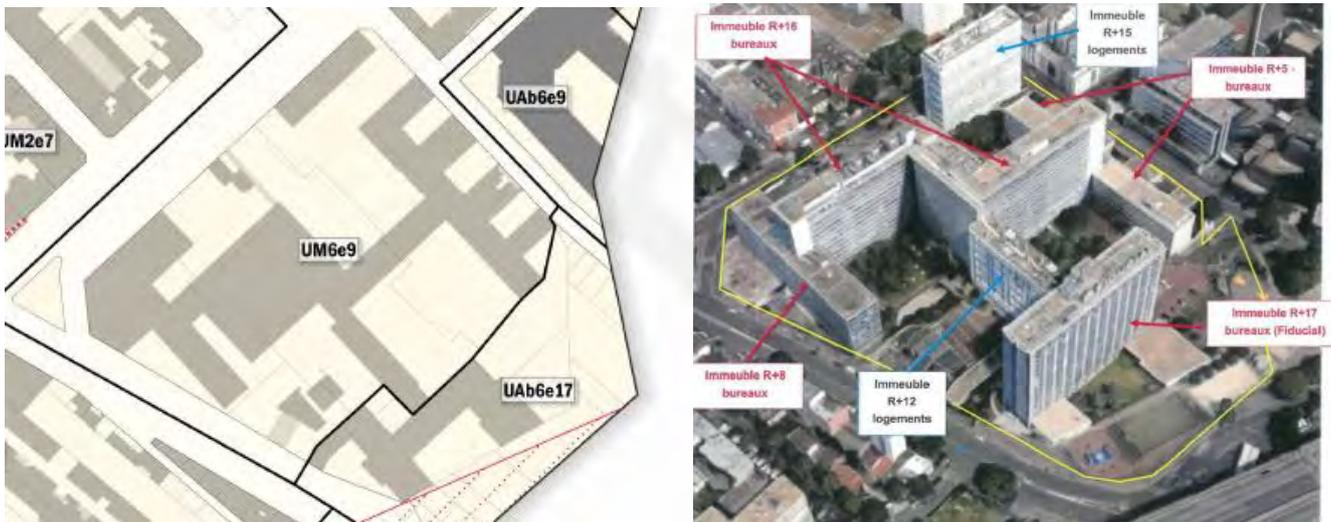
*La définition d'un zonage sur la base des limites parcellaires est nécessaire à une bonne instruction des dossiers : la commission est favorable aux retouches de bon sens demandées.*

*En revanche, les balcons végétalisés n'apportent pas de garantie suffisante en termes de rétention d'eau et de développement de la biodiversité.*

#### 5.7.3.10. Clichy – secteur porte Pouchet (Champai)

L'observation n° 434 annonce un courrier de 33 pages du directeur général délégué de la SAS Champai (group Seley Dixence) concernant un vaste ensemble immobilier locatif (Général-Leclerc / Victor-Hugo / rue Morel / rue Floréal) sur dalle (sans pleine terre). Après réflexions, la SAS Champai avait obtenu une autorisation d'urbanisme sur un projet de démolition partielle et reconstruction d'un nouveau bâtiment.

Le projet de PLUi n'intègre ce projet. Afin de ne pas l'obérer, il formule des observations formelles (erreurs matérielles et précisions) et de fond (règles du PLUi) essentielles à la faisabilité opérationnelle de la mutation à terme de l'îlot.



Il demande de préciser la notion de "public sensible" et d'en exclure l'enseignement supérieure et les logements pour étudiants. Il souhaite une définition au terme "réparation" et supprimer des phrases au sein du lexique du règlement, visant à étendre les notions de "réhabilitation" et "restauration" et faire préciser le terme "rénovation" pour distinguer les travaux de curage et la reconstruction complète.

Il souhaite que la partie du site en zone "UAb6e17" permette d'accueillir de l'hébergement pour étudiants ou jeunes actifs et que l'ensemble des parcelles (2 zones) puisse accueillir des équipements logistiques du dernier kilomètre et/ou des laboratoires de préparation culinaires (ici à proximité de la Maison du Peuple devant accueillir la Maison Ducasse), dans des espaces en sous-sol bénéficiant d'un éclairage naturel (ce qui ne nuit pas à l'animation du rez-de-chaussée).

Concernant la hauteur admissible en zone "UAb6e17" : il demande de conserver les acquis de hauteur (filet de 63 m de haut le long du périphérique) et non pas les 55 m envisagés, ceci étant à étendre à toute la zone "UAb6e17" ; à défaut, conserver le filet de hauteur actuel et le prolonger en limite de toute la zone ... dans la continuité des autres immeubles existants.

Concernant la hauteur admissible en zone "UM6e9" : le projet rabaisse de 1 m par rapport au PLU actuel, ce qui ne permet pas de procéder à rénovation (démolition/reconstruction à volumétrie constante). Cela constituerait un coup de frein (ou d'arrêt) à toute velléité de rénovation des barres existantes.

Il demande d'autoriser une hauteur selon un indice "17" (R+16+C), voire "16" (R+15+C). A défaut, demande d'un zonage spécifique en cœur d'îlot avec un indice "16" ou "17".

Concernant les règles d'implantation sur une même propriété, il demande de ne pas pénaliser les mutations à venir de l'ensemble de l'îlot et d'appliquer l'indice "8" au lieu de l'indice "6".

Concernant l'emprise au sol et les espaces non bâtis, l'ensemble des 2 zones est construit sur dalle. A tout le moins, il demande de conserver les règles d'emprise au sol (70 %) et de pleine terre (20%) pour ne pas définitivement interdire toute évolution.

Il demande que le règlement prévoie que l'obligation de pleine terre ne s'applique pas aux grandes emprises (y compris privées) et en cas de construction nouvelle par-dessus une infrastructure (3 sous-sols) conservée et puisse être substitué par des EVC (espaces végétalisés complémentaires) assouplis pour être d'une ampleur compatible avec l'existant.

Il demande enfin la suppression de l'obligation de maintenir le nombre de places de parking existant, du fait que le parking est largement sous utilisé.

### **Questions de la commission d'enquête :**

La commission est attachée à ce que les définitions des concepts ("public sensible", "réparation", "réhabilitation", "réparation" ...) soient optimales.

Elle peut comprendre certaines nécessités liées à l'existant d'un urbanisme sur dalle. Toutefois, de nombreuses contraintes du développement durable (dont la limitation des hauteurs et le ratio de pleine terre) s'appliquent aux pavillons, aux petits et moyens immeubles comme aux activités.

1. Comment apprécier les demandes de précision de la définition des termes ?
2. Comment retoucher les différents documents graphiques obsolètes ?
3. Comment préciser les limites et interpréter les épaisseurs des traits ?
4. Quel est l'avis de l'EPT sur la logistique du dernier kilomètre et les laboratoires de préparation culinaires ?
5. Quel est l'avis de l'EPT sur les hauteurs admissibles, la pleine terre (avec proposition d'un article dérogatoire), la suppression de places de parking, etc. ?
6. Quel est l'avis de l'EPT sur les définitions de zonage proposées et la suppression de l'exclusion des entrepôts ?
7. Les réhabilitations peuvent-elles permettre la restauration de pleine terre et d'espaces verts sans obérer les mutations de ces espaces très "durs" en termes d'urbanisme ?
8. Ces volumes typiques d'une certaine époque sont-ils compatibles avec le réchauffement climatique ? Possèdent-ils un intérêt patrimonial ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

#### *1. Comment apprécier les demandes de précision de la définition des termes ?*

Concernant la notion de public sensible la définition pourrait ainsi être modifiée pour préciser les écoles (écoles maternelles et élémentaires. Les établissements d'hébergement d'enfants handicapés relevant du domaine médico-social ainsi que les aires de jeux et les espaces verts qui leur sont attenants, les collèges et les lycées) conformément à la circulaire du 08/02/2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles.

Faut-il vraiment définir la notion de réparation comme le demande le requérant ? Une réflexion est à avoir sur les définitions d'évolution du bâti. Les extensions sont des agrandissements de l'existant ; cependant se sont bien des constructions nouvelles. Pour permettre des interventions comprenant démolitions partielles de planchers intérieurs, la définition de réhabilitation peut être revue en rappelant que le respect de la volumétrie est exigé mais que les structures et éléments porteurs peuvent être modifiés de manière limitée.

#### *2. Comment retoucher les différents documents graphiques obsolètes ?*

Il s'agit de modifier la représentation cadastrale en fonction des délimitations du terrain d'assiette et des échanges fonciers qui ont pu avoir lieu. Cela se situe hors registre du PLUi. Pour l'approbation, le PLUi utilisera la dernière donnée cadastrale disponible.

#### *3. Comment préciser les limites et interpréter les épaisseurs des traits ?*

Le plan d'information de Clichy-la-Garenne qui comprend les limites de ZAC sera vérifié

Le requérant fait la confusion entre périmètre d'études et le PAPAG. Un périmètre d'étude existe bien sur ce secteur. La délibération sera ajoutée en annexe (information).

#### *4. Quel est l'avis de l'EPT sur la logistique du dernier kilomètre et les laboratoires de préparation culinaires ?*

La logistique du dernier km est permise dans l'ensemble du PLUi en activité accessoire en emportant la destination de l'activité principale. Toutefois, il y a également une remarque de la MGP sur la question de la logistique de proximité. Des ajustements sont en cours d'étude pour améliorer la rédaction du PLUi pour permettre et encadrer la logistique du dernier km.

5. *Quel est l'avis de l'EPT sur les hauteurs admissibles, la pleine terre (avec proposition d'un article dérogatoire), la suppression de places de parking, etc.*

Les projets envisagés sur ce secteur n'étaient pas tous possibles avec le PLU de Clichy. En analyse simplifiée, le promoteur joue dans sa demande entre les règles du PLU, du PLUi et les hauteurs existantes pour demander le niveau le moins contraignant. Les demandes ne sont pas acceptables en l'état et les éventuelles évolutions doivent permettre de répondre aux objectifs du PADD et à la prise en compte des demandes récurrentes pendant l'enquête (espaces verts publics, hauteur, équipements)

Concernant le stationnement, le requérant n'a pas compris la règle.

6. *Quel est l'avis de l'EPT sur les définitions de zonage proposées et la suppression de l'exclusion des entrepôts ?*

L'EPT et la ville de Clichy pourront étudier d'éventuelles évolutions des indices de morphologies urbaines et de hauteur dans le secteur UBa le long du périphérique.

L'EPT et la ville de Clichy ne souhaitent pas :

Par ailleurs, l'EPT et la ville de Clichy, envisagent :

- - Modifier pour l'indice de destination UBa pour autoriser les hébergements le long du périphérique au regard des nuisances entraînées par cette infrastructure ;
- - Modifier les hauteurs en secteur d'indice de destination M, ni l'indice de formes urbaines pour assurer un environnement urbain apaisé ;
- - Modifier l'indice de densité qui prévoit 30% de pleine terre ni baisser le niveau des compensations en espaces végétalisés complémentaires.
- - Pour le secteur en indice de destination M, d'imposer un SMS ou un autre outil pour exiger reconstitution des LLS démolis,
- - Concernant les entrepôts et la logistique du dernier kilomètre, cette question sera traitée à l'échelle intercommunale

7. *Les réhabilitations peuvent-elles permettre la restauration de pleine terre et d'espaces verts sans obérer les mutations de ces espaces très "durs" en termes d'urbanisme ?*

S'agissant de la demande d'évolution de la règle 4.1.4.2 l'écriture actuelle paraît suffisante puisque les sous-sols du projet sont bien des "ouvrages en sous-sol sur le terrain" et permettent une dérogation à l'obligation de pleine terre qui doit être compensée par des espaces végétalisés complémentaires. La demande de réduire de moitié cette compensation n'est pas envisageable au regard des enjeux liés au besoin de renforcement de la nature en ville (biodiversité, gestion de l'eau, ICU, cadre de vie, ...).

8. *Ces volumes typiques d'une certaine époque sont-ils compatibles avec le réchauffement climatique ? Possèdent-ils un intérêt patrimonial ?*

Les quartiers de grands ensembles ne sont pas tous équivalents ; certains présentent des caractéristiques très intéressantes tant d'un point de vue patrimonial que pour la qualité des logements. Pour d'autres, les procédés de constructions ou la qualité de mise en œuvre rendent leur évolution difficile.

### **Commentaires de la commission**

*La définition d'un zonage sur la base des limites parcellaires est nécessaire à une bonne instruction des dossiers : la commission est favorable aux retouches de bon sens demandées.*

*Des précisions concernant la logistique du dernier kilomètre sont souhaitables : la commission laisse l'ETP en définir les termes exacts dans le cadre intercommunal, selon l'esprit développé dans le cadre du PADD. Concernant les autres items et questions, la commission prend acte des réponses formulées.*

#### **5.7.3.11. Clichy – secteur rue Petit (Global Switch)**

La contribution n° 426 (9 pages) émane de Global Switch qui exploite un centre de données "Campus Data Center" au 7-9, rue Petit à Clichy et qui souhaite étendre son activité mais se trouve bloquée par le projet de PLUi du fait du classement du site en 2 zones réglementaires distinctes ayant des règles très différentes.



Il demande un zonage unique (soit "UAL6e8" incluant des modifications, soit zonage spécifique) comportant des règles permettant l'évolution du site, notamment du fait que la sous-destination "entrepôt" n'est pas prévue pour être autorisée dans le zonage "UAL6e8", ce qui interdit cette activité.

De même l'interdiction d'ICPE stérilise aussi cette activité.

Il demande aussi de pouvoir édifier à une hauteur identique à la construction actuelle (33 m + édicules) et de modifier les règles de recul qui ne permettent pas la réalisation de l'extension.

Il demande la suppression de l'ER n° 1 pour élargissement de la rue Pierre-Bérégovoy (engagement d'organiser un recul de la même largeur, à l'intérieur de la parcelle),

Il demande la suppression de l'élargissement de la bande de retrait.

Idem concernant l'ER n° 13 (espace vert).

Il demande la suppression du coefficient de pleine terre.

Il demande la suppression du taux maximal d'emprise au sol.

Il demande la baisse du ratio de places de parking.

Il rappelle la nécessité de souveraineté numérique nationale.

### **Questions de la commission d'enquête :**

La commission rappelle aussi la souveraineté des instances publiques élues.

Que pense l'EPT de ces demandes ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

Il convient d'assurer l'intégration de ce secteur dans son environnement urbain, en face du parc et à proximité de quartiers mixtes. Les constructions permises sont déjà très conséquentes. Quelques évolutions sont envisageables :

- - Mettre le secteur plan de masse en indice de destination AL pour permettre les entrepôts,
- - Permettre une hauteur équivalente à celles permises dans le secteur aujourd'hui déjà bâti, y compris dans le secteur de plan de masse
- - Conserver les emplacements réservés pour élargissement de voirie et les espaces verts protégés.
- - Les normes de stationnement pourraient prévoir une dérogation pour limiter le stationnement des activités non génératrices. Il convient toutefois que le stationnement soit impérativement suffisant pour répondre aux besoins et soit assuré en dehors des espaces publics.

### **Commentaires de la commission**

*Les pistes et propositions formulées en réponse par l'EPT vont dans le bon sens et sont pertinentes : la commission y souscrit et laisse l'EPT la latitude nécessaire à une rédaction précise.*

### 5.7.3.12. Clichy - secteur du 10, rue Fernand-Pelloutier

La contribution n° 455 de M. Vacher concerne un terrain sur lequel il souhaite construire un centre médical et de rééducation sportive sur l'arrière de son terrain, accessible par un porche. Un premier PC avait été accordé en 2018 et souhaite conserver la possibilité de construire au-delà de la bande de constructibilité. Il estime que l'intérêt général de ce projet devait lui permettre de rentrer dans le cadre de l'exception prévue pour les "équipements d'intérêt collectif et services publics".



Il propose une modification du règlement apportant de la souplesse et visant notamment à ce que des constructions soient possibles au-delà de la bande de 20 m, à condition notamment d'améliorer le ratio de pleine terre par rapport à l'état initial :

*« Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions nouvelles et travaux sont autorisées dans cette bande de constructibilité secondaire (BCS) sous condition que :*

- *L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépasse pas 60% de la surface de la partie du terrain située dans la BCS ;*
- *Les constructions situées dans la BCS soient prioritairement adossées aux héberges de murs ou parties de murs aveugles des constructions existantes, sur le terrain même ou sur les terrains limitrophes ;*
- *L'implantation de constructions non contiguës sur le même terrain, en BCP ou en BCS, respecte une distance au moins égale à 8m*
- *La hauteur maximum des constructions édifiées dans la BCS soit moindre que celle qui est autorisée dans la BCP ;*
- *Les espaces imperméabilisés soient réduits de 20% au moins au regard de leur existant avant travaux ;*
- *La part d'espaces libres et d'espaces de pleine terre prévue aux dispositions générales du règlement soit respectée. »*

Le texte proposé est bien rédigé mais la commission est réticente à imaginer des dérogations et tous autres biais destinés à atténuer les dispositions de protection de l'environnement, notamment le taux de pleine terre et la capacité d'infiltration, qui font partie des progrès apportés par la nouvelle génération des PLU.

#### **Questions de la commission d'enquête**

1. En l'espèce, que pensez-vous de l'utilisation de la qualification d'"équipements d'intérêt collectif".
2. Que pensez-vous de la rédaction proposée pour le règlement ?

#### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. *En l'espèce, que pensez-vous de l'utilisation de la qualification d'"équipements d'intérêt collectif".*

Les cabinets médicaux sont intégrés dans la destination commerce et activité de service - sous destination activité de service avec l'accueil d'une clientèle, tel que défini dans le lexique réglementaire - Section 5 des dispositions générales.

2. *Que pensez-vous de la rédaction proposée pour le règlement ?*

Il convient de rappeler que le PLUi permet les changements de destination de constructions existantes qui ne respecteraient pas certaines règles (Article 1. P 44 du règlement) et leur évolution (article 3.1.8, p 60 du règlement). Cependant le renforcement de la qualité des cœurs d'îlots plus dégagés et l'intégration de pleine terre dans ces espaces urbains très minéraux et soumis aux îlots de chaleur urbains nécessitent de limiter les dérogations relatives aux autres règles du PLUi.

### **Commentaires de la commission**

*Les diverses prescriptions réglementaires ont vocation à s'appliquer à tous les propriétaires fonciers et tous les pétitionnaires. A ce titre, la bande de constructibilité constitue une règle fondamentale destinée à ne pas aggraver encore la densification des cœurs d'îlot, dans l'intérêt mutualisé de tous.*

### **5.7.3.13. Clichy – incohérences de découpages**

L'observation n° 396 dénonce des incohérences dans le découpage : des pavillons et immeubles inclus en zone UE avec les écoles (rue Labourait par exemple) ou même des équipements non concernés (école Jean-Moulin).

#### **Question de la commission d'enquête :**

On se demande si cette personne ne mélange pas le PLU actuel et le futur PLUi.  
L'EPT peut-elle vérifier les cas cités ?

#### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

Cette remarque concerne la ville de Colombes. Les incohérences seront vérifiées et le zonage sera corrigé en conséquence.

### **Commentaires de la commission**

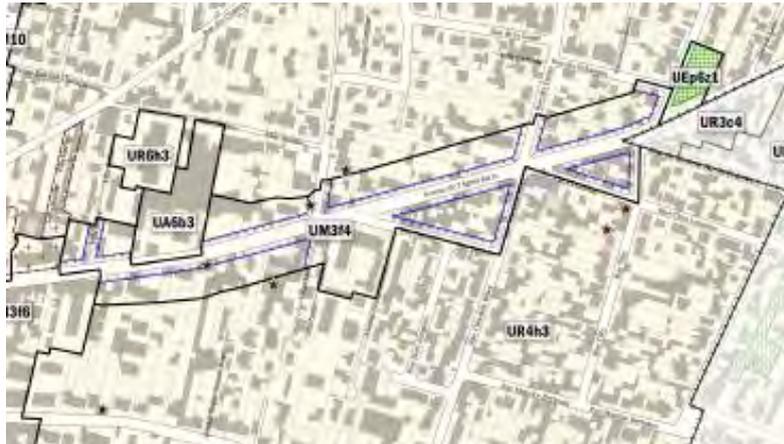
*La réponse manque de précision mais la commission laisse l'EPT vérifier et corriger si nécessaire.*

### **5.7.3.14. Colombes – secteurs de la rue Gabriel-Péri et de l'av. de l'Agent-Sarre**

La contribution n° 37 synthétise les très nombreuses observations visant (de façon parfois peu différenciées) :

- Les évolutions du règlement des secteurs pavillonnaires (sujets traités dans le chapitre correspondant),
- L'évolution réglementaire de ces deux axes structurants de la commune de Colombes :





Concernant le "Quartier Agent-Sarre - Je suis fermement opposée au nouveau PLUi ainsi qu'à la modification des règles d'urbanisme qu'il sous-tend (hauteurs de construction de 13 m au lieu de 9 m, emprise au sol de 60 % au lieu de 40 %) :

- Non à la perte de qualité de vie par la bétonisation galopante et la densification massive de nos quartiers,
- Non à la saturation de nos rues par l'augmentation de la circulation et des besoins de stationnement,
- Non à la perte d'espaces verts si essentiels pour la santé et le bien-être de toutes et tous.

Au lieu de cela : oui au développement maîtrisé et concerté de Colombes dans le respect de la diversité et de l'identité de nos quartiers, pour la préservation du patrimoine architectural et paysager de notre ville, et pour une amélioration réelle du cadre de vie de ses habitants !".

D'autres récriminations sont identiques concernant la rue Gabriel-Péri.

La commission constate que le PLU actuel soumet ces deux axes structurants à une succession de zonages différents. Le projet de PLUi définit leur constructibilité au sein d'un zonage unique "UM3f4" (mixte – 16 m – R+3+C) ... qui traverse des zones pavillonnaires classiques de gabarit inférieur "UR4h3" (résidentiel - 13 m – R+2+C).

### **Questions de la commission d'enquête**

1. Expliquer, tronçon par tronçon, le long de la rue Gabriel-Péri et de l'av. de l'Agent-Sarre, les éventuelles sur-hauteurs que le nouveau PLUi permettra.
2. Indiquer quelle est la raison du choix d'un indice de hauteur "4" (16 m – R+3+C).
3. Un tel classement ne condamne-t-il pas les belles maisons qui ne sont pas indiquées dans le livet du patrimoine ?
4. Un zonage pavillonnaire ne devait-il pas être conservé au Sud de la petite rue Lavoisier car ces parcelles ne procèdent fonctionnellement et urbanistiquement pas de la rue Gabriel-Péri ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. Expliquer, tronçon par tronçon, le long de la rue Gabriel-Péri et de l'av. de l'Agent-Sarre, les éventuelles sur-hauteurs que le nouveau PLUi permettra.

Le PLUi permet une hauteur de R+3+C sur les portions à visées de densification du linéaire de ces axes (indice UM3f4). Comparé au PLU en vigueur, cela correspond à une baisse d'un étage le long de la rue Gabriel Péri, dans les anciennes zones UB (R+4+C autorisé) et à une augmentation d'un étage rue Gabriel Péri et avenue de l'Agent Sarre sur les parcelles qui avaient un zonage spécifique au pavillonnaire (UD, R+2+C autorisé).

2. Indiquer quelle est la raison du choix d'un indice de hauteur "4" (16 m – R+3+C).

Le long de ces axes, cohabitent des constructions très variées comme des pavillons R+1+combles et des immeubles R+5, voire R+6. Dans le PLU de Colombes, il y avait des poches plus denses sur des portions de ces axes, avec des demandes récurrentes de déplacement de ces limites.

Dans un souci de renforcer la cohérence de ces linéaires conduisant au centre-ville, afin de renforcer la centralité, il a été retenu de les traiter de façon plus homogène en permettant la mutation en premier rideau de ces axes structurants, tout en fixant une hauteur intermédiaire par rapport aux différents gabarits existants.

3. *Un tel classement ne condamne-t-il pas les belles maisons qui ne sont pas indiquées dans le livret du patrimoine ?*

Un inventaire complémentaire du patrimoine va être réalisé à l'échelle du territoire Boucle Nord de Seine et permettra dans une prochaine modification du PLUi de compléter les protections patrimoniales. Il convient d'avoir une approche équilibrée entre protection du patrimoine, préservation, transformation des logements nécessaires à l'amélioration des qualités d'usage (espace, confort, qualité thermique) et évolution des tissus qui ne peuvent rester figés et muséifiés.

4. *Un zonage pavillonnaire ne devait-il pas être conservé au Sud de la petite rue Lavoisier car ces parcelles ne procèdent fonctionnellement et urbanistiquement pas de la rue Gabriel-Péri ?*

L'EPT et la ville de Colombes s'accordent sur la pertinence de la remarque de Commission d'Enquête quant au développement urbain de cette portion de rue parallèle à la rue Gabriel Péri, plus propice à accueillir un tissu pavillonnaire. Le zonage UM3f4 projeté dans le PLUi arrêté sera donc transformé en zonage pavillonnaire UR4h3.

### **Commentaires de la commission**

*Les arguments développés relatifs à l'uniformisation du zonage sont pertinents.*

*Il convient de compléter dès que possible le livret du patrimoine.*

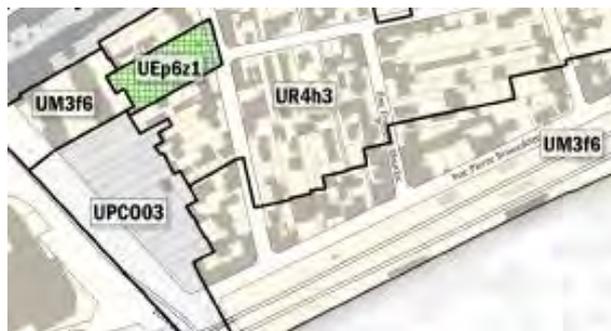
*OK pour modifier le zonage au Sud de la rue Lavoisier.*

### **5.7.3.15. Colombes – secteur rue Colbert**

La contribution n° 175 (+ 299) de M. Brasselet concerne le 15, rue Colbert (à l'angle Sud de la commune). Ils avaient cédé une partie de leur terrain pour une opération immobilière UPC003 et se retrouvent avec 10 étages à 2 m de leurs maisons. Ils ont ensuite perdu les tractations compensatrices avec le promoteur. A côté, un espace vert devait être institué sur une parcelle communale délaissée afin de boucler la coulée verte prévue : il n'en a rien été.

Le projet de PLUi prévoit de densifier encore (zone UM3f6, soit 22 m – R+5+C), dont la limite Nord longe sa parcelle, ... et non pas seulement le long de la rue Pierre-Brossolette (en bordure des voies ferrées).

Ils demandent de préserver le secteur pavillonnaire au Sud de sa parcelle, pour ne pas créer des vues excessives par rapport au tissu existant. La voie privée ne donne qu'un droit de passage. Contrairement à l'annonce d'un PLU ambitieux et innovant ... il génère plus d'urbanisation. Pièces jointes.



La commission ne comprend pas pourquoi le zonage mixte et d'une hauteur plus élevée bordant la rue Pierre-Brossolette se retourne sur une distance assez significative le long de la modeste rue Colbert.

### **Questions de la commission d'enquête**

1. Quelle est la justification de cet élargissement de la zone mixte ?
2. Si la zone "UM3f6" le long de la rue Pierre-Brossolette constitue un écran sonore, pourquoi la prolonger jusqu'au n°13 de l'étroite rue Colbert, alors qu'un R+5+C y serait très incongru) ?
3. Comment assurer une transition d'épannelage entre la zone "UM3f6" et le pavillonnaire ? Peut-on au moins maintenir en zone pavillonnaire un certain nombre des bâtis existants pour préserver le cœur d'îlot ?
4. Que devient le projet de bouclage de la coulée verte par la parcelle communale qui semble avoir précédemment été convenu ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

### 1. Quelle est la justification de cet élargissement de la zone mixte ?

Le secteur concerné est directement limitrophe d'un axe structurant du territoire, le boulevard Charles de Gaulle à Colombes, sur lequel circule la ligne de tramway T2 et à moyen terme la ligne du T1. Cet axe fait l'objet d'un développement urbain plus marqué avec notamment la ZAC Charles de Gaulle Est en cours de finalisation (zonage UPCO03) qui projette des constructions jusqu'à 31m de haut. La gare de la Garenne-Colombes, avec la ligne L au départ de Paris Saint-Lazare, est à proximité immédiate. Toutes ces caractéristiques font de ce quartier une zone de densification préférentielle au regard des injonctions supracommunales qui s'appliquent aux documents d'urbanisme locaux (SDRIF-e, SCOT de la MGP, SRHH).

Etendre le zonage UM3f6 sur quelques parcelles de la rue Colbert, dans la continuité d'opérations en cours de finalisation, va dans ce sens d'une localisation cohérente des zones potentiellement mutables pour répondre à ces enjeux de développement.

### 2. Si la zone "UM3f6" le long de la rue Pierre-Brossolette constitue un écran sonore, pourquoi la prolonger jusqu'au n°13 de l'étroite rue Colbert, alors qu'un R+5+C y serait très incongru ?

Les parcelles concernées sont elles-mêmes encadrées par des bâtiments plus anciens relativement hauts (R+4 à R+5) à l'alignement. Les règles du PLUi en matière d'éloignement des tissus pavillonnaires permettent d'assurer la transition.

### 3. Comment assurer une transition d'épannelage entre la zone "UM3f6" et le pavillonnaire ? Peut-on au moins maintenir en zone pavillonnaire un certain nombre des bâtis existants pour préserver le cœur d'îlot ?

Les règles envisagées dans les indices UM3f6 permettent en cas de projet d'assurer une transition du bâti avec le secteur pavillonnaire voisin et une préservation du cœur d'îlot : bande d'implantation de 20m depuis la rue, largeur maximale des façades sur rue à 30 m avec césure du bâti au-delà, surface de pleine terre minimum de 30 % sur le terrain, règle de politesse vis-à-vis des tissus pavillonnaires.

### 4. Que devient le projet de bouclage de la coulée verte par la parcelle communale qui semble avoir précédemment été convenu ?

Les projets développés dans le cadre de la ZAC Charles de Gaulle Est prévoient déjà une extension du square Colbert voisin avec un accès vers le boulevard Charles de Gaulle.

## Commentaires de la commission

*Il est pris acte qu'il s'agit là d'une volonté d'aménagement et de densification et non pas d'une erreur. La commission comprend ces arguments et les respecte, eu égard à la localisation.*

### 5.7.3.16. Colombes – secteur Cité des Musiciens

Les contributions n° 65 et 147 annexent une lettre du bailleur social Hauts-de-Seine Habitat concernant des incompatibilités des nouvelles règles (zone "UR6f7") par rapport au projet de renouvellement urbain de la Cité des Musiciens à Colombes. Cela concerne :

- l'implantation par rapport aux limites séparatives (art. 3.7 - indice 6),
  - la hauteur maximale (indice 7) : 25 m - R+6+C, alors que le projet prévoit ponctuellement R+8 - 27 m.
- Hauts-de-Seine Habitat sollicite une rencontre avec les services de l'EPT BNS.



La commission note que les bâtiments actuels sont nettement plus hauts que le futur plenum et correspondent (sauf les éléments de patrimoine remarquable) à ce que la population ne souhaite plus.

## Questions de la commission d'enquête

1. Quels échanges Hauts-de-Seine Habitat auraient-ils eu lieu avec les autorités (BNS et ville) ?
2. Que pensez-vous de la remarque de Hauts-de-Seine Habitat et d'accepter une modification de l'indice de hauteur ? Pouvez-vous nous donner plus de détails sur le projet ?
3. Quels seraient les impacts des demandes de Hauts-de-Seine Habitat sur le tissu urbain ?

### Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Quels échanges Hauts-de-Seine Habitat auraient-ils eu lieu avec les autorités (BNS et ville) ?*

A l'initiative du bailleur social Hauts-de-Seine-Habitat, le projet de rénovation urbaine de la cité des Musiciens est à l'étude depuis plusieurs années. Des échanges ont lieu avec la ville de Colombes pour accompagner cette rénovation portant sur un patrimoine de 325 logements. Deux réunions publiques ont été organisées fin 2023 et fin 2024 afin d'associer les habitants à cette transformation de leur cadre de vie et répondre à leurs interrogations (nature du projet, relogement, travaux de réhabilitation sur le bâti conservé, etc.).

2. *Que pensez-vous de la remarque de Hauts-de-Seine Habitat et d'accepter une modification de l'indice de hauteur ? Pouvez-vous nous donner plus de détails sur le projet ?*

Le projet développé et présenté en réunions publiques prévoit la réhabilitation de certains bâtiments aux extrémités est et ouest du site, et la démolition de 3 bâtiments le long de l'avenue Audra pour permettre la construction d'un peu plus de 400 logements neufs, de typologie variée (logements sociaux, logements en accession, BRS) afin d'intégrer de la mixité à l'échelle du site.

La configuration des bâtis neufs envisagés met en place un épannelage des hauteurs dans les formes urbaines, avec des variations allant de R+4 à R+8, voire des parties plus basses à R+2. Autoriser une hauteur suffisante contribue ainsi à permettre aux concepteurs ces variations et à mieux répartir dans les volumes bâtis la densité du projet. Pour ces raisons il sera fait droit à la demande d'augmenter les hauteurs maximales de R+7 à R+8.

3. *Quels seraient les impacts des demandes de Hauts-de-Seine Habitat sur le tissu urbain ?*

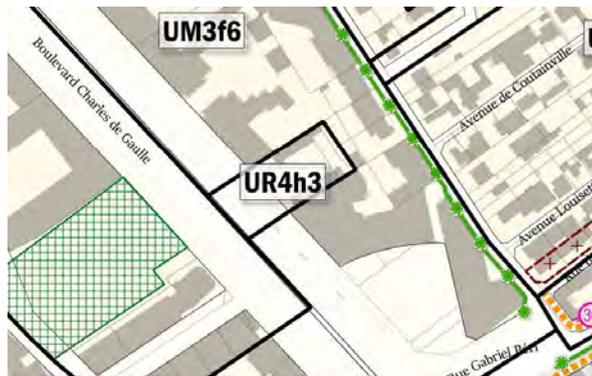
Le site de la cité des Musiciens est à l'interface entre un tissu de tours hautes d'habitat collectif au nord (tours Audra de 15 étages) et un tissu urbain plus pavillonnaire au sud. Un espace vert protégé au Sud des bâtiments existants, repéré dans le PLU en vigueur et conforté dans le projet de PLUi, vient créer un espace libre augmentant cet effet de transition avec l'habitat individuel. Le développement du projet de rénovation du site s'étend donc principalement côté avenue Audra au Nord en venant recréer des volumes bâtis légèrement plus bas (R+8 maximum contre R+9 pour les bâtiments à démolir) et implantés de manière à structurer un front de rue avec des formes urbaines plus contemporaines. Les demandes d'Hauts-de-Seine Habitat ne remettent pas en cause cette couture urbaine que nécessite la reconfiguration du site.

### Commentaires de la commission

*La demande d'augmenter la hauteur de R+7 à R+8 peut être acceptée.*

#### **5.7.3.17. Colombes – secteur av. Charles-de-Gaulle**

La contribution 335 émane d'un avocat pour le compte de M. Jean-Pierre Corlouer, propriétaire de deux lots de copropriété au 156 av, Charles-de-Gaulle à Colombes. Il indique que le règlement graphique classe les parcelles DF325, 366 et 365 situées le long de l'av. Charles de Gaulle, en zone "UR4h3". Il estime qu'un tel micro-zonage enclavé au sein d'une zone "UM3f6" plus vaste est une anomalie qui mériterait d'être corrigée.



### **Questions de la commission d'enquête**

La commission estime que cette demande est pertinente.

1. Était-ce volontaire et d'intérêt général d'avoir créé un zonage spécifique, différent de tout son environnement ?
2. Pourquoi ne pas intégrer dans le zonage alentours ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. *Était-ce volontaire et d'intérêt général d'avoir créé un zonage spécifique, différent de tout son environnement ?*

Il s'agit de maisons effectivement dégradées mais offrant une respiration et un rapport à la rue différent (recul portait muret). Comme sur de nombreuses parties du territoire de Boucle Nord de Seine, le tissu urbain est hétérogène et composite, fruit de la stratification des différentes périodes de construction de la ville. Ce zonage pavillonnaire inséré au sein d'un ensemble plus dense est donc le reflet de ce phénomène.

2. *Pourquoi ne pas intégrer dans le zonage alentours ?*

Néanmoins la demande formulée par l'émetteur de la contribution comporte aussi sa part de logique, c'est pourquoi il sera fait droit à la demande d'harmoniser ce zonage avec les règles voisines en indices UM3f6.

### **Commentaires de la commission**

*La modification proposée en UM3f6 sera la bienvenue.*

### **5.7.3.18. Colombes – ZAC de l'Arc sportif et ZAC Charles-de-Gaulle Est**

Voici les remarques et point d'alerte d'éCo.urbain SPL, aménageur des ZAC.

> Concernant la ZAC de l'Arc sportif (contribution n° 347) :

- *“La cartographie fait apparaître l'institution d'une taxe d'aménagement sur le secteur de la ZAC. Or la ZAC est exonérée de la taxe d'aménagement. Il convient de corriger la cartographie.*
- *Il convient de supprimer le plan joint au PLUi comme étant le plan de la ZAC. En effet, celui-ci n'indique pas le périmètre de la ZAC et n'est pas cohérent avec le reste des indications figurant dans le rapport de présentation et le règlement. Nous demandons à ce que ce plan soit remplacé par un simple plan périmétral de la ZAC.*
- *Nous émettons un point d'alerte sur la cartographie qui indique des emplacements réservés pour équipements qui ne sont plus d'actualité.*
- *Nous émettons un point d'alerte sur l'article portant sur les surfaces plantées. Celles-ci doivent être calculées à l'échelle de l'unité foncière et non à l'échelle de l'ilot.*
- *Le PLUi semble vouloir mettre fin à la dispersion des différents zonages de la ZAC au bénéfice d'un zonage dédié UPC001 réparti en 2 secteurs A et B. Pourtant, on note que le plan des secteurs mentionné au règlement ne recouvre pas tout le périmètre de la ZAC. Il reste des secteurs en UE6i9 et UA6b5”.*

> Concernant la ZAC Charles-de-Gaulle Est (contribution n° 350) :

- Remarques idem ci-dessus.
- *“nous émettons un point d'alerte sur le plan des emplacements réservés qui indique les équipements et espaces verts qui vont évoluer à court terme”.*

- “Dans l'article 3.7.4 du Règlement portant sur la zone UA6b3, nous demandons l'intégration d'une possibilité de déroger à la règle de la distance minimale de 8 m entre bâtiments sur une même parcelle, pour des bâtiments hors habitation”.

### **Questions de la commission d'enquête**

La commission estime préférable de corriger d'éventuelles erreurs.

1. Que pense l'EPT de diverses demandes formelles ?
2. Que pense l'ETP de la demande de dérogation à la distance minimale de 8 m ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

#### *1. Que pense l'EPT de diverses demandes formelles ?*

Concernant la ZAC de l'Arc sportif : les annexes du PLUi reprennent les délibérations en vigueur sur les communes. La taxe d'aménagement sera mise à jour sur la commune de Colombes dans le courant de l'année 2025 pour une rentrée en application en janvier 2026. Comme il est d'usage pour les annexes du PLUi, un arrêté de mise à jour du PLUi viendra actualiser ces informations. D'ici là les dispositions du code de l'urbanisme font loi en matière de non-cumul des participations financières au financements des équipements publics pour les opérations d'aménagement. Le cas échéant, les erreurs matérielles dans les annexes seront corrigées.

Le plan des ZAC à Colombes sera simplifié pour ne comporter qu'un périmètre, sans mention de la programmation en équipements publics ayant évolué sur ces secteurs.

A l'occasion des demandes d'urbanisme, l'instruction des espaces verts s'effectue bien à l'échelle de l'unité foncière. L'utilisation de différents indices sur le plan de zonage pour un même projet n'empêche pas sa réalisation. Ce principe existait déjà dans le PLU en vigueur pour cette ZAC, qui est aujourd'hui largement avancée en matière d'autorisations d'urbanisme.

Concernant la ZAC Charles de Gaulle Est : les réponses ci-dessus s'appliquent également aux sujets similaires pour la ZAC Charles de Gaulle Est.

#### *2. Que pense l'ETP de la demande de dérogation à la distance minimale de 8 m ?*

Les règles d'implantation de bâtiments sur un même terrain ont pour objet de réglementer les formes urbaines à la fois dans l'organisation de la densité sur le terrain et dans les usages des constructions. Une distance de 8 m minimum entre les constructions permet d'assurer un éclairage suffisant des pièces intérieures sans être impacté par les hauteurs du bâti. De plus une modification spécifique de cette règle pour le secteur décrit aurait des effets sur les autres zones du territoire concernées par le même indice 6. Il n'est donc pas souhaité de faire évoluer cette règle en diminuant la distance minimum.

### **Commentaires de la commission**

*Les propositions de correction d'erreurs matérielles sont cohérentes et la commission y souscrit. En revanche, la distance minimale de 8 m doit être maintenue.*

### **5.7.3.19. Colombes – secteur Youri Gagarine**

Le contributeur n° 388 indique être propriétaire d'un appartement (99 rue Youri Gagarine) dans un petit immeuble de 3 étages et, sur la parcelle à l'arrière de l'immeuble, ont été construits dans les années 80 une vingtaine de boxes. Ces boxes vieillissent mal et un grand cèdre occupe le terrain situé entre les boxes et l'immeuble. Il serait bien de pouvoir construire un petit immeuble identique à celui en bord de rue mais le zonage actuel "UR4H3" ne le permet pas. Ce zonage correspond théoriquement à un cœur d'ilot (extension de la petite zone de 4 pavillons situés rue de l'égalité) mais en fait le terrain est entouré sur trois côtés d'immeubles R+6 : aucune personne ne sera intéressée par l'achat d'une maison de ville sur un terrain entouré d'immeubles très hauts.



Le contributeur estime cohérent de dupliquer l'immeuble de devant et de proposer des appartements accessibles à la demande ; de plus un tel projet permettrait de maintenir une zone de verdure conséquente entre les deux immeubles et de conserver le magnifique cèdre. Nous vous demandons donc de bien vouloir étudier cette demande d'extension des zones voisines UR6H5 à la parcelle à l'arrière de l'immeuble.

A contrario, le contributeur n° 566 estime *“qu'il s'agit d'un problème financier de cette copropriété qui voit beaucoup d'évolution très proches de sa parcelle et des prix d'achat par des promoteurs élevés. Pourtant un changement de zonage et la construction d'un collectif impacterait le bâtiment sur rue, moins de soleil, encore moins. Je ne sais pas si cette personne a réalisé les conséquences de cette demande”*.

### **Questions de la commission d'enquête**

La commission reconnaît que ce terrain et ceux situés à proximité sont largement environnés d'immeubles de 5 ou 6 étages : le caractère pavillonnaire n'apparaît pas vraiment.

1. Que pense l'EPT de la découpe dessinée ?
2. Une possibilité de densification en cœur d'îlot semble-t-elle ici possible ?
3. Quelle modification de zonage pourrait être envisagée pour ces quelques parcelles ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. *Que pense l'EPT de la découpe dessinée ?*

L'EPT souhaite maintenir les limites de zonages et les indices règlementaires tels qu'arrêtés.

2. *Une possibilité de densification en cœur d'îlot semble-t-elle ici possible ?*

Le quartier Europe, traversé notamment par la rue Youri Gagarine, est caractérisé par son tissu urbain mixte, mêlant collectifs et pavillonnaire. Le terrain, sujet de la contribution, s'inscrit dans la continuité du front bâti. De plus, le petit collectif de 3 étages engage une baisse des hauteurs à l'angle avec la rue de l'Egalité qui accompagne la transition vers le zonage pavillonnaire. Ainsi, ces dernières parcelles marquent l'entrée dans la zone pavillonnaire. Modifier le zonage de ce cœur d'îlot mettrait sous pression les derniers pavillons de l'îlot, traits d'union entre les deux morphologies urbaines. Le PLUi souhaite préserver les zones pavillonnaires et ne pas encourager leur grignotage progressif. Aussi, l'augmentation de la densité en fond de parcelle n'est pas en cohérence avec les objectifs de protection des cœurs d'îlot portés par le PLUi. Le zonage UR4h3 sera donc maintenu.

3. *Quelle modification de zonage pourrait être envisagée pour ces quelques parcelles ?*

Pour les raisons évoquées il n'est pas souhaité modifier le zonage pour ces parcelles.

### **Commentaires de la commission**

*Il s'agit d'un choix délibéré et argumenté : la commission souscrit au raisonnement.*

## **5.7.3.20. Colombes – secteur Maréchal-Joffre**

La contribution n° 420 émane de l'APEI de la Boucle de la Seine, association de parents et d'amis de personnes en situation de handicap, elle gère des établissements médico-sociaux. Elle a de nombreuses activités à Colombes, dont celle qui fut sa première création dans les années 60, l'IME la Dauphinelle, un

établissement qui accueille 90 enfants, sis 88 Rue du Maréchal-Joffre. Cet établissement est hébergé dans des locaux vétustes et inadaptés que l'association souhaite reconstruire sur la parcelle cadastrée AE163.



Pour ce faire, l'association souhaite construire en façade de la rue du maréchal-Joffre un bâtiment de logement dont la vente génèrera le financement nécessaire à la reconstruction des locaux nécessaire à l'établissement sur le reste de la parcelle, cet équilibre économique est essentiel pour la réalisation de ce projet. Actuellement, la zone située en bordure de la rue Maréchal-Joffre, classifié « Zone à densifier » n'autorise pas une hauteur de bâtiment suffisante, le PLUi précise que nous aurons droit à R+3 + attique ce qui ne permet pas d'équilibrer le budget du projet, nous souhaiterions donc la densification de la zone "UM3f4" par une classification en "UM3f5" et si possible la réduction du zonage pour la mixité sociale (imposition à 30 ou 35 % de logements sociaux), la mixité du programme par le public accueilli étant déjà assurée.

Par ailleurs, La zone en arrière de la parcelle a été transformée en Zone d'activité UA6h3. Pouvez-vous nous préciser si cette classification est compatible avec l'activité à inclure sur cette partie, c'est-à-dire un IME qui comprend des activités allant de salle d'activité, bureau, salle de consultation et potentiellement un internat ou de l'habitat inclusif (qui corresponde a de l'habitat accompagné) ?

Sinon, quelle solution pourrait permettre le déploiement de telles activités ?

### **Questions de la commission d'enquête**

Sauf erreur sur la parcelle concernée, la commission constate que le bâtiment est question est particulièrement représentatif des maisons de maître datant de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle (mais non inscrite comme patrimoine remarquable).

Toutefois, une zone "AM" serait peut-être plus adaptée.

1. Que pense l'EPT de la demande ?
2. Ne serait-il pas pertinent de protéger cette maison de maître et son mur bahut ?
3. Ne serait-il pas également pertinent de préserver l'espace naturel entre la rue et la maison ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

#### *1. Que pense l'EPT de la demande ?*

La programmation évoquée représente un intérêt pour le territoire en matière d'accompagnement de personnes en situation de handicap, il est donc important de pouvoir accompagner son développement. L'indice A présent en second rang du site ne permet pas le logement ni l'hébergement.

L'EPT et la ville sont donc favorables à une évolution du zonage en harmonisant les deux parties du site vers le zonage UM3f4.

Sur les autres demandes, il n'est pas souhaité d'y répondre favorablement. Compte-tenu de l'objectif porté par l'EPT de mixité de l'habitat sur l'ensemble du territoire, une dérogation ponctuelle n'apparaît pas comme un bon signal à destination des porteurs de projet. Les hauteurs à 4 étages, permises dans la zone UM3f4, sont adaptées à la morphologie des tissus environnants, notamment le long de la rue du Maréchal Joffre sur cette portion.

#### *2. Ne serait-il pas pertinent de protéger cette maison de maître et son mur bahut ?*

Cette protection pourrait être proposée lors d'une future modification du PLUi au regard des résultats d'une étude patrimoniale complémentaire à venir.

3. *Ne serait-il pas également pertinent de préserver l'espace naturel entre la rue et la maison ?*

Cette protection pourrait intervenir en cohérence avec la préservation de la maison de maître.

### **Commentaires de la commission**

*La modification du zonage permettra d'aller dans le bon sens.*

*Parallèlement, la protection de la maison et de son espace vert est importante : elle sera à mettre au programme de la première modification du PLUi.*

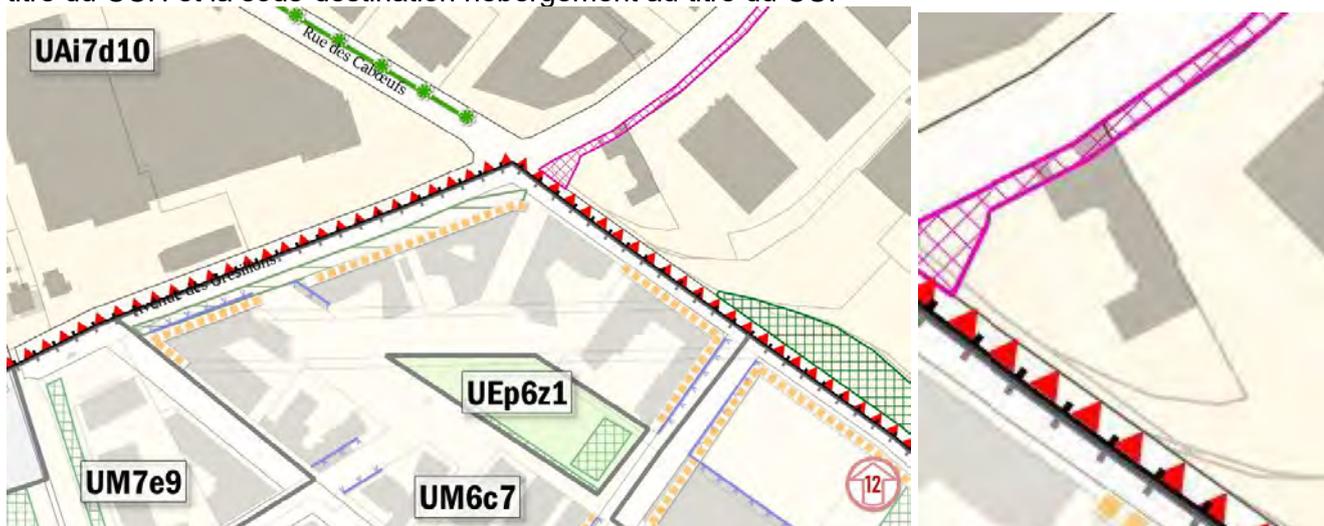
### **5.7.3.21. Gennevilliers – Résidence Adoma**

La contribution 335 émane d'Adoma (filiale du groupe CDC Habitat) qui gère des résidences de jeunes travailleurs et les fait évoluer vers des résidences sociales (studios autonomes).

Elle souhaite d'une modification des règles du PLUi applicables à la parcelle N156 (2, bd Louise-Michel) pour la résidence (catégorie logement-foyer au titre du CCH et sous-destination hébergement au titre du CU) afin de transformer des chambres en studios par surélévation.

En annexe, elle présente le contexte, l'état actuel et un avant-projet comportant une extension en rez-de-chaussée et une surélévation.

Elle demande une modification du zonage applicable, de façon à autoriser la catégorie logement-foyer au titre du CCH et la sous-destination hébergement au titre du CU.



### **Questions de la commission d'enquête**

La commission estime pertinent de permettre à cette résidence sociale d'évoluer.

1. Était-ce volontaire de l'avoir cantonné en zone d'activité ?
2. Quel zonage pourrait être pertinent (destination, densité, forme urbaine, hauteur, ...) ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. *Était-ce volontaire de l'avoir cantonné en zone d'activité ?*

Oui, pour ne pas développer le caractère résidentiel du secteur.

L'EPT et la ville ne sont pas favorables à cette demande qui pourrait remettre en cause l'équilibre social de la ville, avec la transformation en logements d'urgence entraînant une évolution de population (composition familiale) difficile sur ce secteur car ne disposant pas des équipements publics nécessaires notamment pour les enfants.

2. *Quel zonage pourrait être pertinent (destination, densité, forme urbaine, hauteur, ...) ?*

Une évolution pourrait être envisagée si Adoma propose une évolution de la programmation.

### **Commentaires de la commission**

*Le maintien en zone d'activité est souhaité et argumenté par l'EPT par souci de cohérence et pour ne pas augmenter la population hébergée du fait du manque d'équipements pour des habitants. Toutefois, l'ETP ne ferme pas la porte à un futur projet qui lui serait ultérieurement présenté.*

### 5.7.3.22. Villeneuve-la-Garenne – secteur du 16, av. du Vieux-Chemin-de-St-Denis

La contribution n° 455 de M. Vacher concerne une propriété de 2 368 m<sup>2</sup> occupée par un ancien hangar métallique et sur laquelle il envisage de créer un important établissement d'hébergement avec hôtel, résidence senior et résidence étudiante, ceci sur 8 niveaux de planchers.



Il indique que le terrain subit une servitude de recul du fait de la voie autoroutière pour laquelle il estime des ambiguïtés.

Il est situé en zone "UAI7c7" et aussi dans la partie de l'OAP "Sud A86" destinée au "maintien et requalification des activités économiques".

Il précise que le PLU communal actuel admet les hôtels mais que le projet de règlement de la zone "UAI" l'interdit, alors que les études de faisabilité sont très avancées avec un partenaire investisseur.

Il estime que les restrictions à l'utilisation des sols sont trop restrictives et vont à l'encontre de la sociabilisation des espaces urbains prônés dans l'OAP et à une réelle évolution du bâti.

Il demande de :

- Permettre une plus grande diversité urbaine avec une mixité des fonctions, pouvant accepter des hôtels, des équipements collectifs et des logements,
- Clarifier la règle des 25 m de recul inconstructibles ou la supprimer, dès lors que les espaces considérés ne se trouvent pas "en dehors des espaces urbanisés", ainsi que le prévoit le code de l'Urbanisme.

La commission rappelle qu'un des objectifs du PLUi est de ne pas accentuer de façon significative l'exposition de la population (et de la future population dont l'arrivée est imposée par l'Etat et la Région) aux pollutions et nuisances, notamment induites par les infrastructures.

#### Questions de la commission d'enquête

1. Que répondre à la demande d'accepter une certaine mixité fonctionnelle dans cette zone ?
2. Comment expliciter les règles de réduction de la constructibilité sur les franges de l'A86 (distance, publics sensibles, ...) ?

#### Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Que répondre à la demande d'accepter une certaine mixité fonctionnelle dans cette zone ?*

Le choix d'interdire les hôtels et hébergement en zone Ai est un choix assumé par l'EPT et la Ville de Villeneuve-la-Garenne. Cela est aussi cohérent avec les orientations de l'OAP Sud Seine qui prévoit le maintien des espaces d'activité le long de l'A86 évitant ainsi de développer des hôtels ou des hébergements dans des secteurs à très fortes nuisances (cf. EIE + avis MRAe).

Le PLU de Villeneuve-la-Garenne ne permet pas les hébergements.

Notons qu'une telle évolution sera inacceptable au regard notamment de l'avis émis par la MRAe. Par ailleurs, le maintien de foncier productif sur le territoire de Boucle Nord de Seine est aussi un enjeu des zones indicées « A ».

*Comment expliciter les règles de réduction de la constructibilité sur les franges de l'A86 (distance, publics sensibles, ...) ?*

Le requérant fait une confusion entre bande d'inconstructibilité des entrées de ville et la bande sanitaire inconstructible pour les établissements accueillant du public sensible au titre du règlement et des OAP thématiques (cf. nuisances et niveau de pollution).

### **Commentaires de la commission**

*Les objections présentées par l'EPT sont cohérentes : les demandes formulées ne peuvent donc pas être acceptées.*

#### **5.7.3.23. Villeneuve-la-Garenne – secteur du projet QUODAM**

La contribution n° 392 provient de la SEM QUODAM concerne un programme d'une quinzaine de logements à la location, en cours de développement opérationnel, ayant déjà fait l'objet d'études de conception. Compte-tenu de sa superficie, de sa configuration, des contraintes existantes liées au PLUi, de la programmation recherchée, orientée vers des logements traversant T3, la prise de connaissance des modifications apportées par le PLUi en secteur "UR3i3" laisse apparaître de lourdes incompatibilités.



Les nouvelles règles sont un coefficient d'emprise au sol un maximum de 40%, une surface de pleine terre d'au moins 50% de la surface du terrain et une règle de hauteur parenthèses (indice 3) de R+2+C.

Le concours en vue du choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre chargé de la conception de ce programme a été engagé à partir des règles du secteur UBa du PLU ; avec un CES maximum de 60 %, le coefficient d'espace libre minimum de 50 % ayant pour assiette la superficie des espaces libres et une règle de hauteur à 13 m (R+3).

L'objectif de la ville et que ce secteur puisse accueillir de petits programmes d'habitat collectif, opérant une jonction du tissu urbain entre le fleuve et les grands ensembles.

Plutôt que le secteur "UR3i3", il conviendrait de retenir un secteur au sein de la zone UR dont les prescriptions seront compatibles avec les caractéristiques de la parcelle qui est situé à l'angle de 2 voies publiques et avec le projet poursuivi. Il est donc indispensable de retenir un secteur "UR3e4". Ces adaptations sont mineures et ne remettront pas en cause l'économie du PLUi.

### **Questions de la commission d'enquête**

1. Que pensez-vous de cette demande ?
2. Comment souhaitez-vous y répondre ?
3. Quelles propositions pourriez-vous faire ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. *Que pensez-vous de cette demande ?*

Il s'agit d'un coup parti porté par la ville.

Le projet de permis sera déposé et autorisé avant l'approbation du PLUi.

*Comment souhaitez-vous y répondre ?*

Des ajustements du PLUi seront étudiés pour permettre la mise en œuvre du projet au plus près des résultats du concours sans compromettre les objectifs du PLUi et l'intégration urbaine du projet, et pour permettre d'éventuelles évolutions du projet dans le cadre d'un permis modificatif.

## 2. Quelles propositions pourriez-vous faire ?

Des évolutions mesurées du zonage pourront être étudiées avec les services opérationnels de la ville.

### Commentaires de la commission

Les réponses ne sont pas pleinement satisfaisantes mais la commission est obligée d'en prendre acte afin que l'EPT fasse au mieux, dans l'objectif de construire le projet lauréat du concours.

#### 5.7.3.24. Villeneuve-la-Garenne – secteur du projet de maison associative

La contribution n° 403 émane de la mairie et évoque plusieurs sujets :

La municipalité envisage la construction d'une maison associative au 42, rue Pierre-Brossolette. La parcelle cadastrée I 32, actuellement située dans le secteur "UM3d4", nécessite une modification de son emprise au sol afin de permettre la réalisation de ce projet, ce qui implique de la reclasser en secteur "UM3a4".

L'évolution demandée concerne :

- Le taux maximal d'emprise au sol, passant de "60 %" à "non réglementé",
- Le taux de pleine terre, passant de "20 %" à "0".



Par ailleurs, nous avons relevé plusieurs erreurs dans la composition du dossier du PLUi, notamment :

- La carte d'information de Villeneuve-la-Garenne est incomplète, notamment en ce qui concerne le secteur de préemption urbain renforcé, qui n'est pas représenté ;
- Les annexes manquent de la délibération concernant les beaux commerciaux ;
- Les annexes ne contiennent pas la délibération relative au DPU ;
- Les annexes sont également dépourvues de la délibération sur les clôtures.

Les cas du projet QUODAM et du patrimoine remarquable sont traités par ailleurs.

### Questions de la commission d'enquête

Concernant le projet de maison associative, la commission s'étonne de la propension des collectivités à ne pas souhaiter s'appliquer à elles-mêmes les contraintes qu'elles imposent aux autres.

1. Concernant la maison associative, que répond l'EPT à cette demande de création d'un zonage spécifique ?
2. Concernant les documents qui semblent avoir été omis, que répond l'EPT ?

### Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Concernant la maison associative, que répond l'EPT à cette demande de création d'un zonage spécifique ?

La ville a déposé un certificat d'urbanisme pour figer la constructibilité du terrain et déposera un permis de construire dans le courant du mois de mars.

Il n'est pas possible au regard des autres remarques et des objectifs du PADD de modifier le zonage intégral du secteur, ni de prévoir des exceptions générales pour les EICSP, notamment des exceptions ayant trait au taux de pleine terre,

pour lequel nous rappelons que le SCOT fixe l'objectif d'un taux moyen de 30% à l'échelle des espaces urbanisés du territoire.

Afin de stabiliser la mise en œuvre du projet, un secteur de plan masse pourrait être intégré au PLUi. Ces évolutions seront étudiées avec les services opérationnels de la ville.

## 2. Concernant les documents qui semblent avoir été omis, que répond l'EPT ?

L'EPT a prévu de mettre à jour les annexes du PLUi pour le dossier d'approbation.

### Commentaires de la commission

*Il est trop tard pour ajouter un secteur de plan masse.*

*Surtout, la commission estime que les collectivités doivent montrer l'exemple en respectant elles-mêmes les règles d'urbanisme qu'elles imposent à leurs administrés.*

## 5.7.4. Sous-thème n°2.4 : Secteurs particuliers, emplacements réservés

Le thème a relativement peu été abordé par les contributeurs, hormis les sujets suivants.

### 5.7.4.1. Clichy - Cité Jouffroy-Renault

La contribution n°406 expose les particularités constructives de l'ensemble immobilier et demande d'interdire les sous-sols débordants (tel qu'indiqué dans le règlement intérieur) en précisant que *"l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 65 % de la superficie du terrain"*.

### Questions de la commission d'enquête

Que pensez-vous de cette demande ?

### Réponse et commentaires de l'EPT BNS

La fiche patrimoniale de la Cité Jouffroy-Renault peut être modifiée pour intégrer les prescriptions spéciales nécessaires à sa pérennité concernant les extensions de sous-sols.

Il convient de bien noter que les sous-sols ne sont pas constitutifs de l'emprise au sol et n'entrent donc pas en compte dans le taux d'emprise au sol. Par contre ils déqualifient la pleine terre. Ils ne sont pas non plus pris en compte pour l'application des règles de recul/retrait.

Demande de la Ville de pouvoir donner satisfaction à la contribution n°406 par une modification du règlement.

### Commentaires de la commission

*La demande de modification est judicieuse.*

### 5.7.4.2. Territoire BNS - Emplacements réservés SNCF pour le T11

En tant que PPA, SNCF Réseau écrit être *"en cours d'élaboration au titre du projet T11"*.

*Les parcelles concernées par le projet doivent toujours figurer comme emplacements réservés et nous vous remercions de préserver la possibilité de réalisation de ce projet structurant dans le présent PLUi. Néanmoins nos services fonciers ont identifié quelques écarts.*

*Aussi je vous prie de trouver annexés au présent courrier :*

- 1. un tableau d'analyse effectuée par nos services sur les parcelles répertoriées en emplacement réservé sur le plan de zonage, ainsi que celles qui sont non complètes, absentes ou obsolètes.*
- 2. une présentation incluant les emplacements réservés T11 manquants".*

### Questions de la commission d'enquête

- Pensez-vous accéder aux demandes de SNCF Immobiliers d'autoriser les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés au règlement des zones A et N ?
- Idem concernant la demande pour les fonciers ferroviaires non destinés à une mutation urbaine (donc classés en zone UA, UAb, UAi, UAI, UE, UEj, UEp) à classer en zone UAL (ou équivalent), autorisant les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sans conditions ainsi que les entrepôts ?
- Le PLU prévoit également la protection d'espaces paysagers au titre du L151-23 du code de l'urbanisme de parcelles appartenant à SNCF Réseau. Notamment dans les communes de Bois-

Colombes et Gennevilliers. La SNCF demande de supprimer la protection au titre des espaces paysagers protégés sur les terrains appartenant au GPU repérés en rouge sur les extraits de son courrier. Pensez-vous accéder à ces demandes ?

4. Pensez-vous accepter d'étendre aux constructions et installations utiles au fonctionnement du réseau ferroviaire, la dérogation prévue à l'article 4.1.6.1 pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau de transport public du Grand Paris Express et d'Ile-de-France Mobilité ?
5. Concernant l'avis de SNCF Réseau allez-vous répondre à ses remarques sur les emplacements réservés ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. *Pensez-vous accéder aux demandes de SNCF Immobiliers d'autoriser les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés au règlement des zones A et N ?*

Il est envisagé de prévoir une dérogation générale pour les constructions et installations utiles au fonctionnement du réseau ferroviaire.

2. *Idem concernant la demande pour les fonciers ferroviaires non destinés à une mutation urbaine (donc classés en zone UA, UAb, UAi, UAl, UE, UEj, UEp) à classer en zone UAL (ou équivalent), autorisant les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sans conditions ainsi que les entrepôts ?*

Ces demandes seront réétudiées avec la ville pour assurer la cohérence entre les OAP et le Zonage.

3. *Le PLU prévoit également la protection d'espaces paysagers au titre du L151-23 du code de l'urbanisme de parcelles appartenant à SNCF Réseau. Notamment dans les communes de Bois-Colombes et Gennevilliers. La SNCF demande de supprimer la protection au titre des espaces paysagers protégés sur les terrains appartenant au GPU repérés en rouge sur les extraits de son courrier. Pensez-vous accéder à ces demandes ?*

La présence d'un corridor ne préjuge pas de sa gestion mais oblige le maintien de la pleine terre et de la végétalisation - avis défavorable sur la demande de suppression des espaces verts protégés.

4. *Pensez-vous accepter d'étendre aux constructions et installations utiles au fonctionnement du réseau ferroviaire, la dérogation prévue à l'article 4.1.6.1 pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau de transport public du Grand Paris Express et d'Ile-de-France Mobilité ?*

Avis favorable à cette dérogation générale qui serait à introduire en disposition générale.

5. *Concernant l'avis de SNCF Réseau allez-vous répondre à ses remarques sur les emplacements réservés ?*

Le PLUi intégrera la mise à jour la délimitation des Emplacements Réservés en cohérence avec le projet T11

### **Commentaires de la commission**

*Hormis concernant la suppression d'espaces paysagers, les demandes sont assez pertinentes et devraient pouvoir être acceptées.*

#### **5.7.4.3. Territoire BNS - Demandes de modifications pour la SGP**

En tant que PPA, la SGP s'interroge sur certaines dispositions dans les secteurs :

- Gare des Agnettes (arbres d'alignement et modification de zonage),
- Gare des Grésillons (modification de zonage),
- Gare des Cabœufs (suppression d'un EVP).

Bien d'autres demandes sont aussi formulées concernant d'autres sujets.

### **Question de la commission d'enquête**

Que pensez-vous de ces diverses demandes ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

Un travail et des échanges ont eu lieu avec la SGP et les villes concernées pour permettre la prise en compte de certaines remarques et des ajustements au PLUi sont envisagés dans le respect des objectifs du PADD et des orientations des projets de ville.

**Commentaires de la commission**

*Si les modifications ponctuelles de zonage ne sont pas stratégiques, la préservation des alignements d'arbres et la création d'espaces verts à protéger font partie des objectifs importants visés par le PADD et traduit dans les documents réglementaires du PLUi, ce qui est légitime dans un secteur de banlieue bien trop dense et trop minéral.*

*Ces atteintes ne pourront être accordées que si la preuve est apportée qu'aucune alternative raisonnable est possible.*

**5.7.4.4. Argenteuil - Emplacement réservé n° 73**

La contribution n° 273 indique que cette parcelle (41 et 43 rue Victor Puiseux) est un emplacement réservé depuis 2001 pour un éventuel agrandissement de l'école maternelle et reconduit dans le PLUi alors que dans le rapport de présentation est envisagé un accroissement démographique de 0,5 % par an sur le secteur.

Or cette école Sadi-Carnot est entourée de plusieurs autres écoles :

- À 200 m Jean-Macé (bd Léon-Feix),
- À 400 m les Augustines, école inaugurée en 2023,
- À 600 m Brossolette (boulevard Gambetta).

Pourrait-on reconsidérer cet emplacement réservé ?

**Question de la commission d'enquête**

Que pensez-vous de cette demande ?

**Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

La ville d'Argenteuil estime nécessaire de limiter la constructibilité de cette parcelle par un emplacement réservé pour ne pas obérer une extension de l'école, même si cette dernière n'est pas programmée à ce jour.

Cet emplacement réservé existait déjà dans le PLU d'Argenteuil.

Le pétitionnaire peut faire usage de son droit de délaissement auprès de la ville d'Argenteuil, bénéficiaire de l'ER.

**Commentaires de la commission**

*Il est pris acte que la ville souhaite maintenir cet emplacement réservé, dans le cadre de sa politique à long terme. La commission ne peut pas le lui reprocher.*

**5.7.4.5. Asnières - Emplacement réservé n° 27**

La contribution n° 365 indique que cet ER est destiné à la création d'un espace vert de 1 724 m<sup>2</sup> au sein de l'OAP. Or celui-ci est une bande de terrain trop étroite (environ 8 m) pour être qualitative, lui-même situé à proximité d'autres espaces verts : il sera donc peu attractif.

Le contributeur demande sa suppression.

**Question de la commission d'enquête**

Que pensez-vous de cette demande ?

**Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

L'ER dessiné ne représente qu'une partie de l'espace vert identifié dans l'OAP et intègre également une continuité végétale à créer et/ou à conforter ainsi qu'une venelle piétonne à créer. L'ER sera maintenu. Cependant la cohérence de sa destination avec l'OAP sera vérifiée pour, le cas échéant, être corrigée.  
Dans un souci de cohérence, il est proposé de traiter ensemble les contributions concernant l'angle sud-ouest de l'OAP Grésillons Seine.

#### **Commentaires de la commission**

*La réponse présentée est pertinente et la trame verte est ici nécessaire. Toutefois, l'ETP devra vérifier la complète cohérence des documents.*

#### **5.7.4.6. Clichy - Emplacement réservé n° 2**

Un membre de la commission passant dans la rue Médéric a vu qu'un immeuble est en construction au Nord de la bande de cet ER n° 2.



#### **Question de la commission d'enquête**

Quel est le devenir de cet emplacement réservé ?

#### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

Cet emplacement réservé au profit de la ville de Clichy a pour objet l'élargissement de la rue Médéric (document 4.5 Annexe au règlement) ; il n'est pas prévu de supprimer cet ER

#### **Commentaires de la commission**

*La commission en prend acte.*

#### **5.7.4.7. Clichy - Emplacement réservé n° 7**

La contribution n° 412 de BNP Paribas Immobilier Promotion explique que le plan de zonage prévoit un emplacement réservé n°7 rue Georges-Boisseau pour « voies, ouvrages publics ou installations d'intérêt général ». La société BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION est bénéficiaire d'une promesse de vente sur un terrain à extraire de la parcelle cadastrée Section U N°204, 6 rue de Belfort, à la suite d'un appel à concours initié par la Ville de Clichy qu'elle a remporté.



Le projet immobilier envisagé depuis ce concours, qui fait l'objet d'une demande de permis de construire, ne prend pas en compte cet emplacement réservé (cf. plan annexé).

Toutefois, le projet présente au bout de la rue Georges-Boisseau d'une part un retrait de 3 mètres qui vient créer une placette arborée, et d'autre part une ouverture sur un cœur d'îlot végétalisé. Le projet paysager, ainsi dessiné, prévoit au total 3 100 m<sup>2</sup> de pleine terre.

Dans le cadre du dépôt de la demande de permis de construire sur ce terrain, BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION a présenté à la Ville de Clichy l'implantation du projet immobilier envisagé sur l'emplacement réservé n°7. C'est pourquoi BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION souhaite la suppression de l'emplacement réservé n°7 dans le plan de zonage de Clichy-la-Garenne dans l'objectif de permettre la réalisation du projet, tel qu'il a été validé par la ville.

### **Questions de la commission d'enquête**

1. Est-ce un "coup parti" ?
2. Que pensez-vous de cette demande ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

1. *Est-ce un "coup parti" ?*

Il apparaît nécessaire de supprimer cet ER au regard du projet en cours d'étude sur ce secteur. Le Permis de Construire a été déposé deuxième quinzaine de décembre 2025. Le projet est beaucoup trop avancé pour que l'on puisse réintégrer cet Emplacement Réservé.

Par ailleurs, le projet Sellier, dont il est question, est porté par Hauts-de-Seine Habitat (organisme HLM des Hauts-de-Seine) qui a déjà réalisé le relogement des familles et pratiquement terminé la démolition du bâtiment (environ 250-300 logements).

L'opérationnalité déjà engagée est trop importante pour risquer que le projet ne puisse voir le jour.

La Ville est donc favorable à la suppression de l'ER n°7.

2. *Que pensez-vous de cette demande ?*

Il s'agit d'un coup parti, le PLUi ne peut qu'en prendre acte.

### **Commentaires de la commission**

*En effet, il est préférable de supprimer cet ER.*

#### **5.7.4.8. Villeneuve-la-Garenne - Emplacement réservé n° 12 (La Poste)**

Le site actuel de La Poste est noté comme ER pour l'extension du square attenant.



### **Question de la commission d'enquête**

Hormis tenter de profiter d'une opportunité, quelle est la justification de cet emplacement réservé précisément sur le terrain de La Poste ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

Le secteur occupé par la poste est peu qualitatif et est en continuité avec le parc. Ce secteur de grands ensembles apparaît nécessiter un renforcement de ses espaces publics et non d'y densifier l'habitat.

Voir réponse apportée - Sous-thème n°2.2 : OAP thématiques et sectorielles Villeneuve-la-Garenne – secteur Jean-Moulin (La Poste).

### **Commentaires de la commission**

*Il est pris acte que cet ER correspond à un choix d'aménagement.*

## **5.8. Thème n°8 : Autres : Transition énergétique**

Les habitants se sont peu mobilisés autour de cette question.

La transition énergétique a fait l'objet de question de la part de l'Etat qui souhaite que certaines pistes soient mieux explorées dans les OAP :

- Le potentiel de géothermie, les réseaux de froids et le développement de Data Centers « en identifiant les secteurs propices à la valorisation de la chaleur fatale.
- Détailler les besoins locaux et les énergies visées
- Plus généralement une carte devrait faire apparaître les futures installations géothermiques. Concernant le photovoltaïque l'Etat recommande :
- La généralisation du photovoltaïque sur l'ensemble du territoire
- L'annexion du guide des architectes et bâtiments de France au document pour faciliter l'intégration paysagère et urbain de panneaux solaires dans le patrimoine bâti historique.
- La création de zones d'accélération des énergies renouvelables permettant des délais d'instruction raccourcis.

### **Question de la commission d'enquête**

Que pensez-vous de ces propositions ?

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

Le territoire est favorable au développement des ENR qui sont autorisées par ailleurs et encadrées dans le PLUi. Des dispositifs en faveur de l'usage des toitures terrasses sont également prévus (article 6.3.3.2 du règlement (document 4.1) qui concourent à l'augmentation des ENR. Cependant le PLUi ne peut imposer un type d'énergie plus qu'un autre, même au travers les OAP et ne peut se substituer à un schéma directeur de l'énergie. Son rôle apparaît surtout comme celui d'éviter de contraindre trop leur développement.

Les villes ont délibéré sur les secteurs d'accélération des énergies renouvelables.

### **Commentaires de la commission**

*La commission adhère à la réponse de l'EPT. Le PLUi a vocation à encadrer les politiques dans le domaine des énergies à la fois pour faciliter la mise en place de la transition énergétique et pour prévenir les nuisances liées à sa production. On peut tout de même noter la présence de mesures dans l'OAP Thématique Favoriser la durabilité des constructions qui même incitatives peuvent permettre de flécher les opérations vers des sources d'énergies renouvelables ou des matériaux biosourcés.*

## 5.9. Avis des personnes associées

### 5.9.1. Avis des villes membres de l'EPT BNS

Villes intra EPT BNS	Courrier avis PPA PLUi transmis le	Date réponse
Ville de Clichy la Garenne	19/07/2024	08/10/2024
Ville de Colombes	19/07/2024	03/10/2024
Ville de Bois-Colombes	19/07/2024	01/10/2024
Ville d'Asnières sur Seine	19/07/2024	23/10/2024
Ville de Villeneuve-la-Garenne	19/07/2024	10/10/2024
Ville de Gennevilliers	19/07/2024	25/09/2024
Ville d'Argenteuil	19/07/2024	01/10/2024

#### 5.9.1.1. Avis de la Ville de Clichy

La ville de Clichy a émis un avis favorable tout en annexant à sa délibération des remarques sans que celles-ci ne remettent en cause l'avis. En effet, la plupart des remarques demandent des rectifications d'ordre matériel. Quelques-unes relèvent cependant de la modification de fond.

#### Questions de la commission d'enquête

1. Pensez-vous accéder à la demande de Clichy concernant la prise en compte de l'enquête publique sur la modification n°9 du PLU de Clichy, à savoir étendre la zone "UEp6z1" à la rue Boisseau ?
2. Que pensez-vous de la demande d'évolution du plan de zonage pour le 42-46 rue Médéric. Dans le PLUi arrêté, la zone attribuée est "UM6e7", zone de mixité urbaine, que la ville souhaite voir évoluer vers une zone "UAb6e6", zone d'activité économique avec une hauteur maximum de 22 m ?

#### Réponse et commentaires de l'EPT BNS

Les demandes d'amendements de la part des villes ont fait l'objet d'échanges préalables avec l'EPT sur leur acceptabilité. L'EPT est donc favorable à ces demandes.

Concernant Clichy ces demandes sont principalement la traduction des évolutions intégrées à la modification n°9 de son PLU approuvé après l'arrêt du PLUi.

#### Commentaires de la commission

*La commission prend acte de la volonté de l'EPT.*

#### 5.9.1.2. Avis de la Ville de Colombes

La ville de Colombes a émis un avis favorable tout en annexant à sa délibération des remarques sans que celles-ci ne remettent en cause l'avis. En effet, la plupart des remarques demandent des rectifications d'ordre matériel. Quelques-unes relèvent cependant de la modification de fond.

#### Questions de la commission d'enquête

1. Pensez-vous accéder à la demande de Colombes concernant l'ajout d'une indication métrée de recul de 5 m pour le nouvel alignement le long de certains axes (rue Gabriel Péri, rue de l'Agent Sarre...) ?
2. Que pensez-vous de la demande de suppression de l'obligation de recul le long de la rue Colbert, vu que l'implantation des constructions alentours dans la rue Colbert sont à l'alignement ?
3. Pensez-vous opportun d'assouplir la norme de stationnement automobile pour les lieux de culte à Colombes et de passer d'1 place pour une capacité de 20 personnes à 1 place pour une capacité de 40 personnes ? Cela ne risque-t-il pas de créer un stationnement anarchique ?

#### Réponse et commentaires de l'EPT BNS

Les demandes d'amendements de la part des villes ont fait l'objet d'échanges préalables avec l'EPT sur leur acceptabilité. L'EPT est donc favorable à ces demandes.

1. Pensez-vous accéder à la demande de Colombes concernant l'ajout d'une indication métrée de recul de 5 m pour le nouvel alignement le long de certains axes (rue Gabriel Péri, rue de l'Agent Sarre...) ?

Cela semble important pour assurer la lisibilité du recul imposé

2. Que pensez-vous de la demande de suppression de l'obligation de recul le long de la rue Colbert, vu que l'implantation des constructions alentours dans la rue Colbert sont à l'alignement ?

L'EPT et la ville de Colombes sont favorables à cette demande puisqu'elle concourt à une meilleure intégration urbaine d'un éventuel futur projet.

3. Pensez-vous opportun d'assouplir la norme de stationnement automobile pour les lieux de culte à Colombes et de passer d'1 place pour une capacité de 20 personnes à 1 place pour une capacité de 40 personnes ? Cela ne risque-t-il pas de créer un stationnement anarchique ?

Cette demande a fait l'objet d'échange entre toutes les villes au regard des usages et contraintes actuelles. La norme proposée par Colombes et également par Gennevilliers apparaît adaptée

### Commentaires de la commission

La commission souscrit aussi à ces demandes.

### **5.9.1.3. Avis de la Ville de Bois-Colombes**

La ville de Bois-Colombes a aussi émis un avis favorable tout en annexant à sa délibération des remarques sans que celles-ci ne remettent en cause l'avis. Bois Colombes réagi aux réserves exprimées par l'Etat dans son avis du 18 octobre 2024 notamment en ce qui concerne l'implantation de gares et ouvrages du métro du Grand Paris Express. Bois-Colombes souhaite préserver son tissu pavillonnaire et refuser toute modification des règles d'urbanisme qui favoriserait un "mitage immobilier". La ville souhaite privilégier la reconversion d'immeubles existants en logements sociaux, l'optimisation du foncier déjà urbanisé, et l'identification de projets ambitieux sur les emprises libérées dans le cadre du Grand Paris Express, intégrant mixité sociale et multifonctionnalité.

### Questions de la commission d'enquête

1. Que pensez-vous de la demande de correction de l'article 1.2.1.2 et de l'apport d'une précision à l'article 3.1.2.4., afin de supprimer une incohérence entre ces deux articles ?
2. Que pensez-vous de la demande de précision dans la rédaction des articles de "hauteur relative à la largeur de la voie" qui diffère entre l'article 5.3.2.1 et l'article 5.3.2.2 ? Pensez-vous harmoniser la rédaction entre les deux articles ?
3. Pensez-vous intégrer la précision sur les surélévations possibles sur du bâti existant à l'article 7.2.1.8 ?
4. Que pensez-vous des propositions quant au stationnement des vélos ?
5. Pensez-vous accéder aux demandes d'ajout d'éléments de patrimoine remarquable ?

### Réponse et commentaires de l'EPT BNS

Les demandes d'amendements de la part des villes ont fait l'objet d'échanges préalables avec l'EPT sur leur acceptabilité. L'EPT est donc favorable à ces demandes. C'est particulièrement le cas des demandes ci-dessous qui ont fait l'objet d'échange avec chacune des villes ;

1. Que pensez-vous de la demande de correction de l'article 1.2.1.2 et de l'apport d'une précision à l'article 3.1.2.4., afin de supprimer une incohérence entre ces deux articles ?

Favorable à supprimer toute incohérence perçue

2. Que pensez-vous de la demande de précision dans la rédaction des articles de "hauteur relative à la largeur de la voie" qui diffère entre l'article 5.3.2.1 et l'article 5.3.2.2 ? Pensez-vous harmoniser la rédaction entre les deux articles ?

Favorable à supprimer toute incohérence perçue

**3. Pensez-vous intégrer la précision sur les surélévations possibles sur du bâti existant à l'article 7.2.1.8 ?**

Des précisions seront apportées

**4. Que pensez-vous des propositions quant au stationnement des vélos ?**

Les règles de stationnement vélos doivent être affinées

**5. Pensez-vous accéder aux demandes d'ajout d'éléments de patrimoine remarquable ?**

S'agissant de patrimoine public, ces demandes seront ajoutées.

**Commentaires de la commission**

La commission prend acte des modifications envisagées.

**5.9.1.4. Avis de la Ville de Asnières-sur-Seine**

La ville de Asnières-sur-Seine a aussi émis un avis favorable tout en annexant à sa délibération des remarques sans que celles-ci ne remettent en cause l'avis. En effet, la plupart des remarques demandent des rectifications d'ordre matériel. Quelques-unes relèvent cependant de la modification de fond.

**Questions de la commission d'enquête**

1. Que pensez-vous de la demande d'ajout d'un emplacement réservé supplémentaire portant sur les parcelles AR96, AR97 et AR128, en vue de la création d'un espace vert public ?
2. Et, à l'inverse, de la suppression de l'emplacement réservé n° 6 "Elargissement de la voie 15 m rue de l'Abbé Lemire pour se mettre en cohérence avec le plan guide de la ZAC ?
3. Pensez-vous accepter la proposition d'encadrement du retrait des attiques en vis-à-vis des limites séparatives ?
4. Comment pensez-vous rendre compatible le PLUi avec les dispositions du Code de la construction et de l'habitation sur l'accès et le dimensionnement des emplacements et des espaces de dégagement dédiés aux vélos ?
5. Pensez-vous modifier les limites entre les zones UPAS01A, UPAS01B et UPAS01C en cohérence avec l'OAP concernée et le plan de ZAC des Courtilles ?
6. Pensez-vous accepter les différentes demandes sur le zonage UPAS02 ?
7. Pensez-vous accepter les différentes demandes sur Grésillons Seine ? Et pourquoi ?
8. Pensez-vous qu'il soit opportun de modifier les indices et éléments de sur zonage encadrant la constructibilité du secteur sud-est du Quartier de Seine Est en vue de réduire cette constructibilité sur les emprises constructibles. Si oui, estimez-vous qu'une OAP pour préciser l'implantation des bâtiments serait la solution ?

**Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

Les demandes d'amendements de la part des villes ont fait l'objet d'échanges préalables avec l'EPT sur leur acceptabilité. L'EPT est donc favorable à ces demandes.

**1. Que pensez-vous de la demande d'ajout d'un emplacement réservé supplémentaire portant sur les parcelles AR96, AR97 et AR128, en vue de la création d'un espace vert public ?**

Favorable

**2. Et, à l'inverse, de la suppression de l'emplacement réservé n° 6 "Elargissement de la voie 15 m rue de l'Abbé Lemire pour se mettre en cohérence avec le plan guide de la ZAC ?**

Favorable

**3. Pensez-vous accepter la proposition d'encadrement du retrait des attiques en vis-à-vis des limites séparatives ?**

**4. Comment pensez-vous rendre compatible le PLUi avec les dispositions du Code de la construction et de l'habitation sur l'accès et le dimensionnement des emplacements et des espaces de dégagement dédiés aux vélos ?**

Assurer la cohérence entre les documents et articuler les différentes remarques sur les locaux vélos

5. Pensez-vous modifier les limites entre les zones UPAS01A, UPAS01B et UPAS01C en cohérence avec l'OAP concernée et le plan de ZAC des Courtilles ?

Oui

6. Pensez-vous accepter les différentes demandes sur le zonage UPAS02 ?

Oui

7. Pensez-vous accepter les différentes demandes sur Grésillons Seine ? Et pourquoi ?

Oui en intégrant les demandes complémentaires des requérants et en apportant une réflexion complémentaire pour améliorer la cohérence des règles sur la partie Asniéroise de cette OAP.

8. Pensez-vous qu'il soit opportun de modifier les indices et éléments de sur zonage encadrant la constructibilité du secteur sud-est du Quartier de Seine Est en vue de réduire cette constructibilité sur les emprises constructibles. Si oui, estimez-vous qu'une OAP pour préciser l'implantation des bâtiments serait la solution ?

### **Commentaires de la commission**

*La commission prend acte des modifications envisagées.*

#### **5.9.1.5. Avis de la Ville de Villeneuve-la-Garenne**

La ville de Villeneuve-la-Garenne a émis un avis favorable sans aucune remarque.

#### **5.9.1.6. Avis de la Ville de Gennevilliers**

La ville de Gennevilliers a émis un avis favorable tout en annexant à sa délibération des remarques sans que celles-ci ne remettent en cause l'avis. En effet, la plupart des remarques demandent des rectifications d'ordre matériel. Quelques-unes relèvent cependant de la modification de fond.

### **Questions de la commission d'enquête**

1. Pensez-vous opportun d'assouplir la norme de stationnement automobile pour les lieux de culte à Gennevilliers et de passer d'1 place pour une capacité de 20 personnes à 1 place pour une capacité de 40 personnes ? Cela ne risque-t-il pas de créer un stationnement anarchique ?
2. Même question pour la résidence intergénérationnelle, en passant de 0.5 place pour 10 chambres à 1 place pour 20 chambres ? La commission avait compris que le projet consistait justement en la transformation de chambres en studios ? Qu'en est-il ? Du coup, le stationnement semble bien dérisoire.

### **Réponse et commentaires de l'EPT BNS**

Les demandes d'amendements de la part des villes ont fait l'objet d'échanges préalables avec l'EPT sur leur acceptabilité. L'EPT est donc favorable à ces demandes.

1. Pensez-vous opportun d'assouplir la norme de stationnement automobile pour les lieux de culte à Gennevilliers et de passer d'1 place pour une capacité de 20 personnes à 1 place pour une capacité de 40 personnes ? Cela ne risque-t-il pas de créer un stationnement anarchique ?

Voir réponse sur demande identique de la part de la ville de Colombes

2. Même question pour la résidence intergénérationnelle, en passant de 0.5 place pour 10 chambres à 1 place pour 20 chambres ? La commission avait compris que le projet consistait justement en la transformation de chambres en studios ? Qu'en est-il ? Du coup, le stationnement semble bien dérisoire.

Ce sujet sera réanalysé avec l'ensemble des villes

### **Commentaires de la commission**

*La commission recommande effectivement une analyse des besoins en stationnement de la résidence intergénérationnelle.*

### 5.9.1.7. Avis de la Ville d'Argenteuil

La ville d'Argenteuil a émis un avis favorable tout en annexant à sa délibération des remarques sans que celles-ci ne remettent en cause l'avis. En effet, la plupart des remarques demandent des rectifications d'ordre matériel. Quelques-unes relèvent cependant de la modification de fond.

#### Questions de la commission d'enquête

1. Pensez-vous accepter les demandes d'ajout de précisions sur l'OAP Parc d'activités du Val d'Argent et l'OAP Porte-Saint-Germain / Berges de Seine ? Et pourquoi ?
2. Que pensez-vous de la demande d'ajout d'un dépassement de hauteur à 25 m maximum sur l'OAP Argenteuil Jean-Jaurès ? Pourquoi ?
3. Allez-vous accepter les demandes de modification du zonage ?
4. L'ajout d'un emplacement réservé supplémentaire sur la parcelle BS0929 vous semble-t-il opportun ?
5. Pensez-vous intégrer l'interdiction des lieux de culte en secteur Ab comme pour les secteurs A, Ac, Ai et AL ?
6. Pensez-vous accepter les demandes de modifications sur le linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale ?
7. Allez-vous accéder à la demande de ne pas autoriser l'accessibilité des toits terrasses dans le tissu pavillonnaire afin de préserver les vues et éviter les conflits de vis-à-vis.
8. Pensez-vous acceptable d'autoriser un dépassement de hauteur (25 mètres au lieu de 19 mètres) pour permettre les variations de hauteur sur l'avenue Jean-Jaurès ?
9. Comprenez-vous la demande de passage du boulevard Jean-Allemane en zonage UAi7c4 et UAi7c7 afin d'interdire certaines activités ?

#### Réponse et commentaires de l'EPT BNS

Les demandes d'amendements de la part des villes ont fait l'objet d'échanges préalables avec l'EPT sur leur acceptabilité. L'EPT est donc favorable à ces demandes.

1. *Pensez-vous accepter les demandes d'ajout de précisions sur l'OAP Parc d'activités du Val d'Argent et l'OAP Porte-Saint-Germain / Berges de Seine ? Et pourquoi ?*

Oui, pour assurer la cohérence avec le projet urbain et la concession d'aménagement

2. *Que pensez-vous de la demande d'ajout d'un dépassement de hauteur à 25 m maximum sur l'OAP Argenteuil Jean-Jaurès ? Pourquoi ?*

Oui, pour répondre au études urbaines menées par la ville

#### Commentaire de la commission

La ville d'Argenteuil souhaite augmenter les hauteurs de R+5 à R+7 dans le secteur du carrefour Jean-Jaurès/Delambre pour : Autoriser des émergences au niveau du secteur Champoux (croisement av J. Jaurès et bd Delambre) afin de permettre le renouvellement urbain de ce secteur touché par de l'habitat insalubre et par la présence de friches.

La commission estime cette demande est en contradiction avec les objectifs de l'OAP Jean Jaurès : « Permettre la construction de nouveaux logements bien intégrés au tissu pavillonnaire, et participant à la qualité urbaine et paysagère du secteur <sup>38</sup> »

3. *Allez-vous accepter les demandes de modification du zonage ?*

Oui

#### Commentaire de la commission

Concernant la demande de modification du zonage UR3h5 en UR6e8 pour la parcelle BX0287 la commission estime que le zonage demandé qui prévoit des hauteurs à R+8 n'est pas adapté en face de l'ensemble bâti à caractère patrimonial, qui est en R+1.

4. *L'ajout d'un emplacement réservé supplémentaire sur la parcelle BS0929 vous semble-t-il opportun ?*

Oui

<sup>38</sup> OAP sectorielles p.54

5. *Pensez-vous intégrer l'interdiction des lieux de culte en secteur Ab comme pour les secteurs A, Ac, Ai et AL ?*

Cette question sera réinterrogée avec l'ensemble des villes

6. *Pensez-vous accepter les demandes de modifications sur le linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale ?*

Oui

7. *Allez-vous accéder à la demande de ne pas autoriser l'accessibilité des toits terrasses dans le tissu pavillonnaire afin de préserver les vues et éviter les conflits de vis-à-vis.*

Cette question sera réinterrogée avec l'ensemble des villes

8. *Pensez-vous acceptable d'autoriser un dépassement de hauteur (25 mètres au lieu de 19 mètres) pour permettre les variations de hauteur sur l'avenue Jean-Jaurès ?*

Oui

9. *Comprenez-vous la demande de passage du boulevard Jean-Allemane en zonage UAi7c4 et UAi7c7 afin d'interdire certaines activités ?*

Afin de préserver les activités économiques présentes sur le Boulevard Jean Allemane, il est souhaité de basculer le secteur UA en secteur UAi pour interdire les hôtels, les autres hébergements touristiques, les cinémas, les autres équipements recevant du public et les centres des congrès et d'exposition, ainsi que de conditionner la présence des établissements d'enseignement, de santé et d'action, et les salles d'art et de spectacles dans cette zone.

Il s'agit de limiter la pression foncière sur cette zone de passage et de ne pas compromettre le fonctionnement des activités économiques.

### **Commentaires de la commission**

*La commission prend acte des modifications envisagées ainsi que des questions à ré-étudier.*

L'observation n° 519 (le dernier jour) produite par l'association "LaSeine N'Est Pas à Vendre - comité Jean Vilar (Argenteuil)" ... estime que *"parmi les avis rendus par les PPA, il nous semble que certains font défaut. Quelle est la liste des PPA que l'EPT a sollicitées ? Et la liste de celles qui n'ont pas répondu ? A notre sens il devrait y avoir les avis des entités suivantes, ou à défaut l'information qu'elles n'ont pas cru utile d'en émettre un : RATP, SIAAP, SENEQ, RATP, Suez, Veolia, Ville de Paris, Département de Seine-Saint-Denis, EPT Plaine Commune, EPT Paris Ouest La Défense, CA St Germain Boucle de Seine, Villes d'Epinay, L'Île-Saint-Denis, Saint-Ouen, Villes de Levallois, Nanterre, La Garenne-Colombes, Courbevoie, France Nature Environnement Val-d'Oise"*.

La liste des PPA consultées ainsi que les dates de réponse ont été transmises à la commission d'enquête.

### **Commentaires de la commission**

*La commission a intégré ce tableau au paragraphe 1.4 LA CONSULTATION ADMINISTRATIVE.*

## 5.9.2. Avis de la MRAe

Ce point est traité en 1.3.3.6.8.

## 5.10. Commentaire général de la commission d'enquête

Au terme de l'analyse des observations et des réponses apportées par l'EPT, la commission d'enquête peut se forger un avis plus éclairé quant aux incidences du PLUi sur le territoire et comprendre les enjeux qui y sont attachés.

Le territoire de BNS présente des enjeux difficiles à résoudre, en raison d'un passé industriel riche et encore bien présent et d'une urbanisation importante, qui laissent peu d'espaces libres. L'urbanisation du territoire est contrainte, alors qu'il doit répondre à des besoins de logements importants imposés par l'Etat et l'évolution démographique. Les enjeux liés au réchauffement climatique dans un territoire particulièrement vulnérable en raison de sa densité se heurtent parfois aux nécessités de production de logements et de développement économique et à l'absence d'emprises foncières susceptibles de produire de nouveaux espaces verts.

En termes de mobilité et de desserte, le territoire bénéficie d'atouts qui en font également un secteur particulièrement exposé à des risques de nuisances et de pollution. Toutefois, le PLUi met en place une véritable démarche d'évitement, réduction et compensation, par exemple en positionnant les zones d'activités près des axes magistraux qui en font une zone tampon avec les zones d'hébergement.

Si l'on reprend les objectifs visés par le PLUi, on peut affirmer que le document apporte des réponses, certes parfois contestées, mais qui ont le mérite de tenter de concilier ces différents enjeux.

Ainsi, à l'objectif : "conforter l'inscription du territoire dans les dynamiques métropolitaines et régionales, tout en préservant et valorisant ses spécificités et en affirmant son identité", on peut affirmer que le PLUi permet à travers ses OAP de répondre à ces dynamiques par :

- Le développement du port de Gennevilliers
- La sanctuarisation des zones de production industrielles
  - La préservation du patrimoine pavillonnaire
  - La mise en valeur et préservation des unités paysagère
  - La reconnaissance des paysages impressionnistes

A l'objectif "Accompagner les mutations urbaines en veillant à l'amélioration des équilibres sociaux et territoriaux" :

- La reconversion des zones tertiaires en zones mixtes
- Le désenclavement des îlots de grands ensembles
  - Le maintien de la mixité sociale
  - Le renforcement des parcours résidentiels

A l'objectif "Affirmer la diversité économique du territoire et permettre le développement d'un écosystème varié" :

- La préservation des linéaires commerciaux
- Une grande mixité des fonctions dans les différents zonages

A l'objectif "Faire exister et rayonner le territoire en tant que pôle métropolitain d'écologie urbaine" :

- Le renforcement des trames vertes et des continuités écologiques
- La création de 13.5 ha d'espaces verts
- La préservation de la pleine terre et l'encouragement de la renaturation
- La valorisation des berges de la Seine
- La désimperméabilisation de l'espace public

Par rapport aux PLU communaux en vigueur, le PLUi apporte des réponses globalisées à l'échelle du territoire avec des règles unifiées, un cadre pour l'aménagement de l'espace public tourné vers les mobilités actives et la désimperméabilisation des sols. Il utilise de nouveaux outils de protection pour porter des

objectifs écologiques ambitieux à l'échelle intercommunale. En matière de production de logements, en dépit d'une densification contestée, il répond aux objectifs imposés par la Région et se révèle, malgré tout, moins densificateur que les PLU actuellement en vigueur.

Si la commission d'enquête regrette que le PLUi soit incomplet ou trop timide dans certaines de ses ambitions, en matière de protection du patrimoine ou des arbres, ou encore dans la préservation des paysages et de l'insertion urbaine, elle reconnaît la cohérence du document et les progrès apportés dans le respect des différentes composantes urbaines, confortant l'identité du territoire.

Fait à Issy-les-Moulineaux, le 1<sup>er</sup> avril 2025

La commission d'enquête  
Murielle LESCOP : Présidente

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Murielle Lescop', written on a light-colored background.

Valerie BERNARD : membre

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Valerie Bernard', written on a light-colored background.

Bruno FW : membre

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bruno FW', written on a light-colored background.