

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.**

Conclusions motivées et avis 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

1.	L'enquête publique du projet de PLUi de Boucle Nord Seine	3
2.	Présentation du projet de PLUi	4
2.1.	<i>Présentation du territoire</i>	4
2.2.	<i>Les objectifs du projet de PLUi</i>	4
3.	Le dossier du projet de PLUi	4
3.1.	<i>Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi.....</i>	5
3.2.	<i>Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi.....</i>	5
3.3.	<i>Le règlement du PLUi</i>	5
3.4.	<i>Les avis sur le dossier</i>	7
4.	L'appréciation globale du projet de PLUi par la commission d'enquête	8
5.	Conclusions motivées de la commission d'enquête	9
5.1.	<i>S'agissant de la concertation préalable</i>	9
5.2.	<i>S'agissant du déroulement de l'enquête publique</i>	10
5.3.	<i>S'agissant de la publicité de l'enquête publique</i>	11
5.4.	<i>S'agissant de l'ensemble du projet de PLUi et de ses objectifs</i>	12
5.5.	<i>S'agissant de la pertinence du dossier soumis à enquête</i>	13
5.6.	<i>S'agissant de la densité.....</i>	14
5.7.	<i>S'agissant de l'Economie et de l'Emploi</i>	17
5.8.	<i>S'agissant des Risques et des Nuisances.....</i>	18
5.9.	<i>S'agissant de la Nature, du Patrimoine et du paysage</i>	23
5.10.	<i>S'agissant de l'Habitat.....</i>	27
5.11.	<i>S'agissant des OAP thématiques et sectorielles</i>	34
5.12.	<i>S'agissant du Règlement, des Cartes de zonage, des secteurs de Plan masse et des Emplacements réservés</i>	38
6.	Avis motivés de la commission d'enquête sur les avis institutionnels.....	41
6.1.	<i>S'agissant de l'avis de la MRAe.....</i>	41
6.2.	<i>Avis motivé sur les avis des communes-membres</i>	42
6.3.	<i>Avis motivé sur les avis des PPA, PPC et autres</i>	43
7.	Avis motivé de la commission d'enquête sur le projet du PLUi de l'EPT BNS	44
7.1.	<i>Bilan</i>	44
7.2.	<i>Avis.....</i>	45

1. L'enquête publique du projet de PLUi de Boucle Nord Seine

La présente enquête publique a pour objet le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine.

Ce document d'urbanisme est soumis à enquête publique en application des articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-24 du Code de l'environnement.

L'autorité organisatrice de cette enquête est l'Etablissement Public Territorial BNS.

Dès son entrée en application une fois approuvé, le PLUi remplacera les PLU en vigueur sur l'ensemble des communes du Territoire.

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)**. Cette commission est composée de la façon suivante :

Présidente : Mme Murielle LESCOP

Membres titulaires : Mme Valérie BERNARD, M. Bruno FERRY- WILCZEK

Membre suppléant : Mme Sokorn MARIGOT (assurant le remplacement de l'un des membres titulaires en cas d'empêchement)

Après concertation avec la commission d'enquête, l'enquête a été organisée par l'arrêté de l'EPT en date du 7 octobre 2024 en retenant une durée d'enquête de 54 jours consécutifs du lundi 18 novembre 2024 au samedi 11 janvier 2025, et la prescription de 25 permanences.

Aucune réunion d'échange et d'information n'a été organisée.

La commission d'enquête a visité l'intégralité du territoire lors de 6 visites organisées conjointement par l'EPT et les 7 communes.

Au total, 132 personnes se sont présentées lors des 25 permanences, et très peu d'observations ont été déposées en dehors des permanences sur les registres papier.

Les participants ont préféré massivement s'exprimer sur le registre électronique mis à leur disposition.

Observations		
Observations (nombre total brut)		609
Observations numériques	554	
Observations sur registre papier	55	
Doublons	25	
Total observations nettes		584

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté d'organisation de l'enquête, tant en ce qui concerne la publicité réglementaire, les dates et la durée de l'enquête, et les permanences.

Après avoir recueilli l'ensemble des contributions déposées pendant l'enquête, la commission a établi un procès-verbal de synthèse des observations qu'elle a remis à l'EPT, le 3 février 2025.

L'EPT a communiqué son mémoire en réponse le 14 février 2025, mais la commission d'enquête a souhaité obtenir plus de détails sur les ajustements envisagés par l'EPT et des données complémentaires afin de mieux cerner les réponses apportées. Ce complément a été envoyé le 5 mars 2025 par mail

L'EPT a répondu le 11 mars 2025 par un complément à son mémoire en réponse.

2. Présentation du projet de PLUi

2.1. Présentation du territoire

L'EPT BNS comptait 455 148 habitants en 2021 pour une superficie de 49,86 km², et regroupe 7 communes :

1. Asnières-sur-Seine,
2. Bois-Colombes,
3. Clichy-la-Garenne,
4. Colombes,
5. Gennevilliers,
6. Villeneuve-la-Garenne, toutes les 6 au nord du département des Hauts-de-Seine
7. Argenteuil dans le Val-d'Oise.

Le territoire occupe une position stratégique entre les pôles économiques de la Défense et Saint-Denis et la Seine (toutes les communes du territoire, excepté Bois-Colombes, sont longées par la Seine).

BNS compte 184 322 emplois en 2019, dont 23 342 emplois industriels (soit 12,6 % des emplois), avec la présence de grands groupes dans différents secteurs (pharmaceutique, aéronautique, agroalimentaire, parfumerie-cosmétique, etc.).

Le port autonome de Gennevilliers compte également plus de 250 entreprises industrielles ou de services logistiques et deux sites de fret ferroviaires (Argenteuil et Gennevilliers).

Le territoire de BNS est largement urbanisé, cependant, la commune d'Argenteuil se démarque par un relief plus marqué au niveau des buttes des Châtaigniers et d'Orgemont.

Le territoire est traversé par des infrastructures de transport majeures, les autoroute A86 et A15, ainsi que les routes départementales (RD7 et RD 311) longeant la Seine, ainsi que de nombreuses voies ferrées. Le territoire est desservi par les lignes de RER C, les lignes J et L du transilien, la ligne 13 du métro et les tramways T1 et T2 ; bientôt il accueillera la ligne 15 du Grand Paris Express et le bus Entre-Seine.

2.2. Les objectifs du projet de PLUi

Les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLUi, exposés dans la délibération de sa prescription, sont les suivants :

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

3. Le dossier du projet de PLUi

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

1. Le rapport de présentation qui comprend une présentation du territoire, l'état initial du site et de l'environnement ; les diagnostics (social et économique, urbain), la justification des choix, l'évaluation environnementale et un résumé non technique ;
2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui établit des orientations pour mieux encadrer le développement territorial en matière d'aménagement, d'équipement, de paysage et de prise en compte de l'environnement, d'habitat, de transports et de déplacements, de développement économique, d'aménagement commercial pour les quinze prochaines années ;

3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles, qui exposent la manière dont la collectivité souhaite valoriser, réhabiliter ou aménager certains quartiers ou secteurs à enjeux ;
4. Le Règlement qui précise les règles d'urbanisme devant être appliquées en fonction des zones identifiées. Le Règlement fixe 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. Il comprend un document écrit et des documents graphiques.

3.1. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi

Le PADD, s'articule autour de quatre axes, chacun étant décliné en « défis » et orientations :

1. *Axe 1 « Un territoire d'équilibres et riche de ses diversités »* : cet axe vise à conforter l'attractivité du territoire en s'appuyant sur son positionnement stratégique et sur ses aménités.
2. *Axe 2 « Un territoire engagé dans une transition environnementale ambitieuse »* : cet axe vise à rendre le territoire plus résilient face au changement climatique, en améliorant le cadre de vie et en préservant la santé des habitants.
3. *Axe 3 « Un territoire du vivre-ensemble »* : il s'agit de développer une offre de logements adaptés au besoin de chacun. Se fondant sur le concept de « ville de proximité », l'objectif est de proposer une offre d'équipements, de services et commerces au plus près des usagers du territoire, tout en développant les mobilités actives.
4. *Axe 4 « Un territoire actif, productif et innovant »* : cet axe porte sur le maintien des activités économiques du territoire et leur complémentarité, notamment en accompagnant le renouvellement des friches industrielles ou des parcs tertiaires vieillissants et en confortant le rôle majeur du port de Gennevilliers.

3.2. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi

Le PLUi comporte quatre OAP thématiques :

1. OAP « *Renouer avec la Seine* » qui vise à « *orienter l'ensemble des actions des partenaires et usagers vers une meilleure appropriation et valorisation de l'épine dorsale que constitue la Seine* ». Elle est organisée en quatre orientations communes et déclinée en trois séquences paysagères et géographiques ;
2. OAP « *Préserver les trames environnementales* » qui « *porte l'ambition de maintenir et valoriser les espaces de biodiversité majeurs et les continuités écologiques au sein de la métropole* » ;
3. OAP « *Apaiser les mobilités* » qui a pour objectif de « *favoriser une limitation des émissions de pollutions en favorisant le report modal vers les transports en communs et les mobilités actives, et de limiter l'exposition des populations et usagers aux nuisances liées au trafic* ». Elle définit quatre échelles de lecture (supra-territoriale, territoriale, opération d'aménagement et opération de construction) ;
4. OAP « *Favoriser la durabilité des constructions* » qui 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* ».

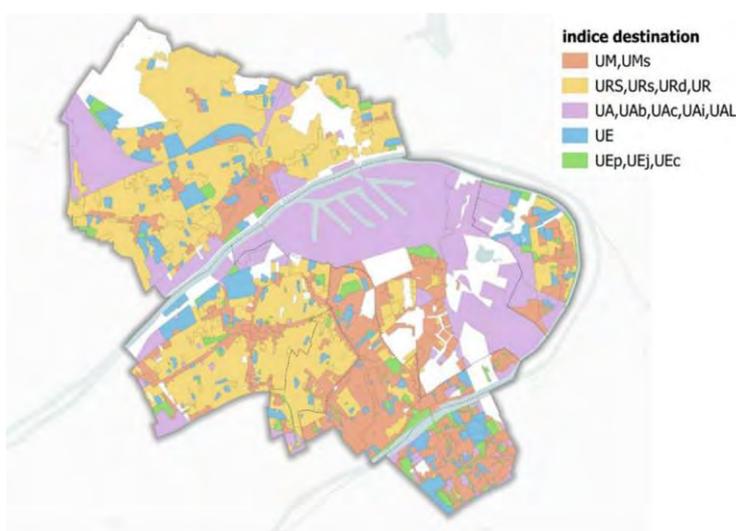
Le PLUi comporte également 31 OAP sectorielles, dont une OAP intercommunale (le secteur Grésillons Seine située sur les communes de Gennevilliers et Asnières).

Les 30 autres OAP communales sont réparties sur six communes de l'EPT : dix à Argenteuil, quatre à Asnières-sur-Seine, deux à Bois-Colombes, quatre à Clichy-la-Garenne, trois à Gennevilliers, sept à Villeneuve-la-Garenne. La commune de Colombes ne comporte aucune OAP.

3.3. Le règlement du PLUi

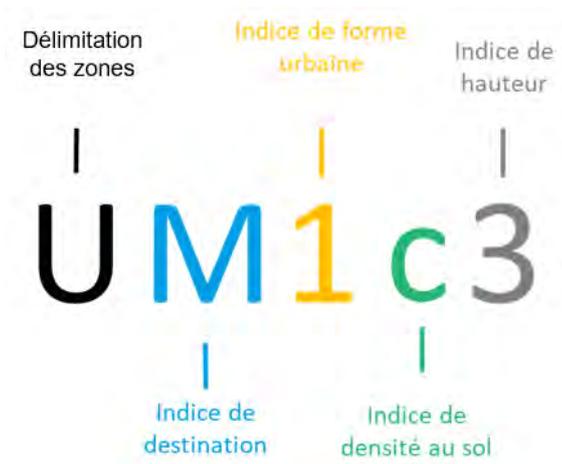
Le zonage du PLUi est constitué de façon hiérarchisée :

- La zone agricole concerne uniquement la plaine d'Argenteuil. Un sous-secteur (Ap) protège les espaces arborés et boisés de la plaine agricole.
- La zone naturelle comprend le sous-secteur Ne (zone naturelle équipée), qui recouvre le secteur du Moulin d'Orgemont à Argenteuil, et le sous-secteur Np (zone naturelle des grands parcs), qui intègre les grands parcs, une partie des berges de Seine et les buttes des Châtaigniers et d'Orgemont à Argenteuil.
- Une seule zone à urbaniser (2AU) d'une superficie de 3,95 ha, localisée au nord d'Argenteuil. Le règlement du PLUi y interdit, à ce stade, tout aménagement ou construction.
- La zone urbaine est réglementée selon un système d'indices qui prend en compte la destination. La zone urbaine comporte :
 - Des zones urbaines mixtes (UM)
 - Des zones urbaines résidentielles (UR),
 - Des zones urbaines d'activités (UA),
 - Des zones urbaines d'équipements (UE)
 - Des zones urbaines de projet (UP).



Outre la destination le règlement est conçu pour articuler différents indices, à savoir :

- La forme urbaine,
- La densité au sol (dont le taux de pleine terre),
- La hauteur.



3.4. Les avis sur le dossier

Le dossier d'enquête comprenait le projet de PLUi arrêté, complété par les avis réglementaires dont l'importance doit être signalée.

L'Etat, les conseils départementaux, la Métropole du Grand Paris, les communes membres de l'EPT ainsi que des associations ont été associés à l'élaboration du projet de PLUi.

La consultation des Personnes publiques associées (PPA) et Personnes publiques consultées (PPC) a été engagée le 19 juillet 2024 pour un retour de leur avis demandé dans le délai légal de 3 mois.

Les avis de l'Etat, des Personnes publiques associées (PPA), des Personnes publiques consultées (PPC) et autres organismes portent sur un très grand nombre d'aspects du projet et de sujets.

Ces avis sont globalement favorables au projet, à l'exception de celui :

- De l'Etat, qui est très sévère, souhaitant rééquilibrer les territoires en termes de logement sociaux, notamment à Bois-Colombes qui est carencée au regard de la loi SRU et dispose d'un important secteur pavillonnaire bien préservé ;

Ils demandent d'apporter des modifications à sa rédaction, dont certaines ont un caractère local pour actualiser les dispositions relatives à des projets en cours d'élaboration, alors que d'autres portent sur des demandes de justifications et de corrections, notamment d'erreurs matérielles.

Ces avis ont été résumés par la commission d'enquête dans son procès-verbal de synthèse adressé à l'EPT ; ce dernier a ensuite rédigé son mémoire en réponse pour répondre aux questions posées par la commission d'enquête.

Ces avis ne mettent pas en cause les compatibilités à assurer par le PLUi vis-à-vis des documents de rang supérieur, tels que :

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) ;
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France (PDUiF) ;
- Le programme métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH) ;
- Le plan climat-air-énergie métropolitain (PCAEM) et le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de BNS ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands ;
- Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) « Seine- Normandie » ;
- Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) ;
- Les Plans d'exposition au bruit (PEB) ;
- Le Schéma régionale de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) métropolitain.

Les 7 communes du territoire ont toutes émis un avis favorable sur le projet de PLUi arrêté, cet avis étant généralement complété par des demandes ponctuelles, visant principalement des corrections d'erreurs matérielles.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe) était l'autorité environnementale chargée de donner son avis sur l'évaluation environnementale du projet de PLUi. Elle a été saisie le 10 juillet 2024 puis a émis son avis délibéré lors de sa séance du 9 octobre 2024 (Avis n° MRAe APPIF-2024-104 du 09/10/2024), indiquant que les principaux enjeux environnementaux identifiés concernent :

- 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.

Ayant constaté des carences ou omission dans ce projet de PLUi et notamment dans son évaluation environnementale, l'Autorité environnementale a estimé qu'il convenait de lui présenter un nouveau projet, prenant en compte les recommandations exprimées dans son avis, ceci avant que le PLUi ne soit soumis à enquête publique.

Cela concerne en particulier :

- « *L'expression de besoins réalistes en termes de création de logements et d'activités et la démonstration d'une réponse sobre à ces besoins par les effets du projet de PLUi ;*
- *La démonstration de la compatibilité du projet de PLUi lui avec le SCoT métropolitain ;*
- *Le niveau de précision des enjeux environnementaux et sanitaires relevés en fonction des particularités du territoire : il s'agit d'enjeux de santé humaine, le territoire étant fortement soumis à diverses pollutions, de mobilités (des personnes avec l'arrivée de quatre gares du grand paris express et de logistique avec les activités du port de Gennevilliers dont les activités sont destinées à être intensifiées) et d'enjeux de risques (inondation liée à la seine qui encercle le territoire, et technologiques avec les multiples installations à risques du port de Gennevilliers et l'essor de la logistique urbaine) ;*
- *Le niveau de définition et de territorialisation des moyens proposés par le projet de PLUi pour limiter les incidences négatives qui se cumulent, aussi bien pour les habitants actuels que futurs ;*
- *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. »* (Extrait de l'Avis de la MRAe).

L'avis de la MRAe est présenté en 4 chapitres :

1. Présentation du projet de PLUi,
2. Evaluation environnementale,
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement,
4. Suites à donner à l'avis de la MRAe.

Le premier chapitre n'appelle pas de recommandations. Les trois autres font l'objet d'un total de 44 recommandations

Le mémoire en réponse de l'EPT à l'avis de la MRAe répond spécifiquement à de nombreuses questions et conclut que, « *eu égard aux avis émis et aux réponses, qu'est en capacité d'y apporter le territoire (exposées dans le présent mémoire), il n'apparaît pas nécessaire et opportun d'arrêter à nouveau le projet de PLUi* ».

4. L'appréciation globale du projet de PLUi par la commission d'enquête

L'échelle du Territoire de Boucle Nord de Seine, avec ses 49,86 km², ses 455 100 habitants et ses très nombreuses activités, favorise, très certainement, une meilleure application des politiques publiques dans le PLUi que dans le cadre de la juxtaposition des 7 PLU communaux.

Selon l'article L 101-2 du code de l'urbanisme, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1. L'équilibre entre :
 - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
 - Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
 - Les besoins en matière de mobilité ;

2. La qualité urbaine, architecturale, paysagère, notamment des entrées de ville ;
3. La diversité des fonctions et la mixité sociale ;
4. La sécurité et la salubrité publiques ;
5. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6. La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
7. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
8. La promotion d'une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie.

La commission d'enquête considère cet article L 101-2 comme une référence pour apprécier l'intérêt général d'un PLUi, dans le cadre d'une enquête publique.

La commission d'enquête a retenu 8 thèmes d'appréciation du PLUi pour établir ses conclusions motivées :

Administration - communication	Processus d'élaboration et accès aux documents
Economie Emploi	
Densité	Densification, animation urbaine, commerces, équipements (éducation, culturel, associatif, santé...) Voirie, maillage et stationnement Mobilité et transports (modes actifs et motorisés, TC)
Risques et Nuisances	Air, bruit, inondation, ...
Nature Patrimoine et paysage	Nature en ville (coulées verte, trames vertes et bleues, espaces verts) Protection pleine terre, espaces agricoles Patrimoine remarquable et vernaculaire
Habitat	Qualité de l'habitat Production de logements Mixité sociale Pavillonnaire
OAP, Zonage, Règlement	OAP thématiques et sectorielles, plans masses, ER Zonage Règlement
Autres	

5. Conclusions motivées de la commission d'enquête

Après avoir examiné et analysé le dossier d'enquête, toutes les observations du public, les avis des personnes publiques associées (PPA) et les réponses apportées par l'EPT, l'avis de la MRAe et le mémoire en réponse de l'EPT, et enfin le mémoire en réponse de l'EPT au procès-verbal de synthèse des observations, la commission d'enquête en tire les diverses conclusions motivées indiquées ci-après :

5.1. S'agissant de la concertation préalable

La phase de concertation s'est déroulée sur deux ans en appliquant les modalités d'information et de participation décrites dans la délibération prescrivant l'engagement de la procédure d'élaboration du PLUi. Outre la communication multi-support dans les journaux, les publications communales, les sites internet des villes, cette concertation s'est caractérisée dans chacune des 7 communes membres du territoire de manière équitable par des expositions, des balades, des ateliers et des réunions publiques. Ces 7 communes ont suivi les étapes d'élaboration du PLUi et ont réuni des participants sur l'ensemble des cycles.

Conclusion de la commission d'enquête

En dépit de la participation très moyenne, représentant un faible pourcentage de la population, la commission considère que l'EPT a déployé les moyens nécessaires à l'information du public, que celui-ci a eu de nombreuses possibilités de participer et que de nombreuses critiques et idées ont été exprimées de façon constructive.

5.2. S'agissant du déroulement de l'enquête publique

Le dossier d'enquête et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par la commission d'enquête, ont été mis à disposition du public dans chacune des 7 communes de l'EPT, pendant la durée de l'enquête, soit du lundi 18 novembre 2024 au samedi 11 janvier 2025 (54 jours consécutifs) où ils ont été consultables aux horaires habituels d'ouverture des services où était déposé le dossier et dont l'adresse figurait dans l'arrêté prescrivant l'enquête.

Les courriers destinés à la présidente de la commission d'enquête pouvaient être consultés au siège de l'enquête (siège de l'EPT BNS à Gennevilliers).

Vingt-cinq permanences, ont été assurées par la commission d'enquête qui a rencontré cent-trente-deux personnes interpellées et/ou intéressées par ce projet de PLUi.

Afin d'en faciliter la lecture, le dossier mis à disposition du public, pendant et hors des permanences, a été présenté dans chacune des communes de la même façon.

Le commissaire enquêteur de permanence a aidé le public à trouver, au sein des documents présents, celui susceptible de répondre à ses demandes (par exemple les pages pertinentes du règlement).

Conformément au Code de l'environnement, une tablette numérique a été mise à disposition du public dans les lieux de consultation du dossier d'enquête et à disposition lors des permanences.

De plus, l'ensemble du dossier était accessible sur internet de l'EPT et sur la plateforme dédiée à l'enquête publique et au registre numérique : <https://www.registre-numerique.fr/plui-bns>

Les observations ont pu être déposées, soit sur les registres en papier ouverts dans les mairies, soit par courrier postal adressé à la présidente de la commission d'enquête, soit (pour le plus grand nombre) de façon électronique grâce au registre dématérialisé cité ci-dessus, soit enfin sur l'adresse électronique : plui-bns@mail.registre-numerique.fr

A l'issue de l'enquête, 584 observations hors doublons ont été recueillies respectivement de la façon suivante :

554 sur le registre dématérialisé,

55 sur les registres déposés en mairies,

7 courriers adressées par courrier à la présidente de la commission d'enquête.

En complément, il convient de noter une fréquentation notable du site dédié à l'enquête publique, avec plus de 2 573 visiteurs uniques, 5 176 téléchargements et 4 554 visualisations de documents du dossier d'enquête.

Aucun incident n'est survenu durant l'enquête.

Conclusion de la commission d'enquête

Au vu des 584 contributions recueillies, la commission d'enquête résume que le public est :

- ***Majoritairement favorable à la création de ce nouvel outil d'urbanisme territorial,***
- ***Très approuvateur des progrès environnementaux présentés au sein des ambitieux objectifs et des axes du PADD et aussi des 4 OAP thématiques,***
- ***Très intéressé par les livrets du patrimoine et la protection des arbres, tout en restant critique sur le manque d'exhaustivité du recensement,***
- ***Très critique sur certains points du projet de PLUi, dont :***
 - ***Le surcroît de population et de densification générale résultant de l'application des PLU communaux actuels et qui découlera du projet de PLUi,***

- **Les hauteurs autorisées des constructions (secteurs pavillonnaires comme quartiers collectifs) résultant de l'application des PLU communaux actuels et qui découleront du projet de PLUi,**
- **Le manque actuel d'espaces verts et d'équipements publics ... qui ne sera pas corrigé par ce PLUi, voire détérioré.**

En parallèle, des propriétaires de pavillons, de petits maîtres d'ouvrage, des représentants d'entreprises et des aménageurs-promoteurs se sont aussi mobilisés pour déplorer et critiquer les contraintes que les nouvelles dispositions environnementales font peser. Selon eux, les restrictions sur les projets qu'ils envisageaient, peuvent les compromettre, du fait de la limitation de la constructibilité dans une bande de constructibilité réduite des îlots et la prescription d'EVP (espace vert à protéger) sur leur jardin, ou des taux de pleine terre imposés (ou encore la limitation de hauteur de certains zonages).

Avec un nombre conséquent de contributions du public, et une participation plus que significative sur internet, la commission d'enquête considère que :

- **L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté la prescrivant, ceci dans de bonnes conditions,**
- **Le public s'est saisi de manière très satisfaisante de l'enquête publique,**
- **Les contributions du public, en ses approbations et critiques, ont été de très bonne tenue.**

La commission regrette cependant que les horaires d'ouverture des mairies n'aient pas permis de tenir de permanences en « nocturne ».

5.3. S'agissant de la publicité de l'enquête publique

Des avis réglementaires, faisant connaître l'ouverture et les modalités de l'enquête, ont été affichés (EPT, mairies, panneaux administratifs des communes) avant l'ouverture de l'enquête et durant la durée de celle-ci (54 jours).

La présence des affiches a pu être constatée lors des différentes permanences de la commission d'enquête. Les vérifications d'affichage ont été dressées par huissier via Publilégal dans les 7 communes membres de l'EPT et au siège de l'EPT.

Cet avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux locaux ou régionaux (Les Echos et le Parisien édition de 92 et édition du 95).

Cet avis a également été publié sur le site internet de l'EPT et sur la plateforme dédiée à l'enquête publique et au registre numérique.

Un document d'information complémentaire, intitulé « Projet de PLUi : Info n°5 : Enquête Publique », a été diffusé et mis à disposition du public en mairies, préalablement à l'ouverture et pendant toute la durée de l'enquête, de façon à favoriser la prise en main du dossier et expliquer la finalité du PLUi et l'intérêt de l'enquête publique.

Les 7 mairies membres de l'EPT ont souvent relayé l'information concernant l'enquête publique sur leur propre site internet, et autant que possible dans leur magazine d'information municipale et parfois sur les réseaux sociaux.

Conclusion de la commission d'enquête

Au-delà de la publicité réglementaire, la commission d'enquête a demandé que le projet bénéficie d'une publicité complémentaire, ce qui a favorisé l'information et la participation du public à l'enquête dans les communes qui l'ont mise en place.

5.4. S'agissant de l'ensemble du projet de PLUi et de ses objectifs

La commission note des points particulièrement positifs dans le projet de PLUi :

Multiplicité des fonctions

Le projet vise à développer la mixité des fonctions pour permettre :

- Le développement de commerces et de services de proximités,
- La proximité de l'emploi et des logements,
- La réduction des temps de trajets et le développement des mobilités actives.

Pour atteindre ces objectifs, il utilise différents outils :

- Un zonage UM mixte sur une part importante du territoire autorisant la diversité des fonctions,
- L'autorisation en zone A de commerces de détail, restaurant, artisanat, bureaux et industries, avec des conditions spécifiques aux différentes sous-destination de la zone A,
- Des regroupements de polarités commerciales visant à dynamiser les centralités existantes.

Désenclavement des grandes emprises

Le PLUi a engagé un remaillage du territoire grâce aux OAP qui s'appliquent sur les grandes emprises industrielles et les grands ensembles qui font l'objet d'opération de réaménagement (renouvellement urbain).

Encouragement d'un système de déplacements vertueux

Dans un territoire concerné par de grandes coupures urbaines (axes magistraux A 15 et A 86, axes structurants D311 et D7 formant des nœuds routiers, voies ferrées du transilien avec notamment le « Croissant ferré » à Argenteuil, franchissements de la Seine (essentiellement routiers), le PLUi permet de réduire ces coupures par un aménagement des abords, la mise en place de passerelles et un ensemble de mesures développées dans ses OAP thématiques.

Les orientations exprimées dans les OAP thématiques, telles apaiser les mobilités, résorber les coupures urbaines, requalifier les points de franchissement, et renouer avec la Seine, présentent une série de mesures ensuite déclinées dans diverses OAP sectorielles, telles Argenteuil Cœur de Ville, le croissant ferré à Argenteuil, Bois-Colombes – Centre-ville à Bois-Colombes.

Le PLUi présente une ambition forte en faveur des mobilités actives incluant la marche et le vélo.

Il accompagne l'arrivée de quatre grandes gares de la ligne 15 du Grand Paris Express en requalifiant l'espace alentour à travers ses OAP sectorielles. Il permet l'élargissement des espaces publics, la création de cheminements piétons qui maillent et désenclavent les îlots urbains et tout particulièrement ceux constitués par les Grands ensembles, contribuant ainsi à la réduction des poches d'insécurité.

Dans les centralités et les nouveaux quartiers, les venelles, et voies cyclables sont créés dans les OAP sectorielles répondant aux axes du PADD. Les berges de Seine sont également appelées à accueillir des aménagements en faveur des modes actifs.

Ainsi le PLUi propose un ensemble cohérent qui améliore l'attractivité des modes de déplacements décarbonés en dépit de l'éloignement des transports de certains secteurs.

Réappropriation des grands paysages et plus particulièrement de la Seine

Le PLUi consacre une OAP à la Seine, visant à une perméabilité entre la ville et le fleuve. Il s'agit également de permettre, autant que faire se peut, la réappropriation de tous les usages et d'en faciliter l'accès.

Le diagnostic urbain identifie sept ensembles paysagers à mettre en valeur à travers les axes du PADD. Un point d'attention est porté au tissu pavillonnaire à préserver.

5.5. S'agissant de la pertinence du dossier soumis à enquête

Le public a émis de nombreuses critiques sur le dossier soumis à l'enquête. Ces dernières ont été regroupées selon les trois critères suivants :

1. En termes de lisibilité, quelques personnes ont manifesté leur étonnement devant la quantité et « l'épaisseur » des documents, tandis que d'autres personnes se sont interrogées sur la complexité du dossier et la somme d'éléments à manipuler pour comprendre l'information donnée. Ainsi, quelques contributions, témoignent des difficultés d'accès aux documents présentés, résultant d'un dossier jugé peu accessible, difficilement compréhensible.
2. En termes de « sincérité/justification », certaines personnes contestent les changements de zonage qui impactent leurs biens et expriment leur incompréhension face à une situation qu'elles estiment injustifiée.
3. En termes de complétude, un certain nombre de personnes manifestent leur incompréhension face à un dossier qui ne leur semble pas suffisant en termes d'informations pour les éclairer, notamment sur tel ou tel point relatif à la préservation de l'environnement ou la mise en œuvre du règlement. A contrario, d'autres personnes critiquent que les nouvelles règles ne tiennent pas compte de la situation réglementaire existante (avantage acquis ?) et contestent le changement de zonage, estimé être attentatoire à leur envie de pouvoir construire sur leur parcelle (hauteur autorisée, bande de constructibilité limitée, ratio de pleine terre, imposition d'EVP (espace vert de pleine terre) de cœur d'îlot, etc.).

Dans son mémoire en réponse du 14 février 2025, le maître d'ouvrage apporte de nombreux éclairages circonstanciés, notamment concernant le contenu « obligatoire » encadré par le Code de l'urbanisme, le volume et la technicité à considérer au regard des caractéristiques urbaines des sept communes membres de l'EPT, les justifications de la densification, des dispositifs en cœur d'îlot, la correction des erreurs matérielles.

Conclusion de la commission d'enquête

La commission d'enquête partage le commentaire du maître d'ouvrage sur la complexité d'un projet d'élaboration d'un PLUi devant associer les enjeux de sept communes, et l'importance et la technicité des éléments devant figurer au dossier d'enquête. Toutefois, elle souligne que, si la composition du dossier d'enquête est réglementée, son contenu sur la forme comme sur le fond, (logique de structuration, arborescence, recherche par mots clefs, indexation des sommaires, diversité des symbolologies, etc.) peut rendre la lecture plus ou moins aisée. Le format retenu par l'EPT présentait l'avantage d'être facilement maniable. Les commentaires du public montrent qu'il s'est approprié le dossier globalement.

Toutefois, la commission regrette que les réponses de l'EPT sur les questions relatives à la densification et aux OAP, ainsi qu'au manque de projections de la densification sur les équipements publics et les nuisances, n'apportent pas d'éclairage complémentaire.

Concernant les engagements pris par l'EPT pour accéder aux demandes du public et de la commission dans son mémoire en réponse remis le 14 février 2025 et ses compléments de réponse communiqués le 5 mars 2025, la commission constate que l'EPT a répondu sur les points suivants : la densification, les espaces verts, les hauteurs, les OAP, les mobilités, etc., ainsi que sur la prise en compte des demandes du public et de certaines personnes publiques associées, notamment celles de l'Etat, de la SGP, de IDFM, Dans le même temps, l'EPT s'engage à renforcer les justifications.

5.6. S'agissant de la densité

Le public a émis de nombreuses critiques sur ce thème. Elles ont été regroupées selon les trois sujets suivants : densification (animation urbaine, commerces, équipements, éducation, culture, domaine associatif, santé, ...), voirie, maillage et stationnement, mobilité et transports.

Densification

Le public a réagi vivement à l'objectif de densification (SRHH = 2 815 logements à produire chaque année sur le territoire), arguant du manque d'espaces verts d'équipements publics, de lumière, de stationnements, et de l'augmentation prévisible du trafic, de la pollution, du bruit... D'autres participants à l'enquête ont souhaité une densification raisonnable et équilibrée, en préservant les cœurs d'îlots ou en diminuant les hauteurs. Les contributeurs ont aussi exprimé, d'une manière très unanime, le souhait d'une sanctuarisation des zones pavillonnaires.

Le maître d'ouvrage fait valoir que la nécessité d'une certaine densification est un objectif lié à la Territorialisation de l'offre de logements (TOL) qui s'impose à lui. Toutefois, il ne répond pas sur la répartition de l'effort entre les communes du Territoire.

L'EPT insiste à plusieurs reprises sur les mesures prévues au PLUi (bande d'inconstructibilité, protection des cœurs d'îlot, bande de recul, maintien des hauteurs, proportion de pleine terre, etc.) pour protéger le tissu pavillonnaire.

Des personnes se sont interrogées sur la bonne prise en compte des moyens autres que la production de nouveaux logements pour atteindre l'objectif de densification (construction dans les dents creuses, réhabilitation des logements vacants ou bureaux vides). L'EPT a exposé, parmi ceux possibles, les moyens retenus et les conditions dans lesquelles ils entrent dans la comptabilisation de cette production.

La commission d'enquête estime que ces éléments cherchent à répondre à l'objectif du SRHH mais moins à l'objectif recherché par ce projet, à savoir établir un équilibre entre la préservation de l'environnement et du cadre de vie, particulièrement dans les quartiers pavillonnaires, et l'atteinte des quotas assignés en matière de production de logements. La densification se fait beaucoup sur les OAP et surtout à Clichy, ville déjà très dense (6^e rang national).

A Argenteuil, beaucoup s'élèvent contre d'éventuelles constructions d'immeubles au pied de la butte d'Orgemont et ses abords, arguant qu'elles mettraient en danger la faune et la flore existantes et dénatureraient le paysage de la butte.

L'EPT reconnaît que le PLUi suit les prescriptions de la Territorialisation de l'offre de logements (TOL) globalement et qu'il n'y a pas de politique globale de densification du territoire, encore moins par ville.

L'EPT précise et argumente que la création d'au moins 800 logements par an est déjà nécessaire pour maintenir le niveau de population, sans parler d'accroissement.

Les objectifs de la production de logements sont détaillés dans Orientation 3.1.1 du PADD « Fluidifier les parcours résidentiels pour favoriser l'ancrage des populations ».

L'EPT entend ainsi 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.

Conclusion de la commission d'enquête

La commission d'enquête retient que le maître d'ouvrage a émis de nombreuses réponses, mais qui n'apportent pas toujours tous les détails utiles à la parfaite compréhension des enjeux et à la justification des données du dossier.

Par ailleurs, la commission s'étonne que l'EPT ne reconnaisse pas la densification ni l'augmentation des hauteurs ... alors qu'il est évident que, au moins sur le secteur Mozart à Clichy, le projet de PLUi envisage une considérable augmentation des hauteurs.

Concernant la Territorialisation de l'offre de logements (TOL), la commission d'enquête 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.

Certes, le PLUi est un document réglementaire et non pas opérationnel, mais la commission ne peut qu'inviter l'EPT à affiner le dossier sur ce point lors d'une future évolution du PLUi.

Par ailleurs, la commission 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.

L'avis de la région Ile-de-France partage ce 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.

L'intérêt de telles projections est notamment de pouvoir apprécier les besoins prévisibles en matière d'équipements, de commerces, d'espaces verts, etc., que ce soit pour les projets déjà engagés, ou en projection des divers scénarii du PLUi, 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 utilement compléter le dossier du PLUi lors d'une prochaine évolution.

La commission estime que certaines incidences de la densification n'ont pas suffisamment été anticipées et prises en compte dans le dossier du PLUi, notamment en définissant de nouveaux ER (emplacements réservés) pour la création de futurs équipements et espaces verts.

La conclusion spécifique concernant la Butte d'Orgemont est indiquée dans le paragraphe concernant l'OAP concernée.

Voirie, maillage et stationnement

Un nombre significatif de contributions concerne le stationnement et la voirie ; en revanche, assez peu concernent le maillage. Cela traduit l'inquiétude du public, en raison de la densification déjà en cours dans le cadre des PLU communaux, de celle prévue dans les ZAC, les secteurs de plan masse et les OAP existantes, celle prévue dans les nouvelles OAP et enfin celles permises par le PLUi (en dehors des secteurs particuliers).

Certains contributeurs demandent des élargissements de voiries, par exemple dans les nouveaux quartiers. Des Emplacements réservés sont demandés pour permettre de faire cohabiter les différents modes de déplacement de façon sécuritaire.

Beaucoup se plaignent des difficultés actuelles de stationnement en centre-ville et en secteur pavillonnaire, avec la crainte d'une aggravation de la situation due à la densification.

Nombre de contributeurs se plaignent aussi d'embouteillages récurrents.

La commission reconnaît que l'EPT a suivi les prescriptions du SDRIF en matière de stationnement mais note qu'Ile-de-France Mobilités demande des corrections pour rendre le règlement du PLUi pleinement compatible avec les prescriptions et recommandations du PDUIF. L'EPT a accédé à cette demande.

Le PLUi dispose de normes de stationnement réduites dans les périmètres de 500 mètres autour des pôles d'échange ou des arrêts de transport collectifs structurants et respecte les orientations du PMIDF.

Le stationnement sur la parcelle en zone pavillonnaire reste exigeant, de façon à ne pas (trop) reporter le stationnement des voitures des riverains sur l'espace public.

Quant à l'élargissement des voiries, l'EPT reconnaît ne pas en prévoir mais argumente que, dans le cadre de projets connus, le PLUi fixe l'organisation des espaces publics des OAP sectorielles.

L'EPT essaie aussi d'apaiser les trajets à pied avec un réseau de venelles ou grâce à des traversées sécurisées de la Seine, mais aussi au sein des OAP.

En revanche, dans le cadre de l'arrivée du réseau de métro du Grand Paris à Bois-Colombes qui inquiète beaucoup les habitants, notamment la capacité des espaces publics à absorber les trafics piétons et cyclables, le PLUi prévoit à travers son OAP Centre-Ville à Bois-Colombes une requalification importante qui permettra d'accueillir les nouveaux flux : « *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 futurs 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. »

Conclusion de la commission d'enquête

La commission regrette que l'EPT n'ait pas suffisamment pris en compte les conséquences permises par la densification déjà possible dans le cadre des PLU communaux et qui se poursuivra avec le PLUi, ce qui aurait permis de mieux évaluer et présenter l'augmentation du trafic et des besoins en stationnement.

Même si le PLUi ne fait que permettre et faciliter car il n'a pas de caractère opérationnel, l'étude des impacts sur la voirie, le maillage et le stationnement en fonction des scénarii de densification (bas, moyen, maximum) aurait pu mieux éclairer le public.

Concernant le stationnement des vélos, la commission apprécie que l'EPT propose de suivre l'avis d'Ile-de-France Mobilités qui 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).

Mobilité et transports collectifs

La commission note des points particulièrement positifs dans le projet de PLUi, car l'EPT soutient et sollicite tous les projets d'amélioration de la desserte du territoire par les transports en commun, que ce soient les prolongations de lignes existantes, l'arrivée du Grand Paris Express (ligne 15), le tram ou le bus "Entre Seine".

Il est moteur sur les propositions de prolongation de plusieurs lignes auprès d'Ile-de-France Mobilités, déterminé à faire transformer ses besoins en projets.

L'EPT essaie aussi d'apaiser les trajets à vélos avec la création de pistes cyclables. Bien qu'encouragée, la démarche ne semble pas avoir été menée jusqu'au bout.

En semaine, le Territoire enregistre plus de 1,7 million de déplacements quotidiens (tous motifs et destinations confondus) en lien avec le territoire. Si la marche est privilégiée à l'intérieur du territoire, les déplacements d'échange se font à 50,5 % en voiture et 38,8 % en transports en commun.

Ainsi et lorsque l'offre est présente, les transports en commun sont largement utilisés pour les trajets domicile-travail un peu longs, notamment hors du territoire. La commission regrette que seuls les trajets domicile-travail aient été détaillés et étudiés dans le diagnostic ; or ce motif de déplacement ne représente qu'un quart des déplacements à l'échelle nationale, et seulement 18 % à l'échelle des Hauts-de-Seine et 17 % dans le Val d'Oise. BNS est à 17,6 % d'après les données 2020 de l'enquête globale transport (EGT). L'offre de transports en commun est inégalement répartie et l'EPT met une priorité à accompagner les projets de bus sur voie dédiée et de voies ferrées, dont l'arrivée des lignes Grand Paris Express, du tram ou de prolongement des lignes de métro. La commission salue la volonté de l'EPT de faire avancer auprès de IDFM ses projets de transports en commun.

La majorité des contributions se rapportent aux déplacements non motorisés. Elles expriment un mécontentement sur la difficulté de circuler à vélo sur des itinéraires continus et sécurisés, et surtout de pouvoir stationner son vélo en sécurité, à la fois au domicile et sur l'espace public.

Ceci peut expliquer la très faible part modale du vélo dans les déplacements actuellement.

Toutefois, la commission ne peut se satisfaire de réponses succinctes de l'EPT relatant les limites de sa compétence. Comment la commission, et sans doute aussi le public, doit-elle comprendre la portée de l'orientation « *tendre vers un urbanisme favorable à la santé* » qui se décline en « *susciter le recours aux mobilités actives* » ou l'orientation « *Apaiser pour mieux relier* » qui se décline en « *Atténuer les coupures urbaines* » ?

Par ailleurs, la commission constate avec satisfaction la prise en compte des mobilités douces dans la plupart des OAP sectorielles. Elle note que la réponse complémentaire de l'EPT précise que certains emplacements réservés à l'élargissement de voie sont en fait destinés à la réalisation de pistes ou bandes cyclables.

Conclusion de la commission d'enquête

La commission apprécie que l'EPT porte une attention particulière aux projets de transports en commun lourds et aux projets d'infrastructures afférents.

Cependant, la commission regrette que l'EPT n'ait pas pris suffisamment en compte l'intégralité des besoins inhérents aux déplacements à vélo, même si l'OAP "Apaiser les mobilités" fixe un cadre d'intervention sur les espaces publics en faveur de la mobilité active.

Afin de favoriser le rabattement vers les gares et l'intermodalité, la commission recommande de prévoir le stationnement sécurisé des vélos dans l'aménagement des pôles gares existants ou en projet ainsi qu'aux abords des équipements publics. Les seules pistes ou bandes cyclables ne peuvent permettre les déplacements vers le travail, les activités ou les commerces. Encore faut-il pouvoir stationner son vélo ... et surtout le retrouver à son retour.

En effet, la valeur des vélos récents, des VAE et vélos cargo attire les convoitises ...

Concernant les pistes et bandes cyclables, la commission note l'inégale répartition actuelle des pistes cyclables, et les difficultés à franchir la Seine ou les infrastructures routières ou ferrées. La commission suggère de compléter la cartographie et d'en faire une représentation légendée plus claire.

5.7. S'agissant de l'Economie et de l'Emploi

Les habitants se sont inquiétés de la transformation des zones d'activités en logement, et souhaitent voir se maintenir les activités implantées depuis longue date sur le territoire. En effet, ils souhaitent réduire les temps de transport.

L'EPT a répondu qu'il sanctuarisait une part importante du territoire pour l'activité artisanale et industrielle. En revanche, l'activité de bureaux décroît sur le territoire. La mutation de ces zones en zones mixtes permet d'éviter la formation de friches sur le territoire. Il permet aussi l'implantation de nouvelles activités tout en répondant aux besoins de logements dans la Région.

Des représentants d'entreprises ont mis en avant les points du projet de règlement et de zonage qui entravaient leurs perspectives de développement.

Les Personnes publiques associées ont quant à elle exprimé les mêmes préoccupations concernant les administrations et les établissements d'enseignement.

Parmi les principaux points de blocage, on peut citer le stationnement et la part de pleine terre exigée dans les constructions.

Un autre sujet fait apparaître une inadéquation des règles par rapport à l'évolution des besoins économiques. En effet, le territoire reçoit de nombreuses demandes d'implantation d'entrepôts, alors que le territoire supporte déjà une part déjà importante de ce type d'activité consommatrice de foncier (rapporté au taux d'emplois). L'EPT a donc limité la destination "Entrepôt" à des zones strictes, les autorisant principalement en appui d'autres activités.

Or, cette destination englobe les data center (entrepôts de données) pour lesquels le territoire reçoit également des demandes. Cette contradiction est apparue pendant l'enquête, rendant difficile l'accueil de ce type d'activité dans les zones d'activités

Concernant les demandes de Etat et de la Région, l'EPT a fait des réponses contrastées, envisageant des évolutions à la marge, et/ou maintenant ses objectifs de pleine terre, tout en ouvrant la possibilité de dérogations à la limitation des places de stationnement.

Le développement de l'activité du port de Gennevilliers a été très critiquée par les associations environnementales. L'EPT a communiqué des éléments qui montrent que l'environnement a bien été pris en compte dans les différentes composantes du PLUi, mais aussi dans la phase opérationnelle qui est encadrée par d'autres procédures (évaluation environnementale, enquête publique (ICPE et autre).

Conclusion de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que le PLUi permet de maintenir une part importante du territoire dédiée à l'activité industrielle, ce qui est très positif et constitue un enjeu majeur pour l'économie francilienne. Elle permet aussi d'accueillir des activités de recherche et développement, essentielles pour le développement économique. Elle offre ainsi une diversification de l'emploi nécessaire pour les habitants avec des niveaux de qualification variés, en adéquation avec les niveaux très contrastés de formations dans le territoire.

Le PLUi réserve une part importante du territoire au zonage mixte, permettant l'implantation de nombreuses entreprises de tailles diverses. La commission d'enquête considère que la surface de ce zonage présente dans l'ensemble du territoire pourrait créer des synergies favorables à l'activité.

Pour répondre aux besoins d'approvisionnement, la logistique est un enjeu vital pour le territoire de BNS et pour l'ensemble de l'Île-de-France. La commission comprend que les changements induits dans le paysage puissent être perturbants, cependant elle encourage le développement de l'activité portuaire et la logistique du dernier km. Le report modal sur le transport fluvial constitue un levier pour une économie plus durable, à condition que le transport fluvial effectue aussi sa transition vers une énergie moins émissive en GES. La commission d'enquête considère que le territoire et le PLUi doivent favoriser les conditions d'un système logistique performant et durable. En revanche, si le PLUi offre bien un cadre favorable, il ne présume pas des politiques qui y seront menées.

Concernant certaines demandes de dérogation exprimées, la commission estime que ces demandes doivent être étudiées dans une optique d'intérêt général et non particulier.

Ainsi, la limitation du stationnement pour les emplois doit être conforme aux prescriptions du SDRIF. Toutefois certains impératifs économiques pourraient être pris en considération pour réévaluer certaines règles de construction, dans l'objectif de permettre l'application des coefficients de pleine terre sans freiner le développement économique.

5.8. S'agissant des Risques et des Nuisances

Stabilité des sols

L'Etat s'est inquiété de la présence d'anciennes sablières et a demandé que leur situation soit précisée. L'EPT a répondu favorablement à cette demande.

Conclusion de la commission d'enquête

Le PLUi complètera la liste des servitudes et règlements encadrant la gestion des risques. Il est effectivement important de localiser ce risque qui pourrait compromettre gravement la solidité de nouvelles constructions sans mesures adaptées.

Pollution des sols

L'Etat et la MRAe ont été attentifs à la pollution des sols dans la présentation des documents et ont regretté un manque d'information 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 ».

L'EPT a répondu que dans le cadre des opérations, la loi encadrerait la dépollution des sites et qu'elle continuait d'effectuer des diagnostics.

Conclusion de la commission d'enquête

La commission d'enquête estime que les obligations en matière de dépollution des sols sont suffisamment encadrées pour que le risque soit maîtrisé. En revanche, la commission souligne que, même si le rapport de présentation présente de manière assez précise les enjeux en la matière, la découverte a posteriori de sites pollués pourrait remettre en question la faisabilité (et/ou l'équilibre financier) de certains projets inscrits dans le PLUi.

Bruit et pollution de l'air

Le public s'est mobilisé pour demander l'arrêt de la densification du territoire à proximité des grands axes routiers, générateurs de bruit et de pollution.

L'EPT a répondu que les nouveaux zonages concernant le logement étaient éloignés des axes magistraux (les autoroutes). Les seuls secteurs maintenus à proximité de ces sources de nuisances concernent des opérations déjà lancées dans le cadre des PLU en vigueur.

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. Comme annoncé, il convient de 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 ... 1

Par ailleurs, sur ces secteurs opérationnels, le maître d'ouvrage a montré qu'un certain nombre de mesures constructives permettaient de réduire le bruit et l'exposition aux polluants. A la demande de la MRAe, l'EPT a produit l'étude de la multi-exposition des populations aux bruits qui n'indique pas de changements significatifs.

Conclusion de la commission d'enquête

L'évaluation environnementale montre que l'augmentation des populations exposées à ces risques est peu significative. L'EPT a répondu que « 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, ...) ».

La commission reconnaît l'important effort effectué par l'EPT pour positionner les zones d'activités le long des grands axes et interdire les destinations liées à l'hébergement dans ces secteurs.

De plus, le PLUi crée de facto une zone tampon, complémentaire avec les autres dispositions prévues, pour éloigner les publics sensibles des axes magistraux (bande de 50 m interdisant les établissements à destination d'un public sensible).

L'OAP « Apaiser les mobilités » incite à l'utilisation de dispositifs réduisant les impacts des grands axes magistraux tels que panneaux, etc.

Enfin l'EPT a mis en place une série de mesures visant à faire évoluer les déplacements vers des systèmes moins émissifs, basés sur les modes actifs et l'intermodalité avec les transports en commun. La réduction à la source est donc encouragée.

L'évaluation environnementale souligne l'effet bénéfique de ces mesures par rapport aux anciens PLU communaux. Le PLUi constitue une évidente avancée sur cette problématique en dépit des critiques qui ont été émises et des progrès encore possibles.

La commission précise que, en sus des axes magistraux (les autoroutes), d'autres grands axes irriguent le territoire et qu'il est aussi souhaitable d'en écarter les zones de forte densité de logements. Ceci concerne notamment l'OAP River Plaza à Asnières-sur-Seine.

Risque d'inondation

Ce risque est significativement souligné par la MRAe. Des habitants se sont inquiétés de l'impact d'une inondation sur les bâtiments et sur les déplacements des habitants.

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 :

¹ OAP Thématiques, p.63

- 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.

Risques de ruissellement

L'Etat demande un affichage plus clair des principes exigés en matière de gestion des eaux pluviales et d'une priorité d'infiltration à la parcelle (sujet fondamentalement redevable du domaine du règlement d'assainissement).

Concernant la distribution d'eau potable, l'Etat s'inquiète de l'alimentation en périodes de crue ou de forte sécheresse. Il recommande d'indiquer les mesures mises en œuvre pour assurer la continuité de l'alimentation en eau potable, bien que ce sujet soit très principalement géré à une échelle très supérieure. 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.

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.

Et de mieux définir les techniques alternatives de management des eaux pluviales (infiltration, évapotranspiration).

L'EPT répond 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 %).

Les demandes de l'Etat et de la Région seront intégrées dans les documents du PLUi avec cependant certaines limites posées par l'EPT : « *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.* »

Concernant une meilleure visibilité des règles du PPRI l'EPT envisage de compléter les OAP sectorielles et « Renouer avec la Seine » avec les prescriptions du PPRI.

Concernant la gestion de l'eau potable les recommandations du SEDIF seront intégrées à l'article 10.1 du règlement.

Dans les secteurs qui ont suscité le plus d'inquiétudes, l'EPT énumère les mesures qui seraient prises :

- Sur la ZAC Seine Liberté à Clichy : « 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) ... repositionnement du groupe scolaire en dehors de la zone de crue PPRI.
- Concernant l'île Héloïse à Argenteuil, l'EPT a rappelé l'existence d'un PAPAG qui interdit toute nouvelle construction dans l'attente d'une étude urbaine.

Conclusion de la commission d'enquête

Les précisions apportées par l'EPT sont de nature à rassurer les contributeurs, sensibles à ce risque. La commission salue la volonté de l'EPT d'inscrire des indications détaillées sur les prescriptions du PPRI dans toutes les OAP sectorielles concernées par ce risque.

Toutefois, le PPRI étant une prérogative d'Etat, le PLUi ne peut pas s'y substituer, ce d'autant que le PPRI devrait être révisé ...

Informer et donner plus de lisibilité aux mesures opérationnelles à prendre pour répondre à cet aléa, ce qui est aussi une recommandation de la MRAe, permet de construire des quartiers résilients dont la charte sera intégrée au PLUi.

Concernant les règles d'assainissement, le PLUi recommande une gestion à la parcelle et prévoit un réseau de collecte séparatif dans les opérations nouvelles. 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 environnementale estime que le PLUi a un effet positif à conforter sur les thèmes suivants : adaptation, sol, eau, biodiversité ordinaire, continuités écologiques, risques naturels

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. Elle recommande fortement de limiter la construction dans ce secteur qui appartient au lit majeur de la Seine. La vocation de cet espace interstitiel, situé entre la ville et le fleuve, est de retrouver progressivement une naturalité propre à répondre à des usages récréatifs au quotidien et au besoin d'expansion de la Seine en cas de crue.

Formation d'îlot de chaleur

L'Etat initial montre que le territoire est particulièrement sensible à la formation d'îlots de chaleur.

La MRAe repère des mesures positives, à savoir 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 p.106 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. 2 »

Par ailleurs la MRAe se montre très critique sur les taux de pleine terre, propices 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 (respectivement 0 et 10 %).
- 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. »

² Avis no MRAe APPIF-2024-104 du 09/10/2024 p.41

L'EPT explique la stratégie retenue en matière de renaturation et d'augmentation de pleine terre : 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 présente la méthodologie employée pour déterminer la pleine terre existante, puis a fixé les règles suivantes pour améliorer le taux de pleine terre :

- 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 évaluée³.

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

Ilots 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 justifie 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.

Conclusion de la commission d'enquête

L'EPT a présenté sa méthode conformément à la demande la MRAe. La commission estime que la méthode a permis d'établir des coefficients adaptés aux réalités du terrain, même si on aurait pu envisager des taux un peu plus ambitieux ce qui n'aurait de toute façon pas changé grand-chose au résultat final, compte-tenu du faible taux de renouvellement urbain des quartiers constitués.

L'Évaluation environnementale a estimé que les effets du PLUi permettrait de tendre vers les 30 % de pleine terre sur l'ensemble du territoire, conformément aux exigences du SDRIF-e.

³ Mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale, p. 21

La commission d'enquête conclut que le PLUi répond aux objectifs de maintien et d'amélioration des espaces de pleine terre nécessités par le risque de formation d'îlots de chaleur, aggravé par le réchauffement climatique.

La commission d'enquête note également la complémentarité des outils proposés au niveau réglementaire, telles que la gestion vertueuse de l'eau, la création de plantations multi-strates, les toitures à effet albédo positif dans les OAP sectorielles concernées par cet aléa, etc.

5.9. S'agissant de la Nature, du Patrimoine et du paysage

Le public a émis un certain nombre de critiques sur ce thème. Elles ont été regroupées selon les trois sujets suivants : Nature en ville (coulées verte, trames vertes et bleues, espaces verts)

Protection pleine terre, espaces agricoles et Patrimoine remarquable et vernaculaire

Nature en ville

La Nature en ville est largement évoquée dans les observations recueillies lors de cette enquête sous plusieurs aspects. D'abord sous un aspect récréatif : les espaces verts permettent 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 ordinaire de moins en moins présente et à préserver en priorité. La capacité à maintenir et développer des trames vertes est évoquée. 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.

Les habitants ont largement évoqué le ratio d'espaces verts publics très faible au regard des recommandations de l'OMS (12 m² par habitant), tout particulièrement à Clichy. On constate que dans les secteurs les plus urbanisés, cette dimension est cruciale, même si le besoin d'espaces de promenade a été évoqué dans la plupart des communes du territoire, par exemple à Argenteuil où la topographie constitue un obstacle pour accéder à la butte d'Orgemont.

Ainsi des demandes précises ont émergé :

- Coulée verte à Bois-Colombes rue Marcel-Ricard,
- Maintien de la naturalité du terrain situé sur la butte d'Orgemont,
- Création d'un parc prolongeant le parc Roger-Salengro sur l'hôpital Beaujon à Clichy,
- Prolongation d'un espace vert rue Georges-Boisseau à Clichy,
- Interrogation sur les protections dont bénéficient les squares à Colombes et leur végétalisation,
- Demandes de protection sur les arbres et les alignements.

L'EPT a confirmé la création d'espaces verts à Colombes dans le cadre de certaines opérations ainsi qu'à Clichy, en montrant l'évolution de la Zac Seine Liberté et confirmant l'extension du futur square sur la rue Georges-Boisseau. Il a indiqué avoir doublé le zonage UEp des squares par des EVP (Espaces verts à protéger au titre de l'article L151-23).

Concernant le déficit d'espaces verts publics, il a rappelé qu'il fallait distinguer les espaces verts privés qui constituent une partie de la trame végétale et des réservoirs de biodiversité, des espaces verts publics accessibles qui peuvent englober des parcs de loisirs. Le PLUi contribue bien à créer de nouveaux espaces verts.

On note que Boucle Nord de Seine compte actuellement 351 ha d'espaces verts publics, soit 7,9 m² 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 (10 m² par habitant).

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).

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 m² par habitant :

	2020	2035	Variation
Superficie d'espaces verts publics	351,17 ha	364,87 ha	+ 3,90 %
Nombre d'habitants (population totale)	450 305 hab.	484 000 à 486 000 hab.	+ 7,70 %
Ratio d'espaces verts par habitant	7,80 m ² /hab.	7,52 m ² /hab.	- 3,53 %

Tableau 29. Variation de la superficie d'espaces verts rapportée à la population.

«Le PLUi arrête donc l'érosion passée du ratio de superficie d'espaces verts par habitant, malgré l'augmentation significative de la population et dans un contexte foncier tendu⁴ ».

L'EPT précise que la superficie d'espaces verts issus des OAP sectorielles est vraisemblablement sous-estimée, du fait que la plupart des OAP sectorielles n'indiquent pas la superficie des espaces verts programmés.

La commission d'enquête a interrogé l'EPT pour savoir s'il existait un potentiel foncier permettant d'augmenter ce ratio. L'EPT a fait valoir qu'il était impossible de trouver des emprises foncières dans des milieux très denses, comme Bois-Colombes ou Colombes.

Dans ce contexte, la conservation de la pleine terre et la renaturation des espaces imperméabilisés a été défendue par les contributeurs.

L'EPT a montré que les cœurs d'îlots repérés dans l'Évaluation environnementale comme des réservoirs de biodiversité secondaires participant aux trames secondaires en « pas japonais » étaient protégés à double titre :

- Par la protection d'EVP au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- Par une bande de constructibilité limitée interdisant la construction en Cœur d'îlot.

L'EPT indique qu'il rejettera les demandes de dérogation pour construire en cœur d'îlot, afin de maintenir un taux de pleine terre de 29,1 % de l'ensemble du territoire.

Concernant les demandes de classement d'arbres remarquables au titre de l'article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, l'EPT est favorable à effectuer un complément d'étude en vue d'une extension du classement à intégrer lors d'une future modification du PLUi.

Conclusion de la commission d'enquête

La commission d'enquête constate que la progression d'espaces verts publics est légèrement supérieure à celle du nombre d'habitants attendus. L'EPT précise 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.

Pour porter un avis sur ce déficit, il est important que le public comprenne la différence et les complémentarités 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, observé à travers les diverses contributions, traduit la capacité du tissu urbain à produire de la nature en ville. C'est pourquoi la commission d'enquête attache de l'importance aux demandes exprimées par les habitants sur ce thème.

Le tissu pavillonnaire doit donc impérativement être préservé pour ses qualités environnementales, en contrepoint de la pauvreté des espaces verts publics dans certains secteurs du territoire.

Cela ne minimise pas l'importance d'un ratio satisfaisant d'espaces publics accessibles pour les activités de loisirs et la sociabilité des habitants et de leurs familles. Les espaces libres sont extrêmement importants pour la santé physique et mentale des habitants. Aussi, la commission d'enquête note qu'un certain nombre d'espaces libres seront créés dans les espaces denses, notamment à Clichy.

On peut citer :

- ***Le site de l'INALCO,***

⁴ L'Évaluation environnementale p. 80

- **L'OAP Beaujon qui comprendra (à terme) des axes et espaces verts,**
- **L'OAP Seine Liberté qui a évolué vers une coulée verte devant aérer le secteur, même si on pourrait souhaiter la création d'un véritable parc à l'image du parc des Impressionnistes.**

La commission constate que les trames vertes et bleues inscrites au SRCE et les espaces naturels sensibles sont bien pris en compte dans le PLUi, de même que les zones humides. Le PLUi identifie les trames secondaires et les réservoirs de biodiversité en « pas japonais ». Ces réservoirs situés dans des trames discontinues, notamment inscrites au sein des jardins en cœur d'îlot, font l'objet de protection au sein du PLUi afin de constituer des continuités, reconnues pour permettre un bon fonctionnement de la biodiversité et rafraîchir l'atmosphère.

Ainsi, la commission estime que la préservation des cœurs d'îlot systématique sur l'ensemble des tissus pavillonnaires, constitue une avancée significative par rapport aux anciens PLU communaux.

En effet, certains PLU ne contenaient pas de définition de pleine terre, et permettaient la construction dans une bande de constructibilité secondaire qui a été supprimée dans le PLUi.

Enfin, la commission recommande de poursuivre le recensement des arbres et éléments remarquables du paysage, afin de les intégrer lors d'une future évolution du PLUi.

Patrimoine

Les éléments du patrimoine pavillonnaire et vernaculaire ont été abondamment commentés par le public. En effet, il apparaît comme une identité forte du territoire. Constitué entre la fin du XIX^e siècle et le premier quart du XX^e siècle sur une large part du territoire, le patrimoine pavillonnaire apparaît comme un mouvement historique lié à l'urbanisation de la banlieue avec ses caractéristiques propres et apprécié. Cette architecture variée unique, présentant des décors de céramiques et de bois, une riche polychromie des matières, des éléments sculptés, des toits à multiples pentes séduit ainsi que sa volumétrie. L'architecture villageoise ou de bourg est aussi citée car elle concourt à l'attractivité des centralités qui ont gardé souvent quelques demeures de l'ancien régime et des édifices publics plus monumentaux. La période Art-Déco et le patrimoine contemporain sont également mentionnés.

Dans un territoire en perpétuelle mutation, les habitants sont inquiets de la disparition de ce patrimoine. Ils le trouvent insuffisamment protégé sous plusieurs angles :

- Du point de vue quantitatif, un nombre important de bâtiments semblent être oubliés et voués à disparaître sous des zonages densificateurs, notamment à Colombes sur des axes structurants.
- Du point de vue qualitatif : les prescriptions semblent peu protectrices, les possibilités de démolitions partielles sur les ensembles patrimoniaux remarquables inquiètent.
- Du point de vue de l'unité : pas de règles d'insertion urbaine prenant en compte le patrimoine remarquable voisin.

L'évaluation environnementale relève une progression quantitative du patrimoine protégé qui a presque doublé. Cependant l'EPT reconnaît que l'inventaire devrait être complété pour faire l'objet de nouvelles protections dans le cadre d'une évolution du PLUi. L'EPT s'est emparé de la problématique de l'unité d'ensemble de ces quartiers pavillonnaires anciens, parfois mités par des constructions de qualité hétérogène. Il souhaite mettre des règles d'insertion inspirées du PLU de PARIS sur l'ensemble du territoire.

Conclusion de la commission d'enquête

La commission d'enquête est satisfaite de la volonté affichée par le maître d'ouvrage de protéger le patrimoine bâti qui ne représente que 1,6 % de la surface du territoire.

Le patrimoine participant au cadre de vie, la commission recommande tout particulièrement d'étendre les protections à des ensembles constitués homogènes par la protection la plus forte. La notion d'unité de style et d'ensemble fait partie des critères de classement au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Le territoire de BNS a la chance d'avoir conservé des éléments patrimoniaux homogènes dans leurs styles et tout en présentant une grande diversité. Cela participe à la cohérence paysagère du territoire et à la définition de son identité.

Il recoupe aussi bien des petits immeubles que des villas et des immeubles de type haussmannien. Ce patrimoine et cet esprit doivent être préservés pour les générations futures

et pour la qualité de vie des habitants. En effet, les habitants plébiscitent leur environnement pavillonnaire adossé à des centres bourgs vivants composés d'architecture faubourienne et de parties haussmanniennes de qualité. Les zonages s'appliquant dans les anciens villages tels que Gennevilliers ont bien réduit les hauteurs, cependant elles restent élevées et ne garantissent pas la conservation de cet habitat de ferme et faubourien. Cet habitat bas de hauteur, un peu disséminé sur le territoire, devrait faire l'objet d'une attention particulièrement, car il permet des respirations dans des quartiers souvent très minéraux et raccroche les habitants au fil d'une histoire du territoire perdue.

La commission recommande de continuer le recensement du patrimoine et de compléter les livrets par des prescriptions plus protectrices dans une future évolution du PLUi.

Accessoirement, elle recommande d'inclure un sommaire dans les livrets du patrimoine pour plus de maniabilité.

Paysage et grand paysage

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 industrielle qui, en 40 années d'abandon, a reconstitué un écosystème boisé. De nombreux contributeurs s'émeuvent de l'OAP Orgemont Ouest qui prévoit la construction d'immeubles collectifs sur environ un tiers de la superficie de ce terrain.

Environnement 93 (Observation 472) a produit une remarque sur les enjeux du grand paysage, particulièrement importants dans ce secteur. En effet, on peut observer la butte d'Orgemont de loin, en entrée de ville sur le pont d'Argenteuil depuis Colombes, et depuis de nombreux points dans la ville, mais aussi en dehors du territoire de BNS.

Le paysage de la Seine a été abordé par quelques habitants. Il se sont émus de l'impact des constructions de grande hauteur sur ce grand paysage et de l'impact des entrepôts qui seront construits sur le port de Gennevilliers.

La MRAe a estimé que le grand paysage, et plus particulièrement la vallée de la Seine, n'était pas assez pris en compte et que la plus-value apportée par le PLUi n'était pas démontrée. Elle a aussi noté que l'impact de certaines opérations telles que River Plaza à Asnières, Allée de l'Europe à Clichy constituaient un impact non négligeable sur les perspectives vues des berges de la Seine.

Elle regrette « que le dossier n'étudie pas les enjeux liés aux franges de BNS avec les territoires voisins, en veillant notamment à la cohérence des programmations des projets d'envergure du Grand Paris et à la mise en continuité de ces derniers à travers la Seine, élément paysager structurant » Elle recommande d'effectuer un inventaire des paysages pour élaborer une stratégie différenciée en utilisant l'ensemble des leviers permis par le PLUi sur les formes urbaines, densification, implantation recul par rapport à la Seine etc.

L'EPT a répondu que d'une manière plus générale le grand paysage a été pris en compte 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'EPT précise : « 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. (...)

« Le PLUi cherche à trouver une meilleure réciprocité entre le territoire et son fleuve, notamment au travers l'OAP thématique Renouer avec la Seine. Celle-ci vise 4 grandes orientations : Retourner la ville sur le Seine, Révéler la Seine dans l'aménagement de la ville, Développer les aménités propres à la Seine et améliorer son accessibilité et apaiser sa découverte. Ces quatre orientations sont déclinées selon 3 séquences paysagères et géographiques et accompagnées de cartographies qui précisent les propos portés par les orientations. »

Il a précisé que la stratégie déclinée à travers les différents outils avait été élaborée à partir des diagnostics présentés dans les différents documents du PLUi. Il a donc précisé que *« la déclinaison dans les pièces du PLUi des orientations du PADD en matière de paysages se retrouve à la fois dans les OAP sectorielles, les règles morphologiques, élaboration du PLUi de Boucle Nord de Seine, les OAP thématiques relatives aux trames environnementales, aux mobilités et à la Seine⁵. »*

L'EPT a reconnu l'intérêt écologique de la zone SIFRU puisqu'il maintient déjà les 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.

⁵ Mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale p.23

Par ailleurs, concernant l'OAP Seine Grésillon, les hauteurs ont été limitées à 32 m. Ces limitations ne permettront pas de nouvelles émergences.

Conclusion de la commission d'enquête

Les réponses apportées par l'EPT sont satisfaisantes et la commission a pu observer que les intentions déclinées dans les axes du PADD et les orientations thématiques étaient bien reprises dans les OAP sectorielles destinées au cadre opérationnel des futures opérations. Les quatre axes Retourner la ville sur le Seine, Révéler la Seine dans l'aménagement de la ville, Développer les aménités propres à la Seine et améliorer son accessibilité et apaiser sa découverte se retrouvent bien dans l'OAP thématique Renouer avec la Seine, de manière très concrète avec des profils d'aménagement des berges pour les apaiser et développer des mobilités actives, mais aussi dans les séquences où se retrouvent des parties renaturées, des aménités, des points de vue à développer. Dans les OAP sectorielles on retrouve bien des percées visuelles, avec une orientation des bâtiments et un maillage viaire cohérent.

En revanche, on pourrait être plus critique sur le maintien de certaines règles préexistantes permettant des immeubles d'assez grande hauteur, impactant le grand paysage à proximité de la vallée de la Seine, sur l'OAP River Plaza à Asnières.

Plus généralement, le paysage est pris en compte dans toutes ses dimensions dans le PADD avec le défi 1.3 Révéler la diversité des paysages et des patrimoines dans :

- ***L'orientation 1.3.1 : Mettre en valeur les paysages diversifiés dont le but est 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.***
- ***L'orientation 1.3.2 : Préserver l'héritage historique et architectural qui valorise les divers patrimoines présents sur le territoire et s'attache à préserver les paysages en lien avec les peintres impressionnistes.***

La commission juge que ces deux orientations sont de nature à renforcer la qualité du cadre de vie et l'identité du territoire et ont été déclinées dans les différentes OAP et dans les livrets du patrimoine.

C'est pourquoi la commission entend la vive émotion suscitée par l'OAP Orgemont Ouest sur le terrain dit SIFRU.

L'intégrité du paysage pourrait être compromise par l'urbanisation d'un tiers de la butte qui est maintenant retournée à l'état naturel. Cette friche se présente maintenant la fois un espace paysager et un réservoir de biodiversité.

La commission d'enquête estime que la partie basse de la butte d'Orgemont n'a pas été réellement traitée par le PLUi sous l'angle du grand paysage et que son intérêt écologique a été sous-estimé.

Or, l'OAP Orgemont Ouest risque d'impacter durablement le grand paysage si l'on y construisait des immeubles collectifs, même de hauteur plus réduite qu'initialement envisagé. La continuité verte visible de très loin qui permet d'identifier la morphologie de la butte et son aspect naturel doit être maintenue à tout prix car elle participe à la succession des buttes du Parisis. Cette séquence paysagère s'inscrit dans le paysage plus vaste de la vallée de la Seine, encadrée par ses collines et offre une échappée vers des espaces naturels préservés, essentiels pour offrir une respiration dans un territoire dense.

La commission s'oppose donc à la transformation d'un tiers de la parcelle SIFRU en zone d'habitat qui impacterait durablement le grand paysage et consommerait des espaces naturels, car il ne fait doute que cette friche constitue maintenant un espace naturel. Après tant d'années de colonisation par des espèces végétales et animales pour lesquelles il constitue un refuge et un réservoir de biodiversité, on peut considérer que cet espace renforce la trame verte inscrite au SRCE.

5.10. S'agissant de l'Habitat

Le public a émis un certain nombre de critiques sur ce thème. Elles ont été regroupées selon les quatre sujets suivants : Qualité de l'habitat, Production de logements, Mixité sociale et Pavillonnaire.

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 vu comme la solution face au réchauffement climatique grâce à ses capacités 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 Plaza (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 »

Environnement 92 a souligné l'importance de produire des T1 et des T2 dans le logement social et des logements familiaux pour les familles qui souhaitent s'agrandir.

L'EPT a répondu que le PLUi n'était pas un outil pour réglementer la qualité des constructions ni leur distribution intérieure, bien que l'OAP Favoriser la durabilité des constructions contiennent des indications pour améliorer l'habitabilité des constructions. Concernant la taille des logements l'EPT a répondu : « 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 »

Conclusion de la commission d'enquête

La qualité de l'habitat est déterminée par la qualité des matériaux, le confort intérieur, les économies d'énergies, la distribution intérieure et l'implantation de la construction dans son environnement ainsi que la surface habitable.

Le PLUi, hormis les règles d'implantation, se contente de recommandations et de règles d'insertion pour les dispositifs de production d'énergie. La commission d'enquête retient cependant des dispositions dans l'OAP "Favoriser la durabilité des constructions" des dispositions intéressantes :

« Privilégier une approche bâtementaire complète » pour concilier la valorisation des éléments patrimoniaux, la qualité de vie au sein des bâtiments et l'amélioration de la qualité d'usage (confort et économie).

Étudier l'intégration des travaux de rénovation énergétique lors de toute intervention sur une construction existante.

En cas de travaux importants, notamment sur les façades, ou de travaux de ravalement, chercher à améliorer le confort d'été et d'hiver, dans le respect de la réglementation thermique notamment par :

L'installation de dispositifs de protection solaire extérieurs et de dispositifs permettant la ventilation naturelle et tenant compte de l'intensité de l'exposition au rayonnement solaire, comprenant de façon complémentaire des éléments fixes ou orientables produisant une ombre partielle et des éléments amovibles permettant une occultation totale des baies ;

Des épaisissements permettant la création d'espaces tampons en façade, Nord en particulier, tels que des jardins d'hiver ;

Le recours à des matériaux dont les caractéristiques contribuent à limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain dans la construction et à ses abords, par leur inertie et leur couleur. 6»

Des préconisations concernent également l'amélioration thermique des derniers étages, la ventilation des logements, le développement des espaces extérieurs de qualité.

Enfin le remploi et la limitation des apports de terre et de matériaux extérieurs sont conseillés ainsi que l'usage des matériaux biosourcés.

La commission d'enquête estime que cette OAP issue des recommandations du PCAET⁷ est de nature à orienter les futures constructions vers une meilleure qualité et un confort thermique amélioré. La prévention de la formation des îlots de chaleur est bien annoncée dans cette OAP thématique et devrait servir guideline pour les instructeurs.

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. 8 » La commission d'enquête recommande que l'EPT s'inspire de cette démarche pour éditer une charte au niveau intercommunal à décliner dans les communes.

Concernant la taille des logements la commission d'enquête rappelle les dispositions du règlement des Secteurs de taille minimale de logement :

STML-1 : Pour les constructions à édifier ou opérations de reconstruction à destination de logement, à partir de 8 logements, il est exigé un minimum de 50% de logements de type 3 et plus.

2.2.2.2 STML-2 : Pour les programmes de création à partir d'un nouveau logement et plus, au sein de constructions existantes à destination d'habitation, il est exigé que le nombre final de logements (logement initial et nouveaux logements) comprenne un minimum de 75% de logement type 3 et +. Le PLUi a traité cet objectif avec les outils à sa disposition notamment le STML-2. La commission estime que 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.

Production de logements

⁶ OAP Thématiques p.81

⁷ Plan Climat Air Energie Territorial

⁸ Nanterre.fr [Consulter la charte qualité des constructions neuves](#)

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 bâtiments collectifs de grande hauteur sur la plupart de ces OAP ne satisfait pas les contributeurs, de même qu'un surcroît de hauteurs sur les grands axes.

Le public propose de privilégier la conversion des logements en bureaux à l'instar d'Environnement 92 qui estime que la problématique de reconversion de bureaux reste 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. 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.

L'Etat a demandé d'intensifier la construction de logement près des gares, et plus particulièrement de celles de Bois-Colombes et des Agnettes à Asnières. Il s'est élevé contre la protection de l'habitat pavillonnaire dans ces secteurs car il y voit des poches de densification.

L'EPT et la commune de Bois-Colombes ont répondu à l'Etat en avançant plusieurs arguments :

- Le patrimoine pavillonnaire de Bois-Colombes constitue l'identité même de la ville et donc ne saurait être détruit sans bouleverser profondément l'attachement des habitants à leur territoire
- La gare du Grand Paris à Bois-Colombes est avant tout un nœud ferroviaire permettant une correspondance entre le réseau ferré et la future ligne de métro du Grand Paris. Elle n'est pas issue d'une demande de la ville.
- Le tissu pavillonnaire est primordial pour lutter contre le réchauffement climatique car il contribue par son stock de pleine terre à limiter les effets de la chaleur sur les îlots urbains.
- Il participe au parcours résidentiel des familles et permet de les retenir dans le territoire
- La ville de Bois-Colombes déficitaire en logements sociaux au regard de la loi SRU a fourni des efforts importants pour rattraper son retard et poursuit cet effort.

Concernant les problématiques de reconversion de logement, l'EPT a répondu en montrant que le PLUi engage bien une reconversion des quartier monofonctionnels de bureaux : « 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. »

L'EPT n'a pas réellement répondu sur les demandes de répartition des logements sur le territoire, ni même sur les OAP.

Conclusion de la commission d'enquête

La commission a émis des réserves sur certaines OAP en raison des hauteurs autorisées et des règles de prospect peu adaptées. Cependant, la commission estime que, même en l'absence de prévision certaines, dans la mesure où la production de logement ne dépend pas seulement de

règles, mais aussi de la possibilité de mutation des parcelles et du financement des opérations, la production de logement est encouragée dans le PLUi par de nombreuses OAP et par un règlement densificateur qui autorise des mutations en centre-bourg et sur les axes principaux par l'élévation des hauteurs.

Ainsi, la protection du tissu pavillonnaire à Bois-Colombes est parfaitement légitime.

Toutefois, la commission d'enquête attire l'attention de l'EPT sur le respect d'un velum unifié dans le diffus afin de préserver la cohérence urbaine des différents paysages pavillonnaires.

Mixité sociale

Le public a, dans son ensemble, exprimé une crainte du logement social, à l'exception des élus de gauche à Clichy qui souhaitent que se poursuive une mixité sociale dans les nouveaux quartiers de Clichy.

L'Etat, 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 TOL9 et SRHH10 2024-2030 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 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.
- Qu'un rayon de 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) permette une densification accrue.
- 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 souhaite 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-Bérégovoy, 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 l'Etat 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 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.

La ville de Bois-Colombes a transmis un courrier accompagné d'une délibération du conseil municipal à la commission, exprimant un rejet des demandes de l'Etat concernant la mise en place d'un rayon de 800 m pour densifier, dans la mesure où il concernerait la majeure partie de la commune et imposerait la disparition à terme du pavillonnaire. La ville de Bois-Colombes a fait valoir l'importance environnementale de préserver ce tissu, qui présente des taux de pleine terre importants et des îlots de fraîcheur, sans compter la réserve de biodiversité ordinaire qu'il abrite : « *Les quartiers pavillonnaires de Bois-Colombes*

⁹ TOL : Territorialisation des objectifs de production de logements

¹⁰ SRHH : schéma régional de l'habitat et de l'hébergement approuvé le 30 avril 2024 pour la période 2024-2030

constituent un atout environnemental grâce à leur taux de pleine terre, leur couverture végétale, et leur rôle dans la lutte contre les îlots de chaleur urbains, conformément aux prescriptions environnementales du SCoT de la métropole du Grand Paris, et un élément patrimonial et identitaire fort plébiscité par les habitants comme par les franciliens pour leur qualité architecturale, urbaine et paysagère, qui contribue à l'attractivité de la ville¹¹ »

La ville estime que les solutions proposées par l'Etat aboutiraient à un mitage des tissus pavillonnaires sans produire de logements sociaux, dans la mesure où cela encouragerait de petites opérations qui échapperaient aux obligations de production de logements sociaux.

La ville, en carence au regard de la loi SRU, a toutefois produit le plus de logements sociaux dans les quatre dernières années dans le territoire de BNS. Par ailleurs elle s'engage dans cette délibération à la reconversion d'immeubles existants en logements sociaux, à « *l'identification de projets ambitieux sur les emprises libérées dans le cadre du Grand Paris Express, en mixité sociale et multifonctionnalité¹² »*

Elle s'engage par ailleurs à requalifier le centre-ville autour de la future gare du Grand Paris Express en « *En s'appuyant sur une programmation équilibrée, alliant logement (dont 30 % à 50 % de logements sociaux), activité économique et espaces publics de haute qualité.¹³ »*

Concernant l'absence de programmation de logements sociaux à Clichy, l'EPT a répondu que « *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. »*

Conclusion de la commission d'enquête

Il serait contre-productif de contraindre Bois-Colombes à densifier les quartiers pavillonnaires afin de tenter de produire plus de logements sociaux pour compenser le "trop-plein" de logements sociaux de Gennevilliers, malgré le sous-entendu de l'Etat qui critique le déséquilibre. S'il convient d'assurer plus de mixité sociale dans l'ensemble des communes, on note que la ville de Gennevilliers n'a pas montré le souhait de réduire sa part de logements sociaux pendant cette enquête, alors qu'elle présente le plus fort taux de logements sociaux du territoire.

La ville de Bois-Colombes, permet d'assurer un parcours résidentiel pour les familles par un habitat adapté. Il permet aussi de fixer des familles à revenus supérieurs, qui apportent leurs compétences dans les emplois proposés et créent un tissu économique favorable au déploiement des entreprises.

A Asnières et Colombes, le tissu pavillonnaire est contrasté et permet de loger des catégories sociales assez variées. Par ailleurs, les capacités de densification du pavillonnaire sur ces communes, et plus particulièrement à Asnières, permettent de rénover cet habitat et de le faire muter vers des constructions durables par des habitants à plus fort pouvoir d'achat, ce qui est techniquement pertinent mais pénalise la mixité sociale.

A contrario, les villes qui peuvent paraître plus défavorisées permettent de loger à des prix plus abordables les classes moyennes et celles plus modestes. La commission estime qu'il faudrait, avant de détruire ou faire muter un habitat attractif, développer des logements intermédiaires et qualitatifs dans les communes qui souffrent actuellement d'un réel déséquilibre par la prégnance du logement social sur leur territoire.

La commission d'enquête estime que le PLUi permet, par ses OAP et par l'application de secteurs de mixité sociale adaptés (déclinés en 5 catégories), d'appliquer une mixité sociale équilibrée sur le territoire.

Toutefois, la ville de Clichy, dont le taux est effectivement supérieur, devrait veiller à garder un minimum de logements sociaux pour éviter un trop grand déséquilibre entre les nouveaux quartiers et les anciens. Ce d'autant plus qu'elle est confrontée à une part d'habitat indigne non négligeable et que la possibilité de reloger les habitants dans le parc social permettrait d'accélérer la rénovation de ces logements.

¹¹ Délibération 2024/so6/026 du 17 décembre 2024

¹² ibid.

¹³ ibid.

Pavillonnaire

De très nombreux contributeurs ont dénoncé la densification progressive des secteurs pavillonnaires (principalement à Bois-Colombes et Colombes ; dans une moindre mesure à Argenteuil) déjà permises par les règles actuelles. Elles 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.

Cet environnement à préserver, impossible à reconstituer, 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 R+2+C = 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.

L'EPT a répondu « *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. »

Ainsi, l'EPT revendique la densification du secteur pavillonnaire pour permettre l'évolution du bâti et répondre aux demandes de l'Etat. Il estime que le gabarit R+2+C correspond aux gabarits présents dans le bâti pavillonnaire. « *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) à Colombes et des analyses complémentaires avaient permis de constater du bâti atteignant 11 à 12m, voir 13m de hauteur dans certains cas de figure. »*

L'augmentation des linéaires de façades a pour objectif de permettre les extensions et l'augmentation des hauteurs de 1m avait pour but de d'assurer un meilleur confort intérieur et favoriser les constructions en bois qui nécessite de plus grandes hauteurs.

Par ailleurs, l'EPT précise 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. »

Conclusion de la commission d'enquête

La commission d'enquête comprend la volonté de l'EPT de respecter un velum sur le pavillonnaire et ne pas entraver les rénovations dans un tissu pavillonnaire qui présente des hauteurs parfois élevées. L'utilisation d'indices pour limiter à la fois le nombre d'étages et les hauteurs est une bonne chose. Cela garantit à la fois une qualité de construction et limite le collectif.

Cependant, la commission d'enquête s'interroge sur la pertinence des indices de hauteur choisis, notamment l'indice 3 qui correspond à une hauteur de 13 m et trois étages (R+2+C) appliqué à Colombes et à Asnières de manière généralisée. Un R+2+C représente un gabarit déjà très important qui va 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 commission d'enquête observe que dans l'habitat ancien, 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 en produit trois. Le débat n'est donc pas tranché et la commission d'enquête convient que les hauteurs unifiées sont importantes à préserver ainsi que l'habitabilité.

La préservation du tissu pavillonnaire étant affichée 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 d'enquête admet que le maintien d'un velum unifié est un facteur de cohérence urbaine qui a été privilégié pour permettre l'évolution des usages vers les modes de vie actuels.

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.

En revanche, dans l'objectif de préservation du tissu pavillonnaire, il serait important de réduire dans les étages la largeur du linéaire de façade à 12 m quand il est autorisé à 15 m en rez-de-chaussée, afin de limiter la construction de petits collectifs, généralement peu qualitatifs.

5.11. S'agissant des OAP thématiques et sectorielles

OAP thématiques

Les 4 OAP thématiques présentées dans le dossier " concourent à dessiner la ville de demain de manière plus vertueuse :

- L'OAP « Renouer avec la Seine » pour valoriser le paysage et les usages du fleuve, épine dorsale de la construction du territoire, dans toutes ses dimensions.
- L'OAP « Préserver les trames environnementale » pour maintenir et recréer les différentes trames nécessaires à la biodiversité et renforcer les services rendus par la nature en ville.
- L'OAP « Apaiser les mobilités » pour favoriser les mobilités durables et le traitement des espaces publics et limiter les incidences des infrastructures majeures sur leur environnement proche.
- L'OAP « Favoriser la durabilité des constructions » pour limiter l'impact du secteur de la construction et assurer les qualités environnementales et le confort d'usage des constructions.

Ces OAP répondent à l'objectif d'une meilleure santé environnementale pour tous, au sein du territoire".

La commission considère qu'elles constituent de bonnes traductions des objectifs du PADD au territoire, et notamment à ses spécificités, particulièrement marquées par les berges de la Seine.

Toutefois, le public ne s'est presque pas prononcé sur ces sujets, peut-être parce les divers objectifs visés (directement issus des ambitions du PADD) semblent désormais logiques, eu égard à la prise de conscience de l'état environnemental de tous nos territoires urbains et péri-urbains.

Il est toutefois probable que les conséquences liées à leur applicabilité à chacun des projets (en termes de compatibilité) n'aient pas été appréhendées par le public intéressé par cette enquête publique.

OAP sectorielles

En revanche, les observations du public ont été nombreuses et concentrées sur certaines des OAP, indiquées dessous, et pour lesquelles la commission entend formuler des réserves ou recommandations significatives, en sus des suggestions formulées dans le corps du rapport et des propositions de retouches déjà indiquées et/ou validées par l'EPT :

1. Argenteuil – Cœur de Ville, secteur de l'Île Héloïse :

Le présent projet de PLUi sépare cette unité géographique en plusieurs tronçons disposant de différents zonages constructibles, entérinant la situation actuelle et autorisant jusqu'à R + 6 + comble (25 m) sur la parcelle du marché.

Il prévoit aussi un PAPAG sur une partie du secteur débattu, en attente de projet d'aménagement global, ce qui est considéré comme une mesure de protection très insuffisante du fait de sa faible durée (5 ans), au regard du caractère unique de ce secteur particulièrement inondable.

Le public s'est significativement mobilisé contre un précédent programme immobilier (récemment devenu caduc) prévu sur cet ancien remblai qui accueille un parking, un centre culturel, un marché couvert et en extérieur, ainsi que des espaces verts.

Le présent rapport détaille en quoi la commission partage ces préoccupations et souhaite une réglementation permettant d'affirmer le caractère stratégique de ces emplacements et leur vocation à une renaturation progressive.

2. Argenteuil – Orgemont Ouest :

Cette ancienne sablière et ancien site industriel est devenue progressivement une intéressante zone de reconquête de la nature, dans le prolongement du grand parc de la butte d'Orgemont, élément fondamental du grand paysage du territoire de BNS.

Le public rejette la possibilité d'urbanisation en secteur mixte (hauteur R + 5 + C, soit 19 m) d'une partie de ce site, ceci à relative proximité de l'échangeur de l'autoroute A15, soumettant des logements à une part du bruit et de la pollution induits.

La commission estime que cette ancienne friche industrielle, désormais redevenue quasiment sauvage, doit être préservée de façon encore plus marquée ce que prévoit le projet de PLUi.

3. Clichy-la-Garenne – Bic-Bérégovoy :

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 les inquiétudes manifestées par le public concernant à la fois :

- La hauteur excessive des bâtiments, "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,
- L'insuffisante modération de l'épannelage en interface avec le secteur de petits pavillonnaires à l'Ouest (passage des Chasses).

4. Clichy-la-Garenne – Beaujon :

L'hôpital Beaujon est destiné à déménager et le devenir du site et des bâtiments restent inconnus.

Le public s'est largement prononcé pour que cette opportunité foncière permette d'étendre largement le parc Salengro et d'atténuer le déficit de la commune en espaces verts.

Cette emprise constitue le cœur de cette vaste OAP qui comprend aussi 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.

Toutefois, aucune disposition prévue n'indique ni n'initie ce futur débat.

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.

5. Clichy-la-Garenne – Seine Liberté :

Ce secteur constitue une opération déjà lancée qui fait l'objet d'un zonage spécifique "UPCL01" 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. Toutefois, les précisions apportées par l'EPT (complément au mémoire en réponse) montrent les évolutions progressives du plan-masse et notamment de l'emprise du parc central qui comporte désormais une certaine ouverture vers la Seine.

La commission aurait apprécié une plus grande ouverture mais ce satisfait des évolutions qui ont été actés entre les acteurs. Elle n'a donc plus de commentaire à formuler.

Conclusion de la commission d'enquête

Le périmètre et les objectifs visés par les différentes OAP semblent logiques et n'appellent pas de remarques. Certains sujets traités dans le rapport ont donné lieu à des réponses satisfaisantes de l'EPT, voire de propositions de retouches avant approbation du PLU. Ces sujets ne sont donc pas repris en conclusion.

Toutefois, la commission apporte un regard critique sur les OAP suivantes, en sus des commentaires divers qui émaillent le rapport et dont l'ETP indique qu'il tiendra compte :

Argenteuil – Cœur de Ville, secteur de l'Île Héloïse :

La ville a demandé d'instaurer un périmètre en attente d'un projet aménagement global (PAPAG). Il présente l'avantage de retarder toute décision en attente des conclusions d'un débat à advenir concernant l'avenir d'une partie de ce site pendant cinq ans. Toutefois, cette durée assez courte ne garantit la poursuite d'objectifs de renaturation. 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'ancien lit majeur de la Seine, ceci dans l'objectif d'une renaturation progressive du site, interdisant toute urbanisation, mais tolérant le maintien des équipements actuels (marché et théâtre Jean-Vilar). Afin de préserver la cohérence géographique et paysagère la commission demande une modification de l'OAP Argenteuil Cœur-de-ville en :

- 1. Prolonger la trame paysagère à créer/conforter depuis la plataneraie jusqu'à l'avenue Gabriel Péri***
- 2. Créer un PAPAG sur la zone UPAR01 en accord avec la demande de la ville d'Argenteuil***
- 3. Modifier l'indice de hauteur du secteur du marché et du stade, prévue en "UE1g7" en "UE1g3".***

Argenteuil – Orgemont Ouest :

La commission reconnaît cet endroit comme un des rares espaces en friche du territoire de BNS qui comporte des potentialités significatives de préservation environnementale.

La zone UR5h2 est pertinente pour créer des pavillons de façon discontinue, en regard de la zone pavillonnaire existante (rue du Clos-des-Moines).

La commission d'enquête note une erreur matérielle du positionnement de l'emplacement réservé pour créer un accès au parc public.

En revanche, la zone constructible UM6h5 est incompatible avec la préservation de l'environnement et du grand paysage. Comme la commission l'a souligné plus haut, cette zone constitue par ailleurs un réservoir de biodiversité adossé à une trame paysagère inscrite au

SRCE. La commission d'enquête demande la modification de l'OAP et du plan de zonage en supprimant la zone "UM6h5" au profit de l'extension de la zone "Np".

Clichy-la-Garenne – Bic-Bérégovoy :

La commission n'est pas convaincue par la différence importante entre l'image des intentions indiquées dans l'OAP et l'image finale du projet, tel que visible dans le plan masse.

Elle ne l'est pas non plus par les arguments d'une certaine urbanité (densité, émergences ... en fait des alignements en partie Nord à R+10, ...).

Cela semble très déconnecté d'une nécessité d'insertion dans un tissu urbain environnant restant assez bas et que l'OAP ne prend pas en compte. La commission considère que les hauteurs sont trop élevées par rapport aux largeurs des rues avoisinantes qui sont étroites. L'impact sur le passage Des Chasses est particulièrement élevé.

De plus, le ratio d'espaces verts à Clichy est faible et sera encore abaissé par la densification. Enfin, les règles d'épannelage progressif en limites Sud-ouest (secteur du passage des Chasses) et Sud-est constituent des marques de "politesse" assez minimales, et somme toute, assez peu respectueuses.

En conséquence, la commission doute fortement de l'intérêt de maintenir le dessin et des explications d'une OAP se voulant assez souple et généreuse ... alors que le proche avenir présente une rigidité de plan masse et des hauteurs majoritairement importantes (R+8 et R+10). Elle demande à l'EPT de vérifier ce que l'OAP peut encore apporter au projet (l'équipement public central ?) et si possible de supprimer cette OAP qui est désormais un coup parti et non plus des "orientations de programmation et d'aménagement" (sic).

Enfin et bien que plusieurs importants permis de construire aient été accordés, elle demande un épannelage progressif plus respectueux en limite Ouest de l'OAP (proximité de la rue des Chasses) de type $l=h/2$ (concept de la "règle de politesse" applicable en limite de zone pavillonnaire).

Clichy-la-Garenne – Beaujon :

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, manifestement 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 XX^e 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.

Clichy-la-Garenne – Seine Liberté :

La commission aurait apprécié une plus grande ouverture du parc vers la Seine mais se satisfait des évolutions qui avaient précédemment été négociées entre les acteurs. Elle n'a donc plus de demande à formuler.

5.12. S'agissant du Règlement, des Cartes de zonage, des secteurs de Plan masse et des Emplacements réservés

Le public a émis un nombre d'avis et critiques assez faible concernant la transcription technique des arbitrages entre objectifs contradictoires.

Règlement

La structuration de celui-ci est une combinatoire de divers indices, à savoir de "destination", "forme urbaine", "densité au sol" (dont pleine terre) et "hauteur" totale et nombre de niveaux utilisables, ce qui permet d'adapter finement la réglementation applicable à chacun des quartiers, voir des îlots, en fonction de l'état actuel et de la vision souhaitée à 10 ou 15 ans, à l'échelle de l'EPT comme de chaque commune.

Cette structuration est très différente de ce à quoi le public et les porteurs de projets avaient été habitués durant des décennies. Le public s'est aisément approprié cette intéressante combinatoire dont la mécanique n'a pas été contestée.

Toutefois, le fait que le rez-de-chaussée compte pour 4 mètres a été critiqué, notamment en zone pavillonnaire de Colombes où cela accorde un "bonus" de 1 m par rapport au PLU actuel ... susceptible d'accentuer la densification, même si le règlement limite le nombre de niveaux.

Après réflexion, la commission en comprend les avantages, car cela permet de prendre en compte, selon les cas :

- Les demi-sous-sols de la quasi-totalité des pavillons anciens,
- Des hauteurs sous plafond supérieures aux classiques 2,50 m qui améliorent le cadre de vie,
- La nécessité de rehausser le niveau habitable inférieur des pavillons localisés dans les secteurs inondables.

Si l'application du règlement tous les riverains sur un pied d'égalité (forme urbaine, hauteur, ...), il existe au moins deux cas de distorsions pouvant être problématiques :

- En limite parcellaire entre deux zones, là où un propriétaire d'une zone pavillonnaire jouxte une zone plus dense (par exemple du collectif) ... ce qui l'amène à devoir souffrir une forme urbaine (proximité et prospect) et une hauteur qui ne lui sont pas accordées à lui-même. Dans un tel cas, l'article "3.1.10 - Règle d'implantation vis-à-vis du secteur pavillonnaire (indice 4 et 5) : 3.1.10.1" du règlement édicte une diminution des règles de constructibilité permettant d'atténuer la transition entre les formes urbaines.

La commission s'est interrogée sur la pertinence et l'ampleur de cette diminution et conclut que ces règles sont proportionnées aux enjeux, et que des règles plus drastiques obéiraient de façon trop marquée la constructibilité des parcelles avoisinant la zone pavillonnaire.

- En limite parcellaire avec un projet d'équipement public, là où un propriétaire privé jouxte une parcelle sur laquelle, du seul fait qu'il s'agit d'un équipement public, le règlement permet de déroger à de nombreuses règles (forme urbaine (dont prospects), densité au sol, hauteur, etc.) ... ce qui ne lui est pas accordé.

Si des cas sont légitimes (par exemple une opération de logements localisée au-dessus d'une gare du Grand Paris ne peut pas comporter de pleine terre), la commission estime que les dérogations doivent rester cantonnées à des contraintes techniques et non pas à l'envie de faire entrer plus de fonctions ou surfaces dans une parcelle ne pouvant pas des accueillir, aux dépens de l'égalité devant la règle de droit et en pénalisant les voisins.

Concernant de nombreux autres sujets, le règlement apporte des éléments intéressants, notamment favorisant la variété formelle des bâtiments, le stationnement des vélos en rez-de-chaussée, et plus généralement l'adéquation avec les objectifs visés par le PADD.

Conclusion de la commission d'enquête

La commission observe que les zonages sont globalement pertinents et adaptés à la morphologie urbaine des différents paysages. Ils autorisent ponctuellement une élévation des hauteurs pour permettre la densification de certains axes, alors que les hauteurs excessives ont été légèrement abaissées dans certains secteurs par rapport aux PLU communaux. La commission estime que les zonages permettent de maintenir un équilibre des paysages. Elle attire cependant l'attention de l'EPT sur les ruptures d'échelles que les « règles de politesse » entre les différents zonages ne règle pas dans le cas d'un différentiel très élevé par exemple entre un pavillon R+1+C et R+8. Elle attire cependant l'attention de l'EPT sur les ruptures d'échelles que les « règles de politesse » entre les différents zonages ne règle pas dans le cas d'un différentiel très élevé, par exemple entre un pavillon R+1+C et R+8.

La commission rappelle que les institutions publiques ont un devoir d'exemplarité avant que de se prévaloir de dérogations aux règles qui sont imposées aux citoyens, concernant par exemple la forme urbaine, la densité au sol et le taux de pleine terre, la hauteur, le taux de stationnement et autres.

Concernant les équipements publics, la commission accepte une possibilité de dérogations mais demande que celles-ci soient mieux encadrées de façon à éviter que les projets d'équipement s'affranchissent simultanément de nombreuses règles concernant l'environnement (pleine terre, infiltration à la parcelle). Concernant les équipements publics, la commission comprend une possibilité de dérogations mais demande que celles-ci soient mieux encadrées de façon à éviter que les projets d'équipement s'affranchissent simultanément de nombreuses règles concernant l'environnement (pleine terre, infiltration à la parcelle) ou les interfaces avec les riverains (hauteur et règles en limites séparative).

Concernant les aspects formels, la commission apprécierait que, en version papier comme électronique, un système d'onglets ou de "code couleur" permette de repérer rapidement les pages correspondant à chacun des indices (fonction, forme, densité, hauteur) et aux autres règles (aspect, stationnement, ...).

Cartes de zonage

La commission apprécie l'analyse assez fine qui a été effectuée du territoire Le PLUi dose correctement la prise en compte de l'état actuel (fonctions, forme urbaine, hauteur, etc...) sans tomber dans un découpage excessivement fin, et les choix prospectifs à 10 ou 15 ans.

Le public n'a pas commenté ni critiqué les grandes lignes des cartes de zonage.

Toutefois, l'unification réglementaire (UM3f4) des abords des rues Gabriel-Péri et Agent-Sarre sur Colombes est critiquée du fait de la densification que cela pourrait induire par rapport aux règles du PLU actuel régissant certains tronçons de ces rues.

De plus, quelques cas particuliers ont été évoqués par des propriétaires (particuliers ou institutionnels) suggérant des modifications à leur avantage ou *a contrario* destinés à maîtriser l'extension de leurs voisins immédiats.

Ces cas particuliers sont traités dans le rapport : la commission s'en rapporte aux explications apportées par l'EPT et aux commentaires alors effectués par la commission. Quelques rectifications de détails peuvent être effectuées avant approbation du PLUi.

Plus généralement, une excessive densification dans certaines OAP (Grésillons Seine, Bic-Bérégovoy, Seine Liberté, ...), dans les centres-villes déjà denses (dont à Clichy) et aussi dans les secteurs pavillonnaires (au demeurant déjà permise par les PLU communaux actuels) est drastiquement critiquée ... hormis par ceux qui souhaitent pouvoir agrandir leur propre pavillon.

Voir exposés et conclusions aux thèmes spécifiques "5.6 - Densité", "5.10 - Habitat" et "5.11 - OAP" ci-avant.

Enfin, quelques contributions et aussi la commission ont constaté une densification significative du secteur d'activité "Mozart" sur la ville de Clichy, faisant passer l'altitude autorisée de "21 m" (PLU actuel) à "34 m" (R + 9 + C),

L'EPT a répondu que cette augmentation avait pour objectif de permettre la mutabilité de ce quartier d'affaire devenu largement obsolète.

La commission comprend cet argument mais constate que ce sujet, concernant pourtant un vaste périmètre et un volume construit important, n'a pas été explicité dans le rapport de présentation et n'a pas fait l'objet d'une OAP ou d'un secteur de plan masse.

La commission estime que cette considérable sur-hauteur n'a pas été explicitée ni justifiée et qu'elle ne peut donc pas faire l'objet de modification par rapport au PLU actuel.

Elle demande le maintien des règles actuelles et le lancement d'une étude d'aménagement, incluant la projection des besoins en équipements.

Conclusion de la commission d'enquête

Compte-tenu de la plupart des explications apportées par l'EPT dans son mémoire en réponse, la Commission valide les périmètres et les indices des différentes cartes de zonage présentées.

Toutefois et concernant le secteur "Mozart" sur Clichy, 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, ...).

Enfin et de façon générale, la commission d'enquête souhaite que les cartes comportent aussi :

- ***Les noms des rues pour toutes les communes, sauf impossibilité matérielle (rues trop petites ou présence d'un listel trop large),***
- ***Une information alertant sur l'inondabilité de certains territoires, même si le PPRI est de compétence étatique, qu'il est ancien et qu'il devra être significativement réétudié et modifié.***

Secteurs de plans masse, Emplacements réservés

Le public s'est assez peu prononcé sur ses sujets, dont une bonne partie reprend les règles des PLU communaux préexistants.

Toutefois, quelques remarques particulières ont été formulées qui apportent la preuve que la consultation du public permet de corriger des imprécisions, coquilles ou erreurs.

La commission a aussi relevé la localisation erronée d'un ER pour cheminement piétonnier en bas de la butte d'Orgemont (contradiction entre OAP et carte de zonage).

Sur un plan plus stratégique, la commission n'a noté que très peu d'emplacements réservés pour de futurs équipements publics (enseignement, sport, culture, loisirs, santé, 3^e âge, ...), ceci malgré l'accroissement de population attendue.

A ce titre, l'école récemment construite à Asnières (secteur OAP Grésillons Seine) et déjà saturée est emblématique. Or, chacun sait que l'achat d'emprises foncières sera de plus en plus compliqué et onéreux après que les OAP (dernières opportunités foncières liées à la disparition de l'industrie lourde) auront été réalisées et que la densité de population aura augmenté.

Conclusion de la commission d'enquête

La correction d'erreurs matérielles est souhaitable pour assurer une meilleure cohérence du document.

La commission souhaite sensibiliser les collectivités sur la nécessité de prendre en compte les besoins en équipement des futures populations : ce sera à mettre au point lors de la première évolution du PLUi.

6. Avis motivés de la commission d'enquête sur les avis institutionnels

6.1. S'agissant de l'avis de la MRAe

La MRAe est chargée de donner son avis sur l'étude environnementale du projet de PLUi.

En revanche, elle n'a pas à se prononcer sur les objectifs visés ni sur les impositions apportées par les documents de planification et les instances d'ordre supérieur, telles les obligations d'accueillir plus d'habitants et de construire un nombre très important de logements chaque année.

Elle a émis un avis le 9 octobre 2024 assorti de nombreuses recommandations (44) portant sur les éléments suivants :

- L'expression de besoins réalistes en termes de création de logements et d'activités et la démonstration d'une réponse sobre à ces besoins par les effets du projet de PLUi ;
- La démonstration de la compatibilité du projet de PLUi avec le SCoT métropolitain ;
- Le niveau de précision des enjeux environnementaux et sanitaires relevés en fonction des particularités du territoire : il s'agit d'enjeux de santé humaine, le territoire étant fortement soumis à diverses pollutions, de mobilités (des personnes avec l'arrivée de quatre gares du Grand Paris Express et de logistique avec les activités du port de Gennevilliers dont les activités sont destinées à être intensifiées) et d'enjeux de risques (inondation liée à la Seine qui encercle le territoire, et technologiques avec les multiples installations à risques du port de Gennevilliers et l'essor de la logistique urbaine) ;
- Le niveau de définition et de territorialisation des moyens proposés par le projet de PLUi pour limiter les incidences négatives en matière de pollution de l'air et du bruit (principalement) qui se cumulent, aussi bien pour les habitants actuels que futurs ;
- 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. » (Extrait de l'Avis de la MRAe).

La MRAe a estimé que l'importance de ces recommandations devait conduire à reporter l'enquête publique. Des PPA, et une partie du public ont aussi relevé les insuffisances de l'évaluation environnementale (état initial incomplet et enjeux insuffisamment pris en compte).

L'EPT, dans son mémoire en réponse à la MRAe, s'est engagé à compléter le document sur les éléments demandés. Elle a également montré que le PLUi s'articulait avec le SCoT Métropolitain sur les points les plus importants notamment sur les objectifs environnementaux du SCoT.

Ainsi, l'EPT s'est notamment justifié sur :

- La consommation d'ENAF autorisée par la disposition P33 relative aux installations d'intérêt collectif d'envergure intercommunale. Concernant la zone à urbaniser, l'EPT a précisé que le zonage pourrait évoluer vers un zonage A ou N si, au cours d'une évolution du PLUi, aucun projet ne se concrétisait dans cadre des exceptions prévues par la disposition P33.
- La P106 du SCOT de la MGP qui précise que toute nouvelle imperméabilisation doit être compensée à hauteur de 150 %. « *Le PLUi est compatible à la P106 dans la mesure où il permet cette compensation, toutefois, elle ne peut être identifiée à priori et il revient à chaque projet d'assurer la mise en œuvre de cette compensation* ¹⁴ ». Elle a soutenu les objectifs affichés dans le document en détaillant l'élaboration de la stratégie retenue pour renaturer et préserver la pleine terre.

Conclusion de la commission d'enquête

Le projet de PLUi est présenté comme ayant de fortes ambitions de protection et renforcement du socle écologique du Territoire se traduisant par des dispositions règlementaires de protection d'espaces de nature à différentes échelles (EVP, Cœurs d'îlots, arbres remarquables

¹⁴ Mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale p.20

ou en alignement, coefficients de pleine terre, etc.), et des prescriptions définies dans l'OAP « préserver les trames environnementales ».

Conformément aux textes réglementaires, le dossier comporte une évaluation environnementale mais la commission regrette que, dans le cadre de son élaboration, l'EPT n'ait pas préalablement sollicité, comme elle pouvait le faire, une note de cadrage à l'autorité environnementale régionale (MRAe), qui aurait permis d'élaborer un document comportant des données plus détaillées.

La commission d'enquête observe cependant que le maître d'ouvrage a apporté des éléments de réponse à l'ensemble des remarques et recommandations émises par l'Ae ; les réponses lui paraissent globalement satisfaisantes.

On relève, notamment, que l'état initial de l'environnement sera revu et actualisé sur les sujets des continuités écologiques (trames verte et bleue), des nuisances sonores et de la qualité de l'air, etc.

Les mesures développées dans le PLUi, ainsi que le souligne l'évaluation environnementale, apportent une réelle plus-value environnementale par rapport aux anciens PLU communaux. En effet, il apporte une protection des cœurs d'îlots et de la pleine terre sur l'ensemble du territoire alors que certains PLU communaux ne comportaient pas de définition de pleine terre.

De plus, il comporte des indications précises visant à reconstituer des strates végétales riches et diversifiées pour assurer à la fois un meilleur couvert végétal, utile pour lutter contre la formation d'îlots de chaleur urbain, et accueillir la biodiversité.

Il apporte des mesures de réduction de nuisances à la source à travers ses OAP thématiques, l'OAP apaiser les mobilités 1.2. Réduction des nuisances : « 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 ... 15 »**

Les zonages du PLUi excluent les hébergements et le logement dans les zones les plus impactées par les grandes infrastructures routières (long du périphérique et le long de l'A86), même si on peut déplorer certaines opérations déjà lancées qui seront poursuivies dans des zones fortement impactées, telle les Fossés-Jean à Colombes, située derrière l'A86.

L'adoption de PLUi n'exclut pas son évolution ultérieure pour affiner certaines modalités. Cependant, les premières données apportées pour compléter l'évaluation environnementale en réponses aux recommandations de la MRAe, ne font pas ressortir de différences significatives de nature à remettre en cause les dispositions du PLUi présenté en enquête publique.

Aussi, la commission d'enquête estime que la mise en place rapide du PLUi permettra d'arrêter la poursuite du mitage des îlots, incitera à la reconstitution d'une strate végétale fonctionnelle. L'adoption du PLUi est préférable à un report qui autoriserait la poursuite de la consommation de la pleine terre en cœurs d'îlot.

Par ailleurs le PLUi est dans l'ensemble, moins densificateur que les PLU communaux. Malgré des critiques et des lacunes dans les données initiales et le manque de certaines études prospectives, la commission estime que les ambitions environnementales du projet de PLUi sont importantes et que ses apports environnementaux sont très largement positifs (par rapport aux PLU communaux actuels).

Pour ces raisons, il est nécessaire qu'il soit mis en œuvre dès que possible.

6.2. Avis motivé sur les avis des communes-membres

Les 7 communes membres de l'EPT ont rendu leur avis dans le délai de 3 mois qui leur était imparti selon le tableau suivant.

¹⁵ OAP Thématiques, p.63

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

La commission a examiné les demandes de modifications qui complètent le document. Sur certains points elle a estimé que certaines de ces modifications étaient contraires aux objectifs affichés dans le PADD ou à l'ensemble des avis exprimés au cours de cette enquête. Pour rappel, l'immense majorité des contributeurs, s'est exprimée contre la densification du territoire (par mutation ou par densification) et l'élévation des hauteurs du bâti.

Ainsi la commission s'élève en porte-à-faux avec l'EPT qui a répondu favorablement à des modifications qui lui paraissent dénuées de fondement en regard de l'intérêt général.

Demandes de la ville d'Argenteuil

- 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. Jean-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.* »

Conclusion de la commission d'enquête

La commission estime que 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 16 » En effet, le secteur est majoritairement composé de petits immeubles bas et de maisons de villes sur la rue Jean Jaurès et de pavillonnaire autour.

Elever à R+7 créerait une trop grande rupture d'échelle qui romprait l'harmonie du quartier et pourrait apporter des nuisances aux autre riverains.

- La ville d'Argenteuil souhaite modifier zonage UR3h5 en UR6e8 pour la parcelle BX0287.

Conclusion de la commission d'enquête

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.

6.3. Avis motivé sur les avis des PPA, PPC et autres

Les Personnes publiques associées du territoire ont été consultées. La commission d'enquête s'est emparée de leurs avis pour interroger le maître d'ouvrage quand cela lui a paru nécessaire.

¹⁶ OAP sectorielles p.54

7. Avis motivé de la commission d'enquête sur le projet du PLUi de l'EPT BNS

Après avoir examiné l'ensemble des 584 observations reçues au cours de cette enquête, interrogé l'EPT sur ces observations ainsi que sur les thèmes retenus par la commission d'enquête puis étudié le mémoire en réponse et les compléments de réponses de l'EPT à l'ensemble de ces contributions, transmis à la commission d'enquête les 14 février et 3 mars 2025.

7.1. Bilan

Au terme de cette enquête, un certain nombre d'interrogations et d'obstacles ont été évoquées. On peut les énumérer :

- Le manque de certaines études détaillées dans les documents du PLUi, notamment le rapport de présentation sur l'état initial de l'environnement et l'exposition des populations aux différentes pollutions.
Ce à quoi on peut répondre que le territoire est déjà soumis à de fortes contraintes par la présence de nombreuses infrastructures de transports routiers et ferrés. Les OAP thématiques prévoient une atténuation des risques à la source, et encourage un report sur des modes de transports moins émissifs en GES.
- Une densification systématique du territoire avec des gabarits importants en hauteur.
Cependant, le règlement permet de réduire la largeur des constructions dans certains zonages pavillonnaires (12 m et 15 m), et impose des animations de façades pour rompre l'aspect linéaire des façades : « *Pour tout linéaire de façade supérieur à 20 mètres, le marquage d'un rythme dans la composition de la façade doit être mis en œuvre (par exemple par des saillies, retraits, balcons, changement de matériaux, etc.)* ».
- Des augmentations de hauteur dans les centres bourgs et dans les tissus denses qui pourraient aggraver le velum (unité des hauteurs) déjà morcelé.
- Des ruptures d'échelles entre les différents zonages et entre les OAP et les quartiers environnants importants
- Le public s'est inquiété de la capacité du territoire et des villes à accueillir une nouvelle population notamment en termes d'espaces publics et d'équipements jugés insuffisants.

Les aspects positifs retenus peuvent par ailleurs être listés :

- Lisibilité du règlement facilité grâce à un système d'indice commun à l'ensemble des différents zonages permettant de reconnaître les différents articles facilement ;
- Préservation du tissu pavillonnaire qui remplit des fonctionnalités importantes pour le territoire :
 - Préservation de la pleine terre et des strates végétales,
 - Réservoir de la biodiversité du quotidien,
 - Protection contre la formation des îlots de chaleur,
 - Zone de calme,
 - Logement pour l'agrandissement des familles
- Préservation du patrimoine ce qui permet de renforcer l'attractivité du cadre de vie et du territoire
- Préservation des zones d'activités ce qui permet le maintien de l'outil productif et de la recherche et développement.
- La prise en compte du paysage de la Seine avec une porosité des paysages vers la Seine et le développement d'une meilleure accessibilité.
- Maillage de l'espace public accru en faveur des déplacements urbain en modes actifs.
- Accompagnement urbain des nouvelles gares du Grand Paris

7.2. Avis

Nous, soussigné Valérie Bernard, Bruno Ferry-Wilczek et Murielle Lescop, désignés par décision du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise le 30 septembre 2024, dans le cadre limité de l'enquête, à la lecture attentive du dossier soumis à enquête publique, après avoir entendu toutes les personnes utiles à notre compréhension du projet, en toute indépendance, compte-tenu que :

- En termes de communication et d'informations :
 - L'EPT a longuement répondu aux questions de la commission d'enquête sur les contributions reçues au cours de l'enquête et ses interrogations ainsi qu'aux questions complémentaires posées par la commission d'enquête ;
- En termes de publicité :
 - La publicité de l'enquête a été déployée sur les communes dans le respect de la réglementation ;
 - L'EPT a mis à disposition du public des relais d'information supplémentaires sur l'ensemble du territoire,
 - Le public a pu s'exprimer sur le projet,
 - Le maître d'ouvrage a répondu aux interrogations du public ;
- En termes de bénéfices sociaux, le projet :
 - Encourage une diversité des emplois sur le territoire,
 - Maintient la mixité sociale à la fois par la production de logements sociaux et l'encouragement à la modernisation et l'adaptation aux modes de vie actuels du secteur pavillonnaire,
 - Encourage la proximité des commerces,
 - Crée 13,7 ha d'espaces verts publics,
 - Crée des aménités près de la Seine favorisant les espaces de rencontres ;
- En termes de mixité des fonctions :
 - Le PLUi renforce les polarités commerciales tout en autorisant les commerces de proximité,
 - Accueille dans les zones d'activités de multiples destinations,
 - Développe de nombreuses zones mixtes dans les tissus urbains,
 - Accueille de l'artisanat sous condition dans les zones résidentielles ;
- En termes de développement économique :
 - Le territoire participe activement à la logistique du dernier km
 - Il permet l'implantation d'activités économiques diversifiées
 - Permet le développement du port de Gennevilliers, maillon logistique et industriel dans l'économie francilienne.
- En termes de valorisation des espaces public :
 - Les espaces routiers seront traités pour améliorer la place des piétons et l'insertion des modes actifs, notamment dans les OAP,
 - Les cœurs d'îlot des grands ensembles seront traités pour permettre leur traversée et réduire les poches d'insécurité à travers les OAP,
 - Les espaces publics seront réaménagés près des gares du grand Paris pour accueillir les nouveaux flux piétonniers ;

- En termes d'insertion urbaine :
 - Un effort a été consenti pour limiter les ruptures d'échelle entre les différents zonages du PLUi,
 - Un effort a été opéré pour rompre les grandes linéarités de façade ;

- En termes de production de logements :
 - Le PLUi respecte les objectifs du SRHH qui prévoit la construction de 2 815 logements à produire chaque année sur le territoire, nécessaires à l'effort régional de construction de 70 000 logements par an,
 - Le PLUi permet d'offrir un parcours résidentiel complet aux ménages en :
 - Valorisant le patrimoine pavillonnaire et permettant son évolution,
 - Obligeant la production d'un pourcentage de logements de taille 3 pièces et plus dans les opérations collectives sur une grande partie du territoire,
 - Obligeant la production de logements sociaux sur une grande partie du territoire en adéquation avec le taux de logements sociaux des communes ;

- En termes de maillage du territoire :
 - De nouveaux parcours piétonniers et cyclables seront créés,
 - De nouvelles voies désenclaveront les îlots et permettront une meilleure marchabilité ;

- En termes de valorisation paysagère et patrimoniale
 - Le projet mettra en valeur le paysage de la Seine,
 - Le projet permettra une préservation du patrimoine et plus particulièrement le patrimoine bâti pavillonnaire plus importante et plus précise que les PLU actuels ;

- En termes de réduction des nuisances :
 - Le projet permettra un usage accru des modes doux,
 - Le projet conduira à une réduction de l'usage de la voiture,
 - Les nouvelles offres prévues de TC seront accompagnées et valorisées ; d'autres seront soutenues auprès des autorités compétentes,
 - 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 %) ;

- En termes de bénéfices pour l'écoulement des eaux :
 - Le projet apportera une amélioration de la perméabilisation des sols et l'écoulement des eaux à travers les protections de la pleine terre et ses mesures en faveur de la renaturation, notamment avec un stock réel de 168 ha d'espaces de compensation à renaturer (sur la règle de 150 % d'espace désimperméabilisés des espaces imperméabilisés) et 13,7 ha d'espaces verts créés,
 - L'infiltration à la parcelle et la mise en place progressive de réseaux séparatifs aura un effet bénéfique pour le rechargement des nappes phréatiques et la prévention des pollutions accidentelles de la Seine,
 - Des mesures pour éviter de faire obstacle aux écoulements des eaux sont prévus dans les OAP et le règlement ;

- En termes de bénéfices pour l'environnement, le projet exercera une influence positive sur les milieux :
 - Une bonne prise en compte des trames inscrites au SRCE et des trames secondaires qui englobent les espaces naturels sensibles,

- Une protection des réservoirs de biodiversité par un maillage en pas japonais à travers les cœurs d'îlots ;
- En termes d'impact sur le bilan carbone, le projet incite :
 - A une économie des matériaux en encourageant le remploi et le traitement des terres sur place,
 - Le report sur les modes actifs et les transports en commun
 - Encourage l'utilisation de matériaux biosourcés et l'installation de dispositif d'énergie décarbonée.

Et qu'au terme de cette enquête, il apparaît que la gouvernance du territoire a réussi à construire une identité forte qui transparait dans le document, avec notamment le souci de préserver les paysages existants qui ont été bien identifiés et de conforter la personnalité géographique et historique, au-delà des différences socio-économiques dans les différentes communes.

Le territoire apparaît à la fois riche de ses diversités, tel que l'axe 1 du PADD l'affiche, et unifié dans une identité commune.

Cependant, la commission formule huit (8) recommandations :

Recommandation 1 :

Continuer le recensement du patrimoine et compléter les livrets par des prescriptions plus protectrices du patrimoine et de ses abords (dans l'esprit du PLU de Paris) afin de les intégrer dans une future évolution du PLUi. Accessoirement inclure un index dans les livrets du patrimoine pour plus de maniabilité.

Recommandation 2 :

Etablir un schéma légendé des pistes et bandes cyclables existantes et projetées, indiquant les emplacements réservés nécessaires à leur aménagement.

Recommandation 3 :

Mettre en place un indicateur de suivi des m² d'espaces verts publics créés par habitant et par commune sur BNS, dans le cadre du suivi du PLUi, complété par un indicateur prévisionnel.

Ajouter également le STML2 comme indicateur pour suivre l'évolution des divisions de maisons dans le tissu pavillonnaire.

Recommandation 4 :

Etudier la limitation à 12 m de linéaire de façade en étages, ceci dans les zonages pavillonnaires qui limitent le linéaire de façade à 15 m en rez-de-chaussée.

Recommandation 5 :

Mettre en place un PAPAG sur l'OAP Clichy-la-Garenne – Beaujon afin de permettre l'élaboration d'un projet en large concertation.

Recommandation 6 :

Créer un EVP sur le jardin de la maison des associations à Clichy.

Recommandation 7 :

Préciser dans l'Axe 3 - " Un territoire du « vivre ensemble » du PADD l'exigence d'accueil de nouveaux habitants et les enjeux de la décohabitation sur le territoire.

Recommandation 8 :

Inscrire le nom des rues sur les plans de zonage (sauf cas d'impossibilité matérielle).

La commission d'enquête pense que projet de PLUi de l'EPT BNS apporte plus de bénéfices que d'inconvénients et permettra une avancée significative pour la protection de l'environnement par rapport aux PLU communaux en vigueur.

Ainsi donc, la commission d'enquête émet à l'unanimité un :

avis favorable

au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Boucle Nord de Seine, établi par l'Etablissement Public Territorial (EPT).

Toutefois, **cet avis est assorti des 6 (six) réserves** indiquées ci-après :

Réserve 1 :

Concernant l'OAP Argenteuil Cœur de Ville et plus particulièrement le secteur de l'Iles Héloïse, la commission demande :

- La prolongation de la "trame paysagère à créer/conforter" depuis la plataneraie jusqu'à l'avenue Gabriel-Péri,
- La création d'un PAPAG sur la zone UPAR01, en accord avec la demande de la ville d'Argenteuil,
- La modification de l'indice de hauteur du secteur du marché et du stade de "UE1g7" en "UE1g3".

Réserve 2 :

Concernant l'OAP Orgemont Ouest, à Argenteuil, la commission d'enquête demande :

- La modification de l'OAP et du plan de zonage en supprimant la zone urbaine "UM6h5" au profit d'une zone naturelle "Np".

Réserve 3 :

Concernant les demandes de la ville d'Argenteuil, la commission d'enquête estime :

- Que le zonage au niveau du secteur Champoux (croisement av. Jean-Jaurès et bd Delambre) doit rester à R+5 pour rester en accord avec l'OAP Jean Jaurès et l'harmonisation du quartier.
- Que la parcelle BX0287 doit rester en zonage UR3h5 en raison de la présence d'un ensemble bâti à caractère patrimonial à R+1 situé juste en face.

Réserve 4 :

Concernant l'OAP Clichy-la-Garenne – Beaujon, la commission d'enquête demande :

- L'inscription des bâtiments de l'hôpital Beaujon signalés comme des sites ou patrimoine remarquables dans le schéma de l'OAP dans le livret du patrimoine, ceci dès l'adoption du PLUi. Ces fiches seront à compléter ultérieurement lors d'une évolution des livrets du patrimoine.

Réserve 5 :

Concernant l'OAP Bic-Bérégovoy à Clichy-la-Garenne, la commission d'enquête demande :

- D'indiquer au plan de masse et dans le règlement un épannelage en limite Ouest de type l=h/2 (concept de la "règle de politesse" applicable en limite de zone pavillonnaire).
 - La commission est consciente que cela n'aura d'efficacité que pour les demandes de PC non encore déposées ou en cas d'annulation des permis de construire accordés.

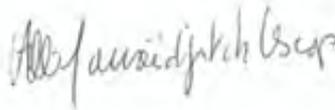
Réserve 6 :

Concernant le secteur Mozart à Clichy-la-Garenne, (à l'intérieur du périmètre Villeneuve / Georges-Boisseau / Madame de Sanzillon) à Clichy, qui est une des dernières emprises mutables sur la commune, la commission d'enquête demande :

- Le maintien des hauteurs constructibles indiquées dans le PLU actuel (arrondies à l'indice le plus proche), ceci dans l'attente qu'une OAP soit mise en place, visant à recomposer le quartier en secteur mixte, avec des hauteurs compatibles avec les tissus urbains environnants, en étudiant les besoins en équipements et en visant à augmenter le ratio d'espaces verts par habitant.

Fait à Issy-les-Moulineaux, le 1er avril 2025

La commission d'enquête
Murielle LESCOP : Présidente



Valerie BERNARD : membre



Bruno FERRY-WILCZEK : membre

