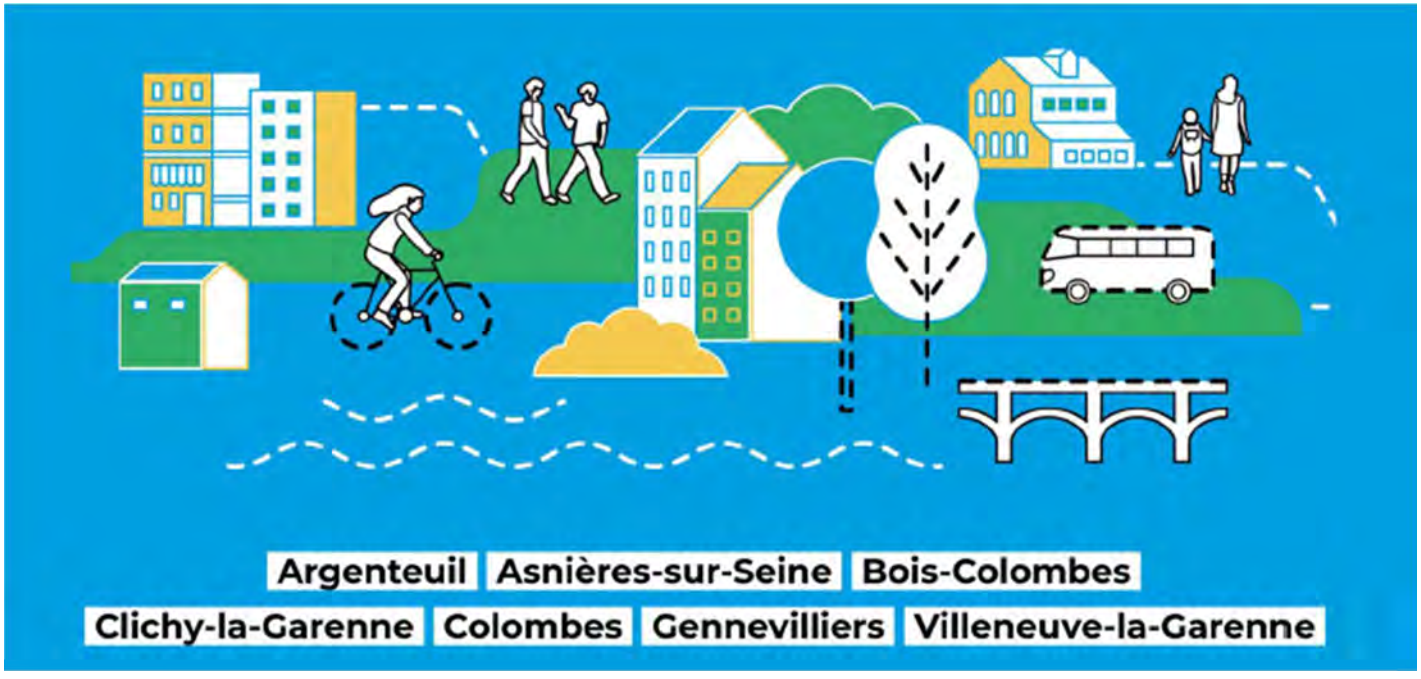
Enquête publique

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

Pièces jointes au rapport de la commission d'enquête

Murielle LESCOP : Présidente de la commission d'enquête
Valérie BERNARD : Commissaire-enquêteur
Bruno FERRY-WILCZEK : Commissaire-enquêteur

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PLUi Boucle Nord de Seine



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

30/09/2024

N° E24000038/95

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CERGY-PONTOISE

Le président du tribunal administratif

Décision désignation commission d'enquête du 30/09/2024 – Annule et remplace la décision du 08/08/2024

Vu enregistrée le 18/07/2024, la lettre par laquelle Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine demande la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) sur le territoire des communes rattachées à l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Sont désignés pour conduire la commission d'enquête les commissaires enquêteurs suivants :

Nom et prénom	Qualité	Fonction au sein de la commission
Murielle LESCOP	Consultante	Présidente
Valérie BERNARD	Ingénieure consultante	Membre titulaire
Bruno FERRY-WILCZEK	Architecte et consultant en environnement	Membre titulaire
Sokorn MARIGOT	Experte en nomenclatures économiques à l'INSEE	Suppléante

ARTICLE 2 : En cas d'empêchement de l'un des membres titulaires, il sera fait appel à Madame Sokorn MARIGOT, membre suppléante.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, les commissaires enquêteurs sont autorisés à utiliser leur véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial boucle Nord de Seine, à Madame Murielle LESCOP, à Mme Valérie BERNARD, à Monsieur Bruno FERRY-WILCZEK et à Madame Sokorn MARIGOT.

Fait à Cergy, le 30/09/2024.

Pour le président,
Le 1er vice-président,

Signé

Frédéric Beaufaÿs

Pour ampliation,

La greffière en chef

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20241007-AR-2024-85-AR
Date de télétransmission : 09/10/2024
Date de réception préfecture : 09/10/2024

PJ 2

BOUCLE NORD DE SEINE
Métropole du Grand Paris

République Française

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

BOUCLE NORD DE SEINE

Arrêté n°2024 / 85

Date d'affichage : 09 OCT. 2024

Objet : Prescription d'ouverture et fixation des modalités de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Boucle Nord de Seine comprenant les communes d'Argenteuil, Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne, Colombes, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne

---

Le Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine,

Vu le code général des collectivités territoriales (C.G.C.T.), et notamment l'article L.5219-5,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L.153-19 et R.153-8,

Vu le code de l'environnement, et notamment les articles L.123-1, L.123-9, L.123-13, L.123-15, R.123-8, R.123-9 et suivants,

Vu la loi n°2014-58 en date du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, dite loi « MAPTAM »,

Vu la loi n°2015-991 en date du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République et création, dans le périmètre de la métropole du Grand Paris, au 1er janvier 2016, des établissements publics de coopération intercommunale, dénommés établissements publics territoriaux, et qui prévoit que ces derniers sont compétents en matière de plan local d'urbanisme,

Vu le décret n°2015-1658 en date du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine dont le siège est à Gennevilliers,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Argenteuil approuvé le 25 septembre 2007, et modifié en dernier lieu le 1er février 2024 par délibération du conseil de territoire,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Asnières-sur-Seine approuvé le 26 juin 2006, et modifié en dernier lieu le 1er février 2024 par délibération du conseil de territoire,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bois-Colombes approuvé le 5 juin 2007, et modifié en dernier lieu le 5 février 2020 par délibération du conseil de territoire,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Clichy-la-Garenne approuvé le 19 octobre 2010, et modifié en dernier lieu le 26 septembre 2024 par délibération du conseil de territoire,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Colombes approuvé le 30 janvier 2013, et modifié en dernier lieu le 7 décembre 2023 par délibération du conseil de territoire,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gennevilliers approuvé le 23 mars 2005, et modifié en dernier lieu le 7 décembre 2023 par délibération du conseil de territoire,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-la-Garenne approuvé le 1er octobre 2015, et modifié en dernier lieu le 21 septembre 2023 par délibération du conseil de territoire ;

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20241007-AR-2024-85-AR
Date de télétransmission : 09/10/2024
Date de réception préfecture : 09/10/2024

Vu la délibération n°2021/S03/003 du conseil de territoire de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine en date du 15 avril 2021 prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), définissant les objectifs poursuivis, les modalités de collaboration avec les communes et les modalités de la concertation,

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil de territoire le 22 juin 2023 (délibération n°2023/S04/010),

Vu la concertation publique qui s'est déroulée pendant toute la durée d'élaboration du projet,

Vu la délibération n°2024/S04/007 en date du 27 juin 2024 du conseil de territoire de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine arrêtant le bilan de la concertation et le projet de PLUi de Boucle Nord de Seine,

Vu les avis des différentes personnes publiques associées et consultées et de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale,

Vu les avis des communes membres,

Vu la décision n°E24000038/95 en date du 30 septembre 2024 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise désignant les membres de la commission d'enquête :

- Madame Murielle LESCOP, Consultante, Présidente de la commission d'enquête ;
- Madame Valérie BERNARD, Ingénieure consultante, Membre titulaire ;
- Monsieur Bruno FERRY-WILCZEK, Architecte et consultant en environnement, Membre titulaire ;
- Madame Sokorn MARIGOT, Experte en nomenclatures économique à l'INSEE, Suppléante.

ARRETE :

Article 1er : Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire de Boucle Nord de Seine intégrant les communes d'Argenteuil, Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne, Colombes, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne.

Les objectifs poursuivis par l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) définis dans la délibération de prescription du 15 avril 2021 sont les suivants :

- Conforter l'inscription du territoire dans les dynamiques métropolitaines et régionales, tout en préservant et valorisant ses spécificités et en affirmant son identité :
  - Valoriser la géographie du territoire, et en particulier la présence de la Seine dans ses dimensions économiques, paysagères, environnementales et de loisirs ;
  - Faciliter les déplacements des habitants et salariés au sein du territoire et l'accès aux grands pôles d'emplois situés à proximité (Paris, La Défense, Plaine Saint-Denis), notamment en accompagnant le développement des transports en commun et en développant les itinéraires de mobilités actives ;
  - Préserver et mettre en valeur la diversité et la richesse des identités communales et des quartiers ;
  - Favoriser la réalisation des grands projets permettant le rayonnement et un développement ambitieux et qualitatif du territoire.
- Accompagner les mutations urbaines en veillant à l'amélioration des équilibres sociaux et territoriaux :
  - Offrir aux habitants des possibilités diversifiées de parcours résidentiels au sein du territoire, des services publics et privés de proximité et une qualité urbaine pour tous ;
  - Accompagner l'évolution des tissus urbains, notamment par un renouvellement urbain bien intégré à l'existant, qualitatif et durable ;
  - Préserver et mettre en valeur les qualités des tissus pavillonnaires, tout en permettant les adaptations nécessaires ;
  - Renforcer les polarités de commerces et services aux différentes échelles, les interconnecter et améliorer leur accessibilité ;
  - Résorber les fractures urbaines (voies ferrées, voies rapides, lignes à haute tension, franchissements de Seine...).

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20241007-AR-2024-85-AR
Date de télétransmission : 09/10/2024
Date de réception préfecture : 09/10/2024

- Affirmer la diversité économique du territoire et permettre le développement d'un écosystème varié :
  - Renforcer l'attractivité économique du territoire, en veillant à offrir aux entreprises un cadre de vie qualitatif et un écosystème dynamique ;
  - Développer une offre de foncier et immobilier économique diversifiée et préserver la capacité d'accueil des entreprises, notamment au sein de parcs d'activités requalifiés ;
  - Encadrer le développement de la fonction logistique en lien avec la plateforme portuaire de Gennevilliers ;
  - Favoriser l'insertion urbaine de l'activité économique, en s'appuyant notamment sur le développement des commerces et services.
- Faire exister et rayonner le territoire en tant que pôle métropolitain d'écologie urbaine :
  - Engager le territoire dans la transition énergétique et favoriser la sobriété dans les aménagements, les constructions neuves et la rénovation du bâti existant ;
  - Réduire l'empreinte écologique du territoire et renforcer sa résilience face au changement climatique ;
  - Valoriser et développer les espaces naturels et trames vertes, en favorisant leur mise en relation (continuités paysagères, corridors écologiques, mosaïque verte des tissus pavillonnaires...) ;
  - Renforcer la place de la nature en ville pour améliorer le cadre de vie et lutter contre les îlots de chaleur urbain ;
  - Favoriser le développement d'une agriculture urbaine répondant aux enjeux de développement des circuits courts, notamment au sein de la Plaine d'Argenteuil.

Cette enquête sera ouverte le lundi 18 novembre 2024 à 9 heures et se déroulera pendant 54 jours consécutifs, du **lundi 18 novembre 2024 à 9 heures au 11 janvier 2025 à 12 heures.**

Le siège de l'enquête publique est fixé à l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine, sis 1 bis, rue de la Paix à Gennevilliers (92230).

Article 2 : Le dossier d'enquête publique, comprenant notamment le dossier de projet de PLUi, les avis des communes membres, des Personnes Publiques associées et consultées est consultable pendant toute la durée de l'enquête, au format papier et sur tablette numérique :

Au Siège de l'EPT Boucle Nord de Seine :
1 bis, rue de la Paix - 92230 Gennevilliers,

- de 8h30 à 12h30 et 14h à 17h45 du lundi au jeudi,
- de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h le vendredi.

En Mairie d'Argenteuil :
12-14, boulevard Léon Feix - 95100 Argenteuil,

- de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h les lundi, mardi, mercredi et vendredi,
- de 11h à 12h et de 13h30 à 17h le jeudi,
- de 8h30 à 12h le samedi. L'Hôtel de Ville d'Argenteuil sera fermé le samedi 28 décembre 2024.

En Mairie d'Asnières-sur-Seine :
1, place de l'Hôtel de Ville - 92600 Asnières-sur-Seine,

- de 8h30 à 17h30 du lundi au vendredi,
- de 9h à 11h45 le samedi.

En Mairie de Bois-Colombes :
15, rue Charles Duflos - 92270 Bois-Colombes

- de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 du lundi au vendredi,
- de 8h30 à 12h00 le samedi.

En Mairie de Clichy-la-Garenne :
80, boulevard Jean Jaurès - 92110 Clichy-la-Garenne,

- de 8h00 à 18h00 du lundi au vendredi,
- de 9h00 à 12h00 le samedi.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20241007-AR-2024-85-AR
Date de télétransmission : 09/10/2024
Date de réception préfecture : 09/10/2024

Au Pôle Urbain de la Mairie de Colombes :
42, rue de la Reine Henriette - 92700 Colombes,

- de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 du lundi au vendredi.

En Mairie de Gennevilliers :
177 avenue Gabriel Péri - 15ème étage - Direction du droit des sols - 92230 Gennevilliers,

- de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 du lundi au jeudi,
- de 8h30 à 12h00 et de 13H30 à 16H00 le vendredi.

En Mairie de Villeneuve-la-Garenne :
28, avenue de Verdun - 92390 Villeneuve-la-Garenne,

- de 8h30 à 12h00 et de 13h15 à 17h00 du lundi au mercredi et le vendredi,
- de 8h30 à12h le jeudi.

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la Présidente de la commission d'enquête, sera déposé et tenu à disposition du public dans chacun des sites.

Article 3 : Un registre dématérialisé, accompagné du dossier, sera également mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête : https://www.registre-numerique.fr/plui-bns.

Il sera accessible directement et depuis les sites Internet de l'EPT Boucle Nord de Seine et de chacune des villes :

- www.bouclenorddeseine.fr
- www.argenteuil.fr
- www.asnieres-sur-seine.fr
- www.bois-colombes.fr
- www.ville-clichy.fr
- www.colombes.fr
- www.ville-gennevilliers.fr
- www.villeneuve92.com

Article 4 : Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le projet Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur les registres d'enquête tenus à sa disposition.

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être adressées par correspondance à Madame la Présidente de la commission de l'Enquête Publique du PLUi, sous l'intitulé « Enquête publique - projet PLUi de Boucle Nord de Seine », au siège de l'enquête publique : Etablissement public territorial Boucle Nord de Seine - 1 bis, rue de la Paix - 92230 GENNEVILLIERS ou par mail à l'adresse plui-bns@mail.registre-numerique.fr. Elles seront, dans les meilleurs délais, tenues à la disposition du public au siège de l'enquête et intégrées au registre dématérialisé.

Article 5 : Les membres de la commission d'enquête :

- Madame Murielle LESCOP, Consultante, Présidente de la commission d'enquête ;
- Madame Valérie BERNARD, Ingénieure consultante, Membre titulaire ;
- Monsieur Bruno FERRY-WILCZEK, Architecte et consultant en environnement, Membre titulaire ;
- Madame Sokorn MARIGOT, Experte en nomenclatures économique à l'INSEE, Suppléante,

Ont été désignés par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 30 septembre 2024, à partir de la liste départementale d'aptitudes aux fonctions de commissaire-enquêteur.

Article 6 : Pendant la durée de l'enquête, les membres de la commission d'enquête se tiendront à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites et orales, et répondre aux demandes d'information du public, les :

- Lundi 18 novembre 2024 de 9h à 12h à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil, salle des mariages - 12-14, boulevard Léon Feix - 95100 Argenteuil ;
- Lundi 18 novembre 2024 de 9h à 12h au Pôle urbain de la Mairie de Colombes - 42, rue de la Reine Henriette - 92700 Colombes ;

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20241007-AR-2024-85-AR
Date de télétransmission : 09/10/2024
Date de réception préfecture : 09/10/2024

- Mercredi 20 novembre 2024 de 13h à 16h, à l'Hôtel de Ville d'Asnières-sur-Seine, RDJ salon 1 - 1, place de l'Hôtel de Ville - 92600 Asnières-sur-Seine ;
- Mercredi 20 novembre 2024 de 15h à 18h, à la Salle de la Maquette de Clichy-la-Garenne - 2 à 6, place du Marché - 92110 Clichy-la-Garenne ;
- Mercredi 27 novembre 2024 de 9h à 12h, à l'Hôtel de Ville de Gennevilliers, 15ème étage-Direction du droit des sols - 177, avenue Gabriel Péri - 92230 Gennevilliers ;
- Jeudi 28 novembre 2024 de 14h à 17h, à la Salle de la Maquette de Clichy-la-Garenne - 2 à 6, place du Marché - 92110 Clichy-la-Garenne ;
- Samedi 30 novembre 2024 de 9h à 12h à l'Hôtel de ville de Bois Colombes - Bureau des permanences, 15, rue Charles Duflos - 92270 Bois-Colombes ;
- Samedi 30 novembre 2024 de 9h à 12h à l'Hôtel de Ville de Villeneuve-la-Garenne - 28, avenue de Verdun - 92390 Villeneuve-la-Garenne ;
- Mercredi 4 décembre 2024 de 9h à 12h, au Pôle urbain de la Mairie de Colombes - 42, rue de la Reine Henriette - 92700 Colombes ;
- Samedi 7 décembre 2024 de 9h à 12h, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil, Auditorium, 12-14, Boulevard Léon Feix - 95100 Argenteuil ;
- Samedi 7 décembre 2024 de 9h à 12h, à l'Hôtel de Ville de Gennevilliers, accueil RDC - 177, avenue Gabriel Péri - 92230 Gennevilliers ;
- Lundi 9 décembre 2024 de 9h30 à 12h30 à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine, RDJ salon 1-1, place de l'Hôtel de Ville - 92600 Asnières-sur-Seine ;
- Lundi 9 décembre 2024 de 14h à 17h, à l'Hôtel de Ville de Villeneuve-la-Garenne, 28, avenue de Verdun - 92390 Villeneuve-la-Garenne ;
- Samedi 14 décembre 2024 de 9h à 12h à la Salle de la Maquette de Clichy-la-Garenne - 2 à 6, place du Marché - 92110 Clichy-la-Garenne ;
- Samedi 14 décembre 2024 de 9h à 12h, à l'Hôtel de Ville de Colombes - Place de la République - 92700 Colombes ;
- Lundi 16 décembre 2024 de 9h à 12h à l'Hôtel de Ville de Bois Colombes - Bureau des permanences, 15, rue Charles Duflos - 92270 Bois-Colombes ;
- Lundi 16 décembre 2024 de 9h à 12h à l'Hôtel de Ville d'Asnières-sur-Seine, RDJ salon 1 - 1, place de l'Hôtel de Ville - 92600 Asnières-sur-Seine ;
- Jeudi 19 décembre 2024 de 14h à 17h à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil, salle des mariages - 12-14 Boulevard Léon Feix - 95100 Argenteuil ;
- Mercredi 8 janvier 2025 de 9h à 12h à l'Hôtel de Ville de Bois Colombes - Bureau des permanences, 15, rue Charles Duflos - 92270 Bois-Colombes ;
- Mercredi 8 janvier 2025 de 13h30 à 16h30 au Pôle urbain de la Mairie de Colombes - 42, rue de la Reine Henriette, 92700 Colombes ;
- Mercredi 8 janvier 2025 de 13h30 à 16h30 à l'Hôtel de Ville de Villeneuve-la-Garenne - 28, avenue de Verdun - 92390 Villeneuve-la-Garenne ;
- Jeudi 9 janvier 2025 de 15h à 18h à la Salle de la Maquette de Clichy-la-Garenne - 2 à 6, place du Marché, 92110 Clichy-la-Garenne ;
- Jeudi 9 janvier 2025 de 16h à 19h à l'Hôtel de Ville de Gennevilliers, accueil RDC - 177, avenue Gabriel Péri - 92230 Gennevilliers ;
- Samedi 11 janvier 2025 de 9h à 12h, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil, Auditorium - 12-14, Boulevard Léon Feix - 95100 Argenteuil ;
- Samedi 11 janvier 2025 de 9h à 12h, à l'Hôtel de Ville d'Asnières-sur-Seine, RDJ salon 1 – 1, place de l'Hôtel de Ville - 92600 Asnières-sur-Seine.

En outre, dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de Monsieur le Président de l'EPT Boucle Nord de Seine.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20241007-AR-2024-85-AR
Date de télétransmission : 09/10/2024
Date de réception préfecture : 09/10/2024

Article 7 : Le projet Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a fait l'objet d'une évaluation environnementale soumise à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe). L'avis de la MRAe sera joint au dossier d'enquête ainsi que le mémoire en réponse de l'EPT.

Article 8 : À l'expiration du délai d'enquête, les registres seront clos et signés par la Présidente de la Commission d'enquête.

Dès réception des registres et des documents annexés, la commission d'enquête rencontrera sous huitaine le Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine ou son représentant, afin de lui communiquer ses observations consignées dans un procès-verbal de synthèse. A la suite de la remise du procès-verbal de synthèse et dans un délai de 15 jours, le Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine produira ses observations éventuelles.

Dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la commission d'enquête établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête, examinera les observations recueillies et consignera dans un document séparé ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet.

La commission d'enquête transmettra au Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine le dossier de l'enquête accompagné des registres et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Copie de ces derniers sera adressée à Monsieur le Président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Le rapport et les conclusions la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant un délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique au siège de l'EPT Boucle Nord de Seine, dans les communes, ainsi que sur les sites Internet des communes et de l'EPT (www.bouclenorddeseine.fr).

Article 9 : Au terme de l'enquête, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête et des avis des personnes publiques associées, sera soumis, en vue de son approbation, au conseil de territoire de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine.

Article 10 : Toute information relative à cette enquête pourra être consultée sur les sites Internet des communes et de l'EPT Boucle Nord de Seine (www.bouclenorddeseine.fr).

Article 11 : Un premier avis au public reprenant les éléments du présent arrêté de mise à enquête publique du projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Boucle Nord de Seine sera publié, quinze jours au moins avant le début de l'enquête, en caractères apparents, dans deux journaux diffusés dans les Départements des Hauts-de-Seine et du Val d'Oise, ainsi que sur les sites Internet des communes et de l'EPT Boucle Nord de Seine (www.bouclenorddeseine.fr).

Un second avis paraîtra dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux diffusés dans les Départements des Hauts-de-Seine et du Val d'Oise.

Cet avis sera également affiché au siège de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine et sur les panneaux administratifs des communes du territoire.

Article 12 : Copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine ;
- Monsieur le Préfet du Val d'Oise ;
- Mesdames et Monsieur les membres de la commission d'enquête.

Article 13 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans le délai de deux mois à compter de sa date de publication.

Fait à Gennevilliers, le 7 octobre 2024.

Patrick CHAIMOVITCH,

Maire de Colombes,
Président de l'EPT Boucle Nord de Seine,
Vice-Président de la Métropole du Grand Paris

BOUCLE NORD DE SEINE
Métropole du Grand Paris

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE AU PROJET DE PLUi DE BOUCLE NORD DE SEINE

Par arrêté n° 2024/85 du 09 octobre 2024, le Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine a prescrit l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire de Boucle Nord de Seine intégrant les communes d'Argenteuil, Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne, Colombes, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne.

L'enquête publique aura lieu :

du lundi 18 novembre 2024 à 9 heures au 11 janvier 2025 à 12 heures

Soit durant 54 jours consécutifs.

Madame Murielle LESCOP, Consultante, Présidente de la commission d'enquête, Madame Valérie BERNARD, Ingénieure consultante, Membre titulaire, Monsieur Bruno FERRY-WILCZEK, Architecte et consultant en environnement, Membre titulaire et Madame Sokorn MARIGOT, Experte en nomenclatures économique à l'INSEE, Suppléante, ont été désignés en qualité de membres de la commission d'enquête.

Le dossier du projet de PLUi, accompagné de l'avis délibéré de la MRAe, des avis des communes membres et des avis des personnes publiques associées, sera consultable :

Au Siège de l'EPT Boucle Nord de Seine
1 bis, rue de la Paix, 92230 Gennevilliers
- de 8h30 à 12h30 et 14h à 17h45 du lundi au jeudi
- de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h le vendredi

En Mairie d'Argenteuil
12-14 Boulevard Léon Feix, 95100 Argenteuil
- de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h les lundi, mardi, mercredi et vendredi
- de 11h à 12h et de 13h30 à 17h le jeudi
- de 8h30 à 12h le samedi. L'Hôtel de Ville d'Argenteuil sera fermé le samedi 28 décembre 2024.

En Mairie d'Asnières-sur-Seine
1 Place de l'Hôtel de ville, 92600 Asnières-sur-Seine
- de 8h30 à 17h30 du lundi au vendredi
- de 9h à 11h45 le samedi

En Mairie de Bois-Colombes
15 Rue Charles Duflos, 92270 Bois-Colombes
- de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 du lundi au vendredi
- de 8h30 à 12h00 le samedi

En Mairie de Clichy-la-Garenne
80 boulevard Jean Jaurès, 92110 Clichy-la-Garenne
- de 8h00 à 18h00 du lundi au vendredi,
- de 9h00 à 12h00 le samedi

Au Pôle Urbain de la Mairie de Colombes
42 rue de la Reine Henriette, 92700 Colombes
- de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 du lundi au vendredi

En Mairie de Gennevilliers
177 avenue Gabriel Péri - 15ème étage - Direction du droit des sols, 92230 Gennevilliers
- de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 du lundi au jeudi
- de 8h30 à 12h00 et de 13H30 à 16H00 le vendredi

En Mairie de Villeneuve-la-Garenne
28 Av. de Verdun, 92390 Villeneuve-la-Garenne
- de 08h30 à 12h00 et de 13h15 à 17h00 du lundi au mercredi et le vendredi
- de 8h30-12h le jeudi

La commission d'enquête se tiendra à la disposition du public aux dates suivantes et lieux ci-dessous:

- **Lundi 18 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil
- **Lundi 18 novembre 2024 de 9h à 12h**, au Pôle urbain de la Mairie de Colombes
- **Mercredi 20 novembre 2024 de 13h à 16h**, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine
- **Mercredi 20 novembre 2024 de 15h à 18h**, à la Salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Mercredi 27 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Gennevilliers
- **Jeudi 28 novembre 2024 de 14h à 17h**, à la Salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Samedi 30 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Bois Colombes
- **Samedi 30 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne
- **Mercredi 4 décembre 2024 de 9h à 12h**, au Pôle urbain de la Mairie de Colombes
- **Samedi 7 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil
- **Samedi 7 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Gennevilliers
- **Lundi 9 décembre 2024 de 9h30 à 12h30,** à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine,
- **Lundi 9 décembre 2024 de 14h à 17h**, à l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne,
- **Samedi 14 décembre 2024 de 9h à 12h,** à la Salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Samedi 14 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Colombes
- **Lundi 16 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Bois Colombes
- **Lundi 16 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine
- **Jeudi 19 décembre 2024 de 14h à 17h**, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil,
- **Mercredi 8 janvier 2025 de 9h à 12h,** à l'Hôtel de ville de Bois Colombes
- **Mercredi 8 janvier 2025 de 13h30 à 16h30,** au Pôle urbain de la Mairie de Colombes
- **Mercredi 8 janvier 2025 de 13h30 à 16h30,** à l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne
- **Jeudi 9 janvier 2025 de 15h à 18h,** à la Salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Jeudi 9 janvier 2025 de 16h à 19h,** à l'Hôtel de ville de Gennevilliers
- **Samedi 11 janvier 2025 de 9h à 12h,** à l'Hôtel de ville d'Argenteuil
- **Samedi 11 janvier 2025 de 9h à 12h,** à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine

Des registres papier à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, sont mis à disposition, dans chacune des mairies et au siège de l'EPT, pour recueillir les observations du public sur le projet de modification.

Un registre dématérialisé est également mis en ligne pour recueillir les observations, propositions et contre-propositions du public.

Il sera accessible depuis l'adresse suivante : ***https://www.registre-numerique.fr/plui-bns***

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses éventuelles observations sur les registres ou les adresser, à l'attention de la Présidente de la Commission d'enquête, sous l'intitulé « Enquête publique - projet PLUi de Boucle Nord de Seine », par écrit à l'adresse suivante : Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine -1 bis rue de la Paix 92230 GENEVILLIERS ou par mail à l'adresse ***plui-bns@mail.registre-numerique.fr***

Toute personne peut également, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique dès l'ouverture de l'enquête. Les demandes devront être adressées à Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine – 1 bis rue de la Paix, 92 230 Gennevilliers.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre dématérialisé sera fermé et les registres au format papier seront clos et signés par la Présidente de la commission d'enquête qui disposera d'un mois pour transmettre au Président de l'EPT Boucle Nord de Seine le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

A l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions de la Commission d'enquête seront consultables aux heures habituelles d'ouverture au public pendant une durée d'un an, au siège de l'EPT Boucle Nord de Seine situé 1 bis, rue de la Paix à GENNEVILLIERS et dans les communes, ainsi que sur les sites internet de l'EPT et des communes.

Le présent avis fera l'objet d'une mention dans deux journaux locaux d'annonces légales diffusés dans les Départements des Hauts-de-Seine et du Val d'Oise, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et sera rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête.

Le présent avis est affiché au siège de l'EPT Boucle Nord de Seine et dans les communes membres.

Au terme de l'enquête, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées, sera soumis au Conseil de Territoire de l'EPT Boucle Nord de Seine en vue de son approbation.

Publilegal - 19 rue Lagrange 75005 Paris - Tél. 01.42.96.09.43 - contact@publilegal.fr

Imprimé par nos soins n° EP 24-610

X | ANNONCES 92 | JUDICIAIRES ET LÉGALES

Le Grand Parisien
Mardi 19 novembre 2024

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2024 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements : 60 - 75 - 77 - 78 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95. La ratification des annonces judiciaires et légales diffusée par l'arrêté du ministre de la Culture et la Communication du 14 décembre 2023 est la suivante pour les départements d'habilitation : Ratification au Journal : Constitution de sociétés civiles ou commerciales : (06) 3805 CHT - (0602) 3805 CHT - (0603) 158 CHT - (0604) 214 CHT - (0605) 1446 CHT - (0606) 1716 CHT - (0607) 2916 CHT - (0608) 185 CHT. Dénonciation, nomination, cessation de fonction de CAC, Transfert du siège social - Changement de gérant - Modification de la date d'ouverture ou clôture de l'exercice social, de la date de commencement de l'activité et de la prorogation - reconstitution du capital : 306 CHT - Réduction du capital social - Modifications du capital social - Nomination de l'AU : 1326 CHT - Changement de dénomination - Transformation de la forme sociale - Mouvements - cessions d'actions - résiliation du bail commercial : 1306 HT - Dissolution des sociétés civiles ou commerciales : 1406 HT - Clôture de la liquidation des sociétés civiles ou commerciales : 1306 HT - Changement de patronyme : 506 HT - Ratification au caractère (espace inclus) pour toutes modifications : voir arrêté du 14 décembre 2023 - 60 (0,1806 HT) - 75-92-93-94 (0,232 € HT) - 77-78-95 (0,226 €)

Constitution de société

Par ASSP en date du 01/08/2024, il a été constitué une SAS dénommée :

SNK

Siège social : 47 RUE EMILE ZOLA 92600 ASNIERES-SUR-SEINE Capital : 1000 € Objet social : Salon de Coiffure Achat Vente de produits non réglementé Président : M BARUA Loan demeurant 70 RUE DES FILLETTES 93300 AUBERVILLIERS élu pour une durée illimitée Admission aux assemblées et exercice du droit de vote : Chaque actionnaire est convoqué aux Assemblées. Chaque action donne droit à une voix. Clauses d'agrément : Les actions sont librement cessible au les actions sont cessible avec l'accord du président de la société aux tiers Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de NANTERRE.

SAS innovation
Il a été constitué une société par actions sans saving privé, en date du 1 octobre 2024, à 46, rue Louis Roland 92120 Montrouge.
Dénomination : SAS innovation.
Forme : Société par actions simplifiée.
Siège social : 46, rue Louis Roland, 92120 Montrouge.
Objet : négoce, achat vente, tous materiels, import export, hardware, software.
Durée de la société : 99 année(s).
Capital social fixe : 2000 euros, divisé en 20 actions de 100 euros chacune, réparties entre les actionnaires proportionnellement à leurs apports respectifs.
Cession d'actions et agrément : cession action sous seing privé.
Admission aux assemblées générales et exercice du droit de vote :
Dans les conditions statutaires et légales.
Dirt été nommés :
Président : Madame Frederic MAIRE 46, rue Louis Roland 92120 Montrouge.
La société sera immatriculée au RCS de Nanterre.

Par acte SSP du 21/10/2024, il a été constitué une SASU ayant les caractéristiques suivantes :
Dénomination :
MIA LOCATION
Objet social : Location, achat, vente de matériel de transport à l'état neuf ou d'occasion
Siège social :
18 Avenue d'Argenteuil 92600 Asnières-sur-Seine
Capital : 5000 €
Durée : 99 ans
Président : Mme BOUCHARLAT Marion, Margot Marie, demeurant 16 Avenue d'Argenteuil 92600 Asnières-sur-Seine
Admission aux assemblées et droits de votes :
Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social, à une fraction proportionnelle au nombre d'actions existantes.
Clause d'agrément : Les actions ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec le consentement de la majorité des actionnaires représentant au moins les trois quarts du capital social.
Immatriculation au RCS de Nanterre

Divers société

WALDEN PRODUCTION

SARL au capital de 1 000 euros
Siège social :
16, RUE MESLAY- 75003 PARIS
984 327 544 RCS PARIS

Suivant décisions de l'associé unique en date du 1er octobre 2024, il a été décidé de changer la dénomination sociale qui est désormais :
«WALDEN PRODUCTIONS »
Il a été décidé de transférer le siège social au 15 Rue Gabriel Péri, 92120 MONTROUGE.
Les articles 3 et 4 des statuts ont été modifiés en conséquence.
Gérance M. Aziz EL GHAYYOURI, demeurant au 2 Impasse de l'Eglise 92120 MONTROUGE.
La société sera immatriculée au RCS de Nanterre.

Enquête publique

publilégal
AFFICHES-PUBLIES-COMMUNIQUES

19 rue Lagrange - 75005 PARIS
www.publilegal.fr
Tél : 01.42.96.09.43

RAPPEL - AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE AU PROJET DE PLUi DE BOUCLE NORD DE SEINE

Par arrêté n° 2024/85 du 09 octobre 2024, le Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine a prescrit l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire de Boucle Nord de Seine intégrant les communes d'Argenteuil, Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne, Colombes, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne.

L'enquête publique aura lieu :

du lundi 18 novembre 2024 à 9 heures au 11 janvier 2025 à 12 heures

Soit durant 54 jours consécutifs.

Madame Murielle LESCOP, Consultante, Présidente de la commission d'enquête, Madame Valérie BERNARD, Ingénieure consultante, Membre titulaire, Monsieur Bruno FERRY-WILCZEK, Architecte et consultant en environnement, Membre titulaire et Madame Sokorn MARIGOT, Experte en nomenclatures économique à l'INSEE, Suppléante, ont été désignés en qualité de membres de la commission d'enquête.

Le dossier du projet de PLUi, accompagné de l'avis délibéré de la MRAe, des avis des communes membres et des avis des personnes publiques associées, sera consultable :

Au Siège de l'EPT Boucle Nord de Seine
1 bis, rue de la Paix, 92230 Gennevilliers
- de 8h30 à 12h30 et 14h à 17h45 du lundi au jeudi
- de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h le vendredi

En Mairie d'Argenteuil
12-14 Boulevard Léon Feix, 95100 Argenteuil
- de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h les lundi, mardi, mercredi et vendredi
- de 11h à 12h et de 13h30 à 17h le jeudi
- de 8h30 à 12h le samedi. L'Hôtel de Ville d'Argenteuil sera fermé le samedi 28 décembre 2024.

En Mairie d'Asnières-sur-Seine
1 Place de l'Hôtel de ville, 92600 Asnières-sur-Seine
- de 8h30 à 17h30 du lundi au vendredi
- de 9h à 11h45 le samedi

En Mairie de Bois-Colombes
15 Rue Charles Duflos, 92270 Bois-Colombes
- de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 du lundi au vendredi
- de 8h30 à 12h00 le samedi

En Mairie de Clichy-la-Garenne
80 boulevard Jean Jaurès, 92110 Clichy-la-Garenne
- de 8h00 à 18h00 du lundi au vendredi,
- de 9h00 à 12h00 le samedi

Au Pôle Urbain de la Mairie de Colombes
42 rue de la Reine Henriette, 92700 Colombes
- de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 du lundi au vendredi

En Mairie de Gennevilliers
177 avenue Gabriel Péri - 15ème étage - Direction du droit des sols, 92230 Gennevilliers
- de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 du lundi au jeudi
- de 8h30 à 12h00 et de 13H30 à 16H00 le vendredi

En Mairie de Villeneuve-la-Garenne
28 Av. de Verdun, 92390 Villeneuve-la-Garenne
- de 08h30 à 12h00 et de 13h15 à 17h00 du lundi au mercredi et le vendredi
- de 8h30-12h le jeudi

La commission d'enquête se tiendra à la disposition du public aux dates suivantes et lieux ci-dessous:

- **Lundi 18 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil
- **Lundi 18 novembre 2024 de 9h à 12h**, au Pôle urbain de la Mairie de Colombes
- **Mercredi 20 novembre 2024 de 13h à 16h**, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine
- **Mercredi 20 novembre 2024 de 15h à 18h**, à la Salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Mercredi 27 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Gennevilliers
- **Jeudi 28 novembre 2024 de 14h à 17h**, à la Salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Samedi 30 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Bois Colombes
- **Samedi 30 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne
- **Mercredi 4 décembre 2024 de 9h à 12h**, au Pôle urbain de la Mairie de Colombes
- **Samedi 7 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil
- **Samedi 7 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Gennevilliers
- **Lundi 9 décembre 2024 de 9h30 à 12h30**, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine,
- **Lundi 9 décembre 2024 de 14h à 17h**, à l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne,
- **Samedi 14 décembre 2024 de 9h à 12h**, à la Salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Samedi 14 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Colombes
- **Lundi 16 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Bois Colombes
- **Lundi 16 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine
- **Jeudi 19 décembre 2024 de 14h à 17h**, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil,
- **Mercredi 8 janvier 2025 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Bois Colombes
- **Mercredi 8 janvier 2025 de 13h30 à 16h30**, au Pôle urbain de la Mairie de Colombes
- **Mercredi 8 janvier 2025 de 13h30 à 16h30**, à l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne
- **Jeudi 9 janvier 2025 de 15h à 18h**, à la Salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Jeudi 9 janvier 2025 de 16h à 19h**, à l'Hôtel de ville de Gennevilliers
- **Samedi 11 janvier 2025 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville d'Argenteuil
- **Samedi 11 janvier 2025 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine

Des registres papier à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, sont mis à disposition, dans chacune des mairies et au siège de l'EPT, pour recueillir les observations du public sur le projet de modification.

Un registre dématérialisé est également mis en ligne pour recueillir les observations, propositions et contre-propositions du public.

Il sera accessible depuis l'adresse suivante :

https://www.registre-numerique.fr/plui-bns

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses éventuelles observations sur les registres ou les adresser, à l'attention de la Présidente de la Commission d'enquête, sous l'intitulé « Enquête publique - projet PLUi de Boucle Nord de Seine », par écrit à l'adresse suivante : Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine -1 bis rue de la Paix 92230 GENEVILLIERS ou par mail à l'adresse ***plui-bns@mail.registre-numerique.fr***

Toute personne peut également, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique dès l'ouverture de l'enquête. Les demandes devront être adressées à Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine – 1 bis rue de la Paix, 92 230 Gennevilliers.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre dématérialisé sera fermé et les registres au format papier seront clos et signés par la Présidente de la commission d'enquête qui disposera d'un mois pour transmettre au Président de l'EPT Boucle Nord de Seine le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

A l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions de la Commission d'enquête seront consultables aux heures habituelles d'ouverture au public pendant une durée d'un an, au siège de l'EPT Boucle Nord de Seine situé 1 bis, rue de la Paix à GENNEVILLIERS et dans les communes, ainsi que sur les sites internet de l'EPT et des communes.

Le présent avis fera l'objet d'une mention dans deux journaux locaux d'annonces légales diffusés dans les Départements des Hauts-de-Seine et du Val d'Oise, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et sera rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête.

Le présent avis est affiché au siège de l'EPT Boucle Nord de Seine et dans les communes membres.

Au terme de l'enquête, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées, sera soumis au Conseil de Territoire de l'EPT Boucle Nord de Seine en vue de son approbation.

EP 24-610 / contact@publilegal.fr

Le Parisien Aujourd'hui habilité pour l'année 2024 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements : 60 - 75 - 77 - 78 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95. La tarification des annonces judiciaires et légales définie par l'arrêté du ministre de la Culture et la Communication du 14 décembre 2023 est la suivante pour les départements d'habilitation : Tarification au forfait : Constitution de sociétés civiles et commerciales : 0,82 EUR HT - 0,820 1805 CHT - 0,820 158 CHT - 0,820 214 CHT - 0,820 1446 HT - 0,820 1721 CHT - 0,820 1815 CHT. Dissolution, nomination, cessation de fonction de CAC, transfert du siège social - Changement de gérant - Modification de la date d'exercice du contrôle de l'exercice social, de la date de commencement de l'activité et de la prorogation - reconstitution du capital : 105 CHT - Réduction du capital social - Modification du capital social - Nomination de l'AU : 130 CHT - Changement de dénomination - Transformation de la forme sociale - Prorogation - cession de parts - résiliation du bail commercial : 1806 HT - Dissolution des sociétés civiles ou commerciales : 1406 HT - Clôture de la liquidation des sociétés civiles ou commerciales : 0,820 HT - Changement de commissaire : 565 HT - Tarification au caractère (espace inclus) pour conserver modification : voir arrêté du 14 décembre 2023 : 60 (0,1806 HT) - 75 - 92 - 93 - 94 (0,232 € HT) - 77 - 78 - 91 (0,226 €)

Avis divers

publilégal
APPORTEURS PUBLICS COMMUNICOUER
19 rue Lagrange - 75005 PARIS
www.publilegal.fr
Tél : 01.42.96.09.43

COMMUNE DE BUTRY-SUR-OISE

CONSEIL MUNICIPAL DU 24 OCTOBRE 2024

DÉLIBÉRATION N° DCM2024038

Objet : **Approbation du Plan Local d'Urbanisme**

Vu la directive européenne 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 101-1 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-11 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 13 février 2021 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération en date du 25 mai 2023 arrêtant le projet de révision du PLU et tirant le bilan de la concertation ;

Vu l'arrêté n° 2024_AG_005 en date du 16 mai 2024 soumettant à enquête publique le projet arrêté de révision du PLU ;

Vu les avis favorables des personnes publiques associées et consultées ;

Vu le rapport d'enquête et les conclusions favorables du commissaire enquêteur ;

Considérant qu'un débat a eu lieu le 17 mars 2022 au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;

Considérant la phase de concertation menée en mairie du 13 février 2021 au 25 mai 2023 ;

Considérant le bilan de la concertation ;

Considérant le projet de révision du PLU arrêté et soumis à enquête publique, notamment, le rapport de présentation, les documents graphiques, le PADD, les orientations d'aménagement et de programme, le règlement et les annexes ;

Considérant que les résultats de l'enquête publique justifient quelques modifications mineures du PLU, détaillées dans le mémoire en réponse aux avis PPA et dans le rapport du commissaire enquêteur ci annexés, qui n'ont pas pour effets de remettre en cause l'économie générale du plan ;

Considérant que le plan local d'urbanisme est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme ;
Après en avoir délibéré ;

Le Conseil Municipal, à la majorité des membres présents ou représentés (Monsieur Prioux ne participant pas au vote ; 4 abstentions : M. Especel, Mmes Terrasse et Gonsard, M. Paignon) décide :

- **D'approuver** le plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente ;
- **Informe** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 153-20 et suivants du Code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal, ainsi que d'une publication au Recueil des actes administratifs ;
- **Informe** que, conformément à l'article L. 123-10 du Code de l'urbanisme, la révision du plan local d'urbanisme approuvé est tenue à la disposition du public en mairie ainsi que dans les locaux de la préfecture ;
- **Informe** que la présente délibération et le Plan Local d'Urbanisme approuvé seront exécutoires :
  - ◊ Après réception par le Préfet et accomplissement de la publicité dématérialisée sur le portail national de l'urbanisme, à la date de la dernière de ces deux mesures.

EP 24-706 / contact@publilegal.fr

LE PRÉFET DU VAL-D'OISE

DIRECTION DE LA COORDINATION ET DE L'APPUI TERRITORIAL

COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

- EXTRAIT D'AVIS -

La commission départementale d'aménagement commercial du Val-d'Oise (CDAC 95) s'est réunie à Cergy le mercredi 30 octobre 2024 afin d'examiner une demande d'autorisation d'exploitation commerciale déposée par la

SNC
LNC BERENICE

Cette demande, enregistrée le 17 septembre 2024 sous le n° 80, a fait l'objet d'un avis favorable de la CDAC 95 et concerne le projet d'extension de 1 830 m² de l'ensemble commercial à ces fins portant ainsi sa surface de vente totale de 1 185 m² à 3 015 m². Le projet comprend l'extension d'une moyenne surface non alimentaire de 102 m² de surface de vente, l'extension de 2 boutiques pour 235 m², ainsi que la création d'une moyenne surface alimentaire de 999 m² et la création de 2 boutiques pour 493 m². Le projet se situe 11 bis rue Jean Jaurès à Arnouville (95400).

Cette demande d'autorisation d'exploitation commerciale est liée à la demande de permis de construire n° 095 018 24 00018, déposée le 6 mai 2024 en mairie d'Arnouville par la société susvisée.

La CDAC 95 ayant émis un avis favorable, le permis de construire tient lieu d'autorisation d'exploitation commerciale conformément aux dispositions de l'article L.425-4 du code de l'urbanisme. L'avis de la CDAC 95 peut faire l'objet d'un recours, présenté au président de la Commission nationale d'aménagement commercial dans un délai d'un mois, conformément aux articles R752-30 et suivants du code de commerce.

Constitution de société

Par ASSP en date du 11/09/2024 il a été constitué une SCI dénommée :

INSA

Siège social : 25 rue Paul Gauguin 95440 ECOUEN Capital : 1000 € Objet social : L'acquisition, la gestion et l'exploitation par bail location ou autrement de tous immeubles bâtis ou non bâtis. Gérance : M RABIA ABDALLAH demeurant 25 RUE PAUL GAUGUIN 95440 ECOUEN Cession de parts sociales : Les parts sociales sont librement cessibles au profit d'un associé. Toute cession à un tiers de la Société est soumise au préalable à agrément, de la collectivité des associés réunis en Assemblée Générale. Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de PONTOISE.

Divers société

PEOPLE CAPITAL SUCCESS

SAS au capital minimum de 510 € Siège social : 35 BOULEVARD DU PORT CAP LE ROY BATIMENT C1 95000 CERGY RCS PONTOISE 914974415 Par décision de l'associé Unique du 14/11/2024, il a été décidé de transférer le siège social au 58 bis Boulevard Murat 75016 PARIS à compter du 14/11/2024. Radiation au RCS de PONTOISE et immatriculation au RCS de PARIS.

TRAN CO HAT

SARL au capital de 7622.45 € Siège social : 112, rue de Vaucanson 78420 CARRIÈRES-SUR-SEINE RCS VERSAILLES 378570576 Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12/09/2024, il a été décidé de transférer le siège social au 22, rue du Val Notre Dame 95870 BEZONS à compter du 12/09/2024 Gérance : Mme DA SILVA Carla Do Ceu demeurant 22, rue du Val Notre Dame 95870 BEZONS. Radiation au RCS de VERSAILLES et immatriculation au RCS de PONTOISE.

IMH DRIVER

SASU au capital de 1500 € Siège social : 3 rue de la Vigne 95120 ERMONT RCS PONTOISE 845345966 Par décision Assemblée Générale Extraordinaire du 18/10/2024 il a été décidé de nommer Mme BEN CHAKRA Hanan demeurant 3 rue de la vigne 95120 ERMONT en qualité de Président en remplacement de M EL IAAFARY Hakim, à compter du 18/10/2024. Modification au RCS de PONTOISE.

Rectificatif à l'annonce parue le 07 novembre 2024 relative à la location-gérance consentie par la société :

DONER'S CONCEPT

au profit de la société :

DONER'S BA

Il fallait lire :
DONER'S CONCEPT, SAS immatriculée au RCS de PONTOISE sous le numéro 838 762 623.
Tout le reste est sans changement.
Pour avis

Collectivités territoriales
Le bon réflexe, c'est
Le Parisien
Publiez vos annonces
d'enquêtes publiques
01 87 39 82 96
legales2@Leparisien.fr

Enquête publique

publilégal
APPORTEURS PUBLICS COMMUNICOUER
19 rue Lagrange - 75005 PARIS
www.publilegal.fr
Tél : 01.42.96.09.43

RAPPEL - AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE AU PROJET DE PLUi DE BOUCLE NORD DE SEINE

Par arrêté n° 2024/85 du 09 octobre 2024, le Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine a prescrit l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire de Boucle Nord de Seine intégrant les communes d'Argenteuil, Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne, Colombes, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne.

L'enquête publique aura lieu :

du lundi 18 novembre 2024 à 9 heures au 11 janvier 2025 à 12 heures

Soit durant 54 jours consécutifs.

Madame Murielle LESCOP, Consultante, Présidente de la commission d'enquête, Madame Valérie BERNARD, Ingénieure consultante, Membre titulaire, Monsieur Bruno FERRY-WILCZEK, Architecte et consultant en environnement, Membre titulaire et Madame Sokorn MARIGOT, Experte en nomenclatures économique à l'INSEE, Suppléante, ont été désignés en qualité de membres de la commission d'enquête.

Le dossier du projet de PLUi, accompagné de l'avis délibéré de la MRAe, des avis des communes membres et des avis des personnes publiques associées, sera consultable :

Au Siège de l'EPT Boucle Nord de Seine
1 bis, rue de la Paix, 92230 Gennevilliers
- de 8h30 à 12h30 et 14h à 17h45 du lundi au jeudi
- de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h le vendredi

En Mairie d'Argenteuil
12-14 Boulevard Léon Feix, 95100 Argenteuil
- de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h les lundi, mardi, mercredi et vendredi
- de 11h à 12h et de 13h30 à 17h le jeudi
- de 8h30 à 12h le samedi. L'Hôtel de Ville d'Argenteuil sera fermé le samedi 28 décembre 2024.

En Mairie d'Asnières-sur-Seine
1 Place de l'Hôtel de ville, 92600 Asnières-sur-Seine
- de 8h30 à 17h30 du lundi au vendredi
- de 9h à 11h45 le samedi

En Mairie de Bois-Colombes
15 Rue Charles Duflos, 92270 Bois-Colombes
- de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 du lundi au vendredi
- de 8h30 à 12h00 le samedi

En Mairie de Clichy-la-Garenne
80 boulevard Jean Jaurès, 92110 Clichy-la-Garenne
- de 8h00 à 18h00 du lundi au vendredi,
- de 9h00 à 12h00 le samedi

Au Pôle Urbain de la Mairie de Colombes
42 rue de la Reine Henriette, 92700 Colombes
- de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 du lundi au vendredi

En Mairie de Gennevilliers
177 avenue Gabriel Péri - 15ème étage - Direction du droit des sols, 92230 Gennevilliers
- de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 du lundi au jeudi
- de 8h30 à 12h00 et de 13H30 à 16H00 le vendredi

En Mairie de Villeneuve-la-Garenne
28 Av. de Verdun, 92390 Villeneuve-la-Garenne
- de 08h30 à 12h00 et de 13h15 à 17h00 du lundi au mercredi et le vendredi
- de 8h30-12h le jeudi

La commission d'enquête se tiendra à la disposition du public aux dates suivantes et lieux ci-dessous :

- **Lundi 18 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil
- **Lundi 18 novembre 2024 de 9h à 12h**, au Pôle urbain de la Mairie de Colombes
- **Mercredi 20 novembre 2024 de 13h à 16h**, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine
- **Mercredi 20 novembre 2024 de 15h à 18h**, à la Salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Mercredi 27 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Gennevilliers
- **Jeudi 28 novembre 2024 de 14h à 17h**, à la Salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Samedi 30 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Bois Colombes
- **Samedi 30 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne
- **Mercredi 4 décembre 2024 de 9h à 12h**, au Pôle urbain de la Mairie de Colombes
- **Samedi 7 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil
- **Samedi 7 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Gennevilliers
- **Lundi 9 décembre 2024 de 9h30 à 12h30**, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine,
- **Lundi 9 décembre 2024 de 14h à 17h**, à l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne,
- **Samedi 14 décembre 2024 de 9h à 12h**, à la Salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Samedi 14 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Colombes
- **Lundi 16 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Bois Colombes
- **Lundi 16 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine
- **Jeudi 19 décembre 2024 de 14h à 17h**, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil,
- **Mercredi 8 janvier 2025 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Bois Colombes
- **Mercredi 8 janvier 2025 de 13h30 à 16h30**, au Pôle urbain de la Mairie de Colombes
- **Mercredi 8 janvier 2025 de 13h30 à 16h30**, à l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne
- **Jeudi 9 janvier 2025 de 15h à 18h**, à la Salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Jeudi 9 janvier 2025 de 16h à 19h**, à l'Hôtel de ville de Gennevilliers
- **Samedi 11 janvier 2025 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville d'Argenteuil
- **Samedi 11 janvier 2025 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine

Des registres papier à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, sont mis à disposition, dans chacune des mairies et au siège de l'EPT, pour recueillir les observations du public sur le projet de modification.

Un registre dématérialisé est également mis en ligne pour recueillir les observations, propositions et contre-propositions du public.

Il sera accessible depuis l'adresse suivante :

https://www.registre-numerique.fr/plui-bns

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses éventuelles observations sur les registres ou les adresser, à l'attention de la Présidente de la Commission d'enquête, sous l'intitulé « Enquête publique - projet PLUi de Boucle Nord de Seine », par écrit à l'adresse suivante : Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine -1 bis rue de la Paix 92230 GENEVILLIERS ou par mail à l'adresse ***plui-bns@mail.registre-numerique.fr***

Toute personne peut également, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique dès l'ouverture de l'enquête. Les demandes devront être adressées à Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine – 1 bis rue de la Paix, 92 230 Gennevilliers.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre dématérialisé sera fermé et les registres au format papier seront clos et signés par la Présidente de la commission d'enquête qui disposera d'un mois pour transmettre au Président de l'EPT Boucle Nord de Seine le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

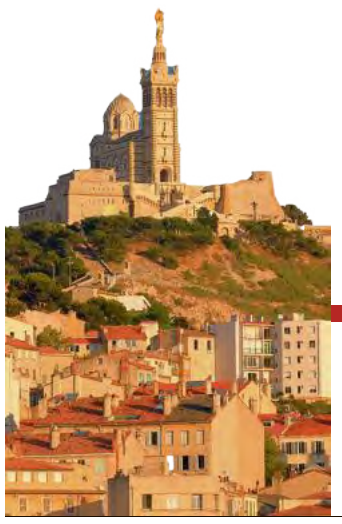
A l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions de la Commission d'enquête seront consultables aux heures habituelles d'ouverture au public pendant une durée d'un an, au siège de l'EPT Boucle Nord de Seine situé 1 bis, rue de la Paix à GENNEVILLIERS et dans les communes, ainsi que sur les sites internet de l'EPT et des communes.

Le présent avis fera l'objet d'une mention dans deux journaux locaux d'annonces légales diffusés dans les Départements des Hauts-de-Seine et du Val d'Oise, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et sera rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête.

Le présent avis est affiché au siège de l'EPT Boucle Nord de Seine et dans les communes membres.

Au terme de l'enquête, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées, sera soumis au Conseil de Territoire de l'EPT Boucle Nord de Seine en vue de son approbation.

EP 24-610 / contact@publilegal.fr



Les Echos

MARDI 19 NOVEMBRE 2024

Enquête Les beaux quartiers de Marseille, qui se sentent négligés, se barricadent // P. 15

Consommation Yuka incite ses utilisateurs à faire pression sur les industriels // P. 23

Investissements étrangers en France : la douche froide

- 49 % des groupes internationaux ont revu à la baisse leurs investissements.
- La moitié des entreprises interrogées par EY estime que l'attractivité du pays s'est dégradée depuis la dissolution et les annonces fiscales du budget 2025.
- Les sous-traitants de l'automobile broient du noir.

// PAGE 2 ET NOS INFORMATIONS PAGES 26-27

iStock

Stellantis face aux bugs logiciels de la voiture connectée

AUTOMOBILE Le chantier de la convergence logicielle et du passage à un système d'exploitation centralisé pour les futurs modèles vire au casse-tête pour Stellantis, le groupe automobile aux 14 marques. Le groupe qui compte 4.500 ingénieurs logiciels délocalise l'ingénierie vers les pays à bas coûts. Un troisième site doit ouvrir prochainement à Chennai en Inde. Le président de Stellantis a par ailleurs affirmé lundi, à l'occasion de la visite de l'usine de Rennes, que les usines françaises n'auront pas de problème d'affectation de modèles d'ici à 2030-2032, avec un horizon dégagé jusqu'en 2028 a minima pour Poissy. // PAGES 18-19

DR

analyses

Et si la France était gouvernée à la Trump

Par **Jean-Marc Vittori**

Patrick Balkany à la Justice, Pascal Praud à la Défense, Martine Wonner à la Santé : en France aussi, il serait possible de former un gouvernement à contre-emploi, comme celui de Donald Trump. L'étrangeté des choix du futur président des Etats-Unis se mesure en les transposant à notre pays. Faut-il pour autant prédire la catastrophe ? Les outrances peuvent aussi cacher des signaux faibles. Et la folie trumpienne débouchera peut-être sur des changements salvateurs. // PAGE 12

L'Asie attend Trump II avec fébrilité

Par **Philippe Le Corre**

Entreprises, Etat : l'art nécessaire du changement

Par **Olivier Klein**

MétaGénoPolis veut faire parler notre microbiote

Par **Riva Brinet-Spiesser**

// PAGES 11 À 14

Mille jours de guerre en Ukraine

La ville d'Odessa a été victime d'une attaque de missiles et de drones russes, lundi. *Photo Reuters*

CONFLIT L'invasion de l'Ukraine a viré au fiasco pour la Russie sur le plan militaire, économique et géopolitique mais l'épuisement guette Kiev. Moscou n'a atteint quasiment aucun de ses objectifs en Ukraine : même s'il a annexé en septembre 2021 quatre régions, Kherson, Zaporijia, Louhansk et Donetsk, il n'en contrôle intégralement aucune. L'autorisation donnée par Joe Biden à Kiev de frapper le territoire russe avec des missiles longue portée américains va compliquer les opérations du Kremlin, sans changer fondamentalement la donne. Aucune perspective de compromis raisonnable ne paraît possible pour l'instant. // PAGE 7

Les Echos

Détectez les opportunités de votre marché. Abonnez vos équipes au temps d'avance.

Découvrez nos offres Entreprises :

abo-entreprises.lesechos.fr

M 00104 - 1119 - F: 3,60 €

ISSN0153.4831 — 117e ANNÉE
NUMÉRO 24340 — 40 PAGES

Antilles-Réunion 4,70 €. Belgique 4,20 €. Espagne 5,10 €. Luxembourg 4,40 €. Maroc 44 DH. Suisse 6,60 FS. Tunisie 9,8 TND.

Des économies tous azimuts pour contenir les dépenses de médicaments

SÉCURITÉ SOCIALE Face au dérapage inattendu des dépenses de médicaments cette année, le gouvernement entend réagir sans tarder. Il a annoncé lundi devant les sénateurs qu'il comptait prendre de nouvelles mesures d'économies pour éviter au déficit de la Sécurité sociale de se creuser. Selon nos informations, l'exécutif compte prélever plus que prévu les laboratoires pharmaceutiques par le biais de la « clause de sauvegarde » pour un montant proche de 400 millions d'euros. Une mesure déjà décriée. Il entend aussi limiter les dépenses de transports sanitaires à hauteur de 100 millions d'euros. // PAGE 4

L'opération séduction de Canal+ envers les investisseurs

BOURSE Opération séduction à Londres, lundi, pour la filiale de Vivendi qui vise une cotation le mois prochain à la City. Pour convaincre les marchés, les dirigeants ont vanté l'efficacité du modèle Canal+, insistant notamment sur sa forte internationalisation et sa capacité à au moins doubler son nombre d'abonnés. Le projet de scission de Vivendi en quatre entités (Canal, Havas, Louis Hachette et holding) reste soumis à l'approbation des actionnaires. Des minoritaires, mécontents que Bolloré ne lance pas des offres publiques de retrait ou de rachat, ont formé un recours auprès de la cour d'appel de Paris. // PAGE 24

Les banques face au défi des violences économiques conjugales

BANQUE Privation des moyens de paiement, vol de l'argent déposé sur les comptes des enfants… Les violences économiques conjugales peuvent prendre de nombreuses formes et avoir des conséquences dramatiques. Mais elles sont souvent très difficiles à prouver après-coup. Face à ce phénomène, les banques commencent à s'emparer du sujet en déployant des solutions pour les victimes de violences conjugales, mais aussi en formant leurs conseillers. Selon une étude réalisée par l'Ifop pour Crédit Mutuel et Solidarités femmes, une femme sur quatre ne dispose pas d'un compte bancaire personnel. // PAGE 29

Yuka donne le pouvoir aux utilisateurs d'interpeller directement les fabricants

ALIMENTATION

Créée en 2017, l'application de notation permet à ses 37 millions d'utilisateurs français et américains de contacter directement les marques pour se plaindre de la composition des aliments.

Dans son viseur, pas moins de 15.000 produits catégorisés en rouge.

Marion Simon-Rainaud

Interpeller une marque en un clic. C'est ce que propose désormais Yuka à ses 37 millions d'utilisateurs en France et aux Etats-Unis. Objectif on ne peut plus clair pour l'appli de notation de la qualité nutritionnelle : pointer du doigt publiquement les marques dont les produits contiennent un des 55 additifs catégorisés comme « à risque » (code couleur rouge sur l'application) les plus répandus. Il s'agit entre autres de sels de nitrite et de nitrate (E249, E250, E251 et E252), du mono/diglycérides d'acides gras (E471), de l'aspartam ou encore de certains colorants alimentaires.

Concrètement, quand un utilisateur scanne un tel produit en faisant ses courses, il peut depuis son application envoyer un email prérédigé au service client du fabricant et, ou au choix, publier un tweet pour l'épingler publiquement. Le tout assorti d'un hashtag dénonciateur et bien senti : *« Balance ton additif »*.

Au total, cette fonctionnalité cible au moins 15.000 produits alimentaires sur les 3 millions référencés aujourd'hui en France dans l'appli, estime Julie Chapon, cofondatrice de Yuka.

L'application veut ainsi mettre sous pressions des fabricants bien connus de sodas, de jus de fruit, de gâteaux, ou encore des marques de confitures ou de chips. Une liste loin d'être exhaustive. Rien que pour la France, Julie Chapon estime à 1.200 les marques qui sont dans leur collimateur, et qui pourraient donc se retrouver mises sous les projecteurs à leur corps défendant.

Trois années de « tumulte juridique »

« C'est le truc le plus gros que l'on a lancé depuis la création de l'application en 2017 », se réjouit la cofondatrice, assumant un pari *« juridiquement risqué »* et un projet *« très militant »*. Aux yeux de la patronne, le dispositif est toutefois conforme aux deux ambitions initiales de son entreprise, à savoir *« mieux consommer »* et *« mettre la pression sur les industriels »*.

Pour mener cette nouvelle bataille, les rangs de l'équipe (composée de 16 personnes aujourd'hui) se sont récemment étoffés en embauchant à plein temps l'avocate Louise Decarsin, qui les a justement épaulés dans une affaire de nitrites. Trois années de *« tumulte juridique »*, résume Julie Chapon, remporté en appel contre la Fédération des entreprises de charcuterie traiteur (FICT), qui regroupe plus de 300 entreprises.

Pour rappel, en janvier 2021, la FICT a attaqué Yuka en justice pour *« dénigrement »* des charcuteries françaises. Elle reprochait à la société éditrice de l'application *« des allégations fausses dénuées de fondement scientifique sur le caractère cancérigène des nitrites de la charcuterie »*. La FICT avait remporté la première manche de son action face au tribunal de commerce de Paris. Tout comme les entreprises de charcuterie qui avaient engagé des actions individuelles devant les tribunaux de commerce d'Aix-en-Provence et de Brive-la-Gaillarde.

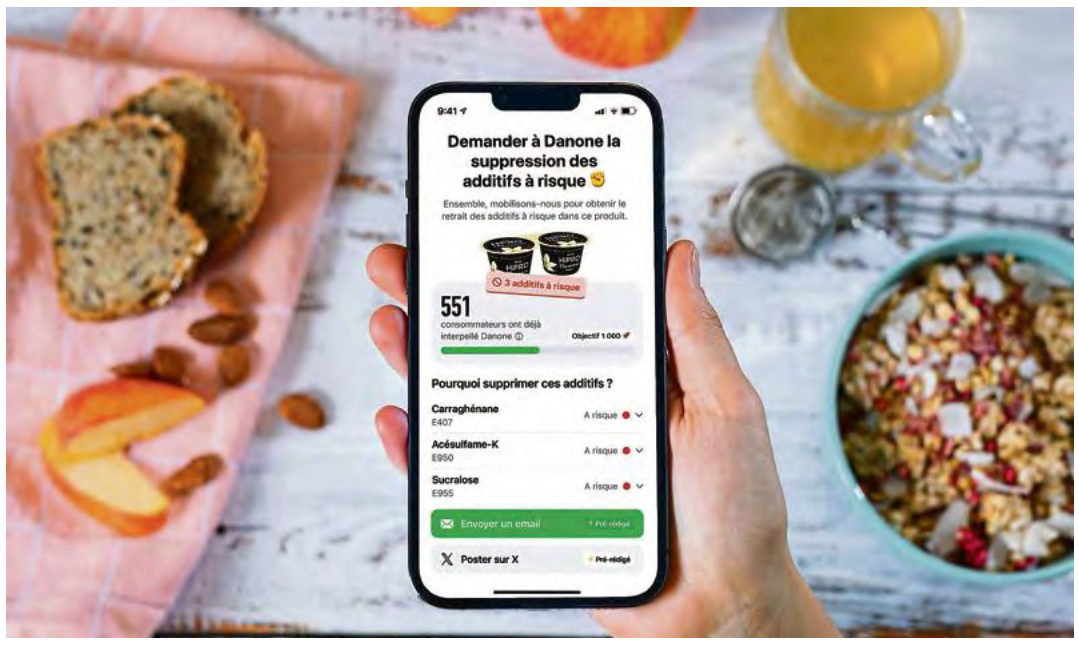
> « C'est le truc le plus gros que l'on a lancé depuis la création de l'application. »
> **JULIE CHAPON**
> Cofondatrice de Yuka

« On a la jurisprudence avec nous ! »

Mais le vent a tourné en appel. Le 8 juin 2023, la Cour d'appel de Paris a reconnu le droit à Yuka, après les Cours d'appel d'Aix en Provence et de Brive-la-Gaillarde, d'alerter sur les risques pour la santé des additifs à base de nitrites et de nitrates dans l'alimentation, au nom de l'intérêt général.

Pour la dirigeante, cet épisode marque un tournant. *« Ça nous a coûté beaucoup d'énergie et plus de 400.000 euros de frais de défense mais on a gagné »*, se réjouit-elle, estimant qu'avec une jurisprudence *« avec nous, tout peut changer ! »*

Si les utilisateurs français et américains s'approprient le bouton, la prochaine étape sera de le dupliquer aux dix autres pays (soit 23 millions d'utilisateurs) dans lesquels Yuka est disponible, et aux 2 millions de produits cosmétiques déjà répertoriés dans l'appli. Et surtout, d'ajouter d'autres canaux d'interpellation comme Instagram, Threads ou encore Bluesky. ■



Lorsqu'un utilisateur scanne un tel produit en faisant ses courses, il peut depuis son application envoyer un email prérédigé au service client du fabricant. *Photo Yuka*

L'inclusion, un moteur de croissance pour les marques

CONSOMMATION

Au moment de faire leurs achats, les Français se montrent sensibles à l'absence de discrimination de la part des entreprises, surtout les plus jeunes générations, selon une étude de Kantar.

Clotilde Briard

Deux salles, deux ambiances. Les marques prennent désormais à bras-le-corps les sujets liés à l'environnement. Mais ceux touchant à l'inclusion et la diversité sont, en revanche, intégrés de façon plus contrastée dans leur stratégie. Or, ils font plus qu'avant partie des éléments poussant les consommateurs à opter pour une griffe plutôt qu'une autre.

En effet 71 % des Français attachent ainsi de l'importance aux actions menées par les marques en la matière et six sur dix ont le sentiment qu'elles font des efforts, selon le Brand Inclusion Index, la première étude, menée dans 18 pays, que Kantar publie sur cette thématique. Surtout, 28 % déclarent avoir déjà été *« discriminés »* par l'une d'entre elles durant les douze derniers mois.

Plus qu'une question d'image

Ils ont pu le ressentir aussi bien en faisant leurs courses ou dans un restaurant ou un hôtel. Mais ils l'ont aussi vécu sur les réseaux sociaux en lien avec une griffe. Ils sont également nombreux à mettre en cause la marque employeur. Ou à ne pas se reconnaître dans des publicités.

L'enjeu est loin de se résumer à une question d'image. *« Cela peut être un moteur important de croissance »*, souligne Monique Kim-Gallas, directrice du développement client chez Kantar Insight.

Les jeunes générations y sont les plus sensibles. 43 % des 18 à 24 ans estiment que tout ce qui touche à l'inclusion a une forte influence sur leurs décisions d'achat. Ce n'est le cas que de seulement 31 % des 35 à 44 ans et de 9 % des gens âgés de 66 ans et plus. *« Il faudra voir si, lorsque la jeune génération vieillira, elle montre toujours le même intérêt pour le sujet. L'avenir nous dira s'il s'agit d'une évolution de fond ou d'un effet d'âge »*, remarque Maryline Guillaume, directrice de clientèle chez Kantar Insight.

Cela ne veut d'ailleurs pas dire que les seniors se montrent satisfaits de la manière dont ils sont traités. Ils ne sont que 19 % à se sentir toujours bien représentés dans les publicités et les discours des entreprises. Alors que leurs petits enfants de 18 à 24 ans se déclarent contents à 31 %.

Un bénéfice à court et moyen terme

Une recherche faite par the Unstereotype Alliance Secretariat de UN Women – la branche des Nations Unies pour l'égalité des sexes – avec la Saïd Business School d'Oxford et Kantar, évalue que les marques ayant une pratique publicitaire plus inclusive bénéficient, à court terme, d'un bonus sur leurs ventes de près de 3,5 % et, à plus long terme, de plus de 16 %.

En poussant le curseur plus loin et en partant du principe qu'en France, 18 % des gens ont eu une expérience de discrimination dans un lieu commercial, Kantar estime les sommes potentiellement en jeu comme pouvant aller jusqu'à 223 milliards d'euros, correspondant aux revenus annuels globaux de ces publics. De quoi prendre conscience de l'importance du sujet.

> Parmi les cinq les plus citées comme étant de bonnes élèves figurent Amazon, McDonald's, Nike, Netflix et L'Oréal.

Dans ce contexte, les consommateurs ont du mal à identifier des marques se détachant du lot. Parmi les cinq les plus citées comme étant de bonnes élèves figurent Amazon, McDonald's, Nike, Netflix et L'Oréal. *« Amazon ressort au travers de l'expérience vécue avec les livreurs, d'origines voire d'âges très différents mais aussi comme marque employeur. Chez McDonald's, on est sur des registres similaires. Le slogan* "Venez comme vous êtes" *joue un grand rôle »*, analyse Monique Kim-Gallas.

Gare cependant à la tentation de trop en faire. *« Une marque doit rester elle-même,* avertit Maryline Guillaume. *Si le discours n'est pas authentique, les clients le percevront immédiatement. »* ■

annonces judiciaires & légales

RAPPEL
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE AU PROJET DE PLUi DE BOUCLE NORD DE SEINE

Par arrêté n° 2024/85 du 09 octobre 2024, le Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine a prescrit l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire de Boucle Nord de Seine intégrant les communes d'Argenteuil, Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne, Colombes, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne.

L'enquête publique aura lieu :

du lundi 18 novembre 2024 à 9 heures au 11 janvier 2025 à 12 heures

Soit durant 54 jours consécutifs.

Madame Murielle LESCOP, Consultante, Présidente de la commission d'enquête, Madame Valérie BERNARD, Ingénieure consultante, Membre titulaire, Monsieur Bruno FERRY-WILCZEK, Architecte et consultant en environnement, Membre titulaire et Madame Sokorn MARIGOT, Experte en nomenclatures économique à l'INSEE, Suppléante, ont été désignés en qualité de membres de la commission d'enquête.

Le dossier du projet de PLUi, accompagné de l'avis délibéré de la MRAe, des avis des communes membres et des avis des personnes publiques associées, sera consultable :

Au Siège de l'EPT Boucle Nord de Seine
1 bis, rue de la Paix, 92230 Gennevilliers
- de 8h30 à 12h30 et 14h à 17h45 du lundi au jeudi
- de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h le vendredi

En Mairie d'Argenteuil
12-14 Boulevard Léon Feix, 95100 Argenteuil
- de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h les lundi, mardi, mercredi et vendredi
- de 11h à 12h et de 13h30 à 17h le jeudi
- de 8h30 à 12h le samedi. L'Hôtel de Ville d'Argenteuil sera fermé le samedi 28 décembre 2024.

En Mairie d'Asnières-sur-Seine
1 Place de l'Hôtel de ville, 92600 Asnières-sur-Seine
- de 8h30 à 17h30 du lundi au vendredi
- de 9h à 11h45 le samedi

En Mairie de Bois-Colombes
15 Rue Charles Duflos, 92270 Bois-Colombes
- de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 du lundi au vendredi
- de 8h30 à 12h00 le samedi

En Mairie de Clichy-la-Garenne
80 boulevard Jean Jaurès, 92110 Clichy-la-Garenne
- de 8h00 à 18h00 du lundi au vendredi,
- de 9h00 à 12h00 le samedi

Au Pôle Urbain de la Mairie de Colombes
42 rue de la Reine Henriette, 92700 Colombes
- de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 du lundi au vendredi

En Mairie de Gennevilliers
177 avenue Gabriel Péri - 15ème étage - Direction du droit des sols, 92230 Gennevilliers
- de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 du lundi au jeudi
- de 8h30 à 12h00 et de 13H30 à 16H00 le vendredi

En Mairie de Villeneuve-la-Garenne
28 Av. de Verdun, 92390 Villeneuve-la-Garenne
- de 08h30 à 12h00 et de 13h15 à 17h00 du lundi au mercredi et le vendredi
- de 8h30-12h le jeudi

La commission d'enquête se tiendra à la disposition du public aux dates suivantes et lieux ci-dessous:

- **Lundi 18 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil
- **Lundi 18 novembre 2024 de 9h à 12h**, au Pôle urbain de la Mairie de Colombes
- **Mercredi 20 novembre 2024 de 13h à 16h**, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine
- **Mercredi 20 novembre 2024 de 15h à 18h**, à la Salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Mercredi 27 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Gennevilliers
- **Jeudi 28 novembre 2024 de 14h à 17h**, à la Salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Samedi 30 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Bois Colombes
- **Samedi 30 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne
- **Mercredi 4 décembre 2024 de 9h à 12h**, au Pôle urbain de la Mairie de Colombes
- **Samedi 7 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil
- **Samedi 7 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Gennevilliers
- **Lundi 9 décembre 2024 de 9h30 à 12h30,** à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine,
- **Lundi 9 décembre 2024 de 14h à 17h**, à l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne,
- **Samedi 14 décembre 2024 de 9h à 12h,** à la Salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Samedi 14 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Colombes
- **Lundi 16 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Bois Colombes
- **Lundi 16 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine
- **Jeudi 19 décembre 2024 de 14h à 17h**, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil,
- **Mercredi 8 janvier 2025 de 9h à 12h,** à l'Hôtel de ville de Bois Colombes
- **Mercredi 8 janvier 2025 de 13h30 à 16h30,** au Pôle urbain de la Mairie de Colombes
- **Mercredi 8 janvier 2025 de 13h30 à 16h30,** à l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne
- **Jeudi 9 janvier 2025 de 15h à 18h,** à la Salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Jeudi 9 janvier 2025 de 16h à 19h,** à l'Hôtel de ville de Gennevilliers
- **Samedi 11 janvier 2025 de 9h à 12h,** à l'Hôtel de ville d'Argenteuil
- **Samedi 11 janvier 2025 de 9h à 12h,** à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine

Des registres papier à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, sont mis à disposition, dans chacune des mairies et au siège de l'EPT, pour recueillir les observations du public sur le projet de modification.

Un registre dématérialisé est également mis en ligne pour recueillir les observations, propositions et contre-propositions du public.

Il sera accessible depuis l'adresse suivante :

https://www.registre-numerique.fr/plui-bns

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses éventuelles observations sur les registres ou les adresser, à l'attention de la Présidente de la Commission d'enquête, sous l'intitulé « Enquête publique - projet PLUi de Boucle Nord de Seine », par écrit à l'adresse suivante : Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine -1 bis rue de la Paix 92230 GENEVILLIERS ou par mail à l'adresse ***plui-bns@mail.registre-numerique.fr***

Toute personne peut également, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique dès l'ouverture de l'enquête. Les demandes devront être adressées à Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine – 1 bis rue de la Paix, 92 230 Gennevilliers.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre dématérialisé sera fermé et les registres au format papier seront clos et signés par la Présidente de la commission d'enquête qui disposera d'un mois pour transmettre au Président de l'EPT Boucle Nord de Seine le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

A l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions de la Commission d'enquête seront consultables aux heures habituelles d'ouverture au public pendant une durée d'un an, au siège de l'EPT Boucle Nord de Seine situé 1 bis, rue de la Paix à GENNEVILLIERS et dans les communes, ainsi que sur les sites internet de l'EPT et des communes.

Le présent avis fera l'objet d'une mention dans deux journaux locaux d'annonces légales diffusés dans les Départements des Hauts-de-Seine et du Val d'Oise, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et sera rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête.

Le présent avis est affiché au siège de l'EPT Boucle Nord de Seine et dans les communes membres.

Au terme de l'enquête, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées, sera soumis au Conseil de Territoire de l'EPT Boucle Nord de Seine en vue de son approbation.

EP 24-610 / contact@publilegal.fr

La ligne de référence est de 40 signes en corps minimal de 6 points didot.
Le calibrage de l'annonce est établi de filet à filet.
Les départements habilités sont 75, 78, 91, 92, 93, 94, 95 et 69.

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2024 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements : 60 - 75 -77 - 78 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95. La tarification des annonces judiciaires et légales définie par l'arrêté du ministre de la Culture et la Communication du 14 décembre 2023 est la suivante pour les départements d'habilitation : Tarification au forfait : Constitution de sociétés civiles et commerciales : (CA) 287€ HT - (SAS) 185€ HT - (SARL) 166€ HT - (GIE) 254 € HT - (SARL) 144€ HT - (EURL) 121€ HT - (SCI) 121€ HT - (SCI) 185 € HT. Déménagement, mainmorable, cessation de fonction de CAC, Transfert du siège social - Changement de gérant - Modification de la date d'ouverture ou clôture de l'exercice social, de la date de commencement de l'activité et de la prorogation - reconstitution du capital : 106 € HT - Réduction du capital social - Modification du capital social - Nomination de l'AU : 132€ HT - Changement de dénomination - transformation de la forme sociale - Mouvements - cession d'actions - résiliation du bail commercial : 190€ HT - Dissolution des sociétés civiles ou commerciales : 146€ HT - Clôture de la liquidation des sociétés civiles ou commerciales : 108€ HT - Changement de patronyme : 56€ HT. Tarification au caractère (espace inclus) pour certaines modifications voir arrêté du 14 décembre 2023 : 60 (0,18€ HT) - 75 - 92 - 93 - 94 (1,23€ € HT) - 77 - 78 - 91 (1,22€)

LES MARCHÉS PUBLICS

Consultez aussi nos annonces sur http://avisdemarches.leparisien.fr

Marchés +de 90 000 Euros

VILLE DE SCEAUX
À LA CROISÉE DES TALENTS

Section 1 : Identification de l'acheteur
Nom complet de l'acheteur :

VILLE DE SCEAUX

Type de Numéro national d'identification : SIRET
N° National d'identification : 21920071400018
Ville : Sceaux
Code Postal : 92330
Groupement de commandes : Non

Section 2 : Communication
Lien direct aux documents de la consultation :

https://marches.maximilien.fr/?page=Entreprise.EntrepriseAdvancedSearch&AllCons&id=891717&orgAcronyme=d7l

Identifiant interne de la consultation : 24TB20
Intégralité des documents sur le profil d'acheteur : Oui
Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : Non
Nom du contact : Ville de Sceaux
Adresse mail du contact :
Achats@sceaux.fr
Numéro de téléphone du contact : +33 141133300

Section 3 : Procédure
Type de procédure : Procédure adaptée ouverte
Conditions de participation :
Aptitude à exercer l'activité professionnelle - conditions / moyens de preuve : Selon les modalités du règlement de consultation
Capacité économique et financière - conditions / moyens de preuve : Selon les modalités du règlement de consultation
Capacités techniques et professionnelles - conditions / moyens de preuve : Selon les modalités du règlement de consultation
Technique d'achat : Accord-cadre
Date et heure limite de réception des plis :
15 novembre 2024 à 12 h 00
Présentation des offres par catalogue électronique : Autorisée
Réduction du nombre de candidats : Non
Possibilité d'attribution sans négociation : Oui
L'acheteur exige la présentation de variantes : Non
Identification des catégories d'acheteurs intervenant (si accord-cadre) : Ville (le Sceaux
Critères d'attribution : Selon les modalités du règlement de consultation

Section 4 : Identification du marché
Intitulé du marché : TRAVAUX ET ENTRETIEN DES COUVERTURES ET ETANCHEITES DES BATIMENTS COMMUNAUX
Code CPV principal
Descripteur principal : 45261210
Type de marché : Travaux
Description succincte du marché : Le présent accord-cadre a pour objet les travaux de couverture, d'étanchéité ainsi que l'entretien préventif des toitures des bâtiments communaux.
Lieu principal d'exécution du marché : Sceaux
Durée du marché (en mois) : 48
Valeur estimée (H.T.) : 900000 euros
La consultation comporte des tranches : Non
La consultation prévoit une réservation de tout ou partie du marché : Non
Marché alloti : Non

Section 6 : Informations Complémentaires
Visite obligatoire : Oui
Détail sur la visite (si oui) : Selon les modalités du règlement de consultation
Date d'envoi du présent avis : 25/10/2024
Mots clés : Couverture

Divers société

MWFG

SAS au capital de 2000 € Siège social : 32 RUE LOUISE MICHEL 92300 LEVALLOIS-PERRET RCS NANTERRE 898643705

Par décision Assemblée Générale Extraordinaire du 23/09/2024, il a été décidé qu'il n'y avait pas lieu à dissolution de la société malgré les pertes constatées, en application de l'art. L 223-42 du Code de commerce à compter du 23/09/2024 Modification au RCS de NANTERRE

La reproduction de nos petites annonces est interdite

Insertions diverses

AVIS

La Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, dont le siège social est sis 59, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris, RCS de Paris, N° 382 506 079, fait savoir que les garanties financières dont bénéficiait la SAS CABINET MINARD TRANSACTION sise 13 avenue Lebrun 92160 ANTONY, RCS N° 453 571 002, accordées pour les opérations de TRANSACTIONS SUR IMMEUBLES ET FONDS DE COMMERCE visées par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 et ses textes subséquents, cesseront trois jours francs après la publication du présent avis.
La SAS CABINET MINARD TRANSACTION bénéficiera des garanties financières GALIAN Assurances sise 89 rue La Boétie - 75008 PARIS (RCS Paris sous le n° 423 703 032) qui s'est engagée de reprendre avec tous ses effets, l'antériorité des garanties financières que la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, accordait à la SAS CABINET MINARD TRANSACTION pour ses activités de TRANSACTIONS SUR IMMEUBLES ET FONDS DE COMMERCE à partir de la date effective de notre cessation de garanties.
Les créances s'il en existe, devront être produites au siège social du Groupement Français de Caution dans les trois mois de cette insertion.

AVIS
Insertion conforme à l'article 1378-1 du Code de procédure civile
Suite au décès de : Madame Jocelyne RENAUT, demeurant à GENNEVILLIERS (92230), 165, avenue Gabriel Péri, Née à NEUVILLE SUR ORNAIN (55800), le 7 août 1936. Décédée à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), le 22 juillet 2024. Maître Christophe BEAUR, notaire à LA ROCHELLE (17000), 7, place de l'Ile-de-France est chargé du règlement de la succession. Il est précisé qu'il existe un testament contenant un legs universel ayant fait l'objet d'un procès-verbal d'ouverture et de description duquel il résulte que le légataire universel remplit les conditions de sa saisine. Les oppositions éventuelles seront reçues en l'étude du notaire sus-nommé, dans le mois suivant la réception par le greffe du tribunal JUDICIAIRE de NANTERRE de l'expédition du procès-verbal d'ouverture du testament et copie de ce testament. La quelle réception a eu lieu le 7 octobre 2024
Pour avis.

Contact commercial
01 87 39 84 00
legales@leparisien.fr
marchespublics@leparisien.fr

ferrari publicité
Toutes nos annonces en scannant ce QRC...
Ferrari&Cie - Tél. 01 42 18 05 50 - Pour vos publications contactez-nous - www.ferrari.fr

e-marchespublics.com
publication & dématérialisation
Retrouvez tous les marchés publics
+ 650 000 appels d'offres par an
Inscription gratuite : www.e-marchespublics.com

Enquête Publique

publilégal
AFFICHER-PUBLIER-COMMUNIQUER
19 rue Lagrange - 75005 PARIS
www.publilegal.fr
Tél : 01.42.96.09.43

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE AU PROJET DE PLUi DE BOUCLE NORD DE SEINE

Par arrêté n° 2024/85 du 09 octobre 2024, le Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine a prescrit l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire de Boucle Nord de Seine intégrant les communes d'Argenteuil, Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne, Colombes, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne.

L'enquête publique aura lieu :

du lundi 18 novembre 2024 à 9 heures au 11 janvier 2025 à 12 heures

Soit durant 54 jours consécutifs.

Madame Murielle LESCOP, Consultante, Présidente de la commission d'enquête, Madame Valérie BERNARD, Ingénieure consultante, Membre titulaire, Monsieur Bruno FERRY-WILCZEK, Architecte et consultant en environnement, Membre titulaire et Madame Sokorn MARIGOT, Experte en nomenclatures économique à l'INSEE, Suppléante, ont été désignés en qualité de membres de la commission d'enquête.

Le dossier du projet de PLUi, accompagné de l'avis délibéré de la MRAe, des avis des communes membres et des avis des personnes publiques associées, sera consultable :

Au Siège de l'EPT Boucle Nord de Seine
1 bis, rue de la Paix, 92230 Gennevilliers
- de 8h30 à 12h30 et 14h à 17h45 du lundi au jeudi
- de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h le vendredi

En Mairie d'Argenteuil
12-14 Boulevard Léon Feix, 95100 Argenteuil
- de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h les lundi, mardi, mercredi et vendredi
- de 11h à 12h et de 13h30 à 17h le jeudi
- de 8h30 à 12h le samedi. L'Hôtel de Ville d'Argenteuil sera fermé le samedi 28 décembre 2024.

En Mairie d'Asnières-sur-Seine
1 Place de l'Hôtel de ville, 92600 Asnières-sur-Seine
- de 8h30 à 17h30 du lundi au vendredi
- de 9h à 11h45 le samedi

En Mairie de Bois-Colombes
15 Rue Charles Duflos, 92270 Bois-Colombes
- de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 du lundi au vendredi
- de 8h30 à 12h00 le samedi

En Mairie de Clichy-la-Garenne
80 boulevard Jean Jaurès, 92110 Clichy-la-Garenne
- de 8h00 à 18h00 du lundi au vendredi,
- de 9h00 à 12h00 le samedi

Au Pôle Urbain de la Mairie de Colombes
42 rue de la Reine Henriette, 92700 Colombes
- de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 du lundi au vendredi

En Mairie de Gennevilliers
177 avenue Gabriel Péri - 15ème étage - Direction du droit des sols, 92230 Gennevilliers
- de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 du lundi au jeudi
- de 8h30 à 12h00 et de 13H30 à 16H00 le vendredi

En Mairie de Villeneuve-la-Garenne
28 Av. de Verdun, 92390 Villeneuve-la-Garenne
- de 08h30 à 12h00 et de 13h15 à 17h00 du lundi au mercredi et le vendredi
- de 8h30-12h le jeudi

La commission d'enquête se tiendra à la disposition du public aux dates suivantes et lieux ci-dessous:

- **Lundi 18 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil
- **Lundi 18 novembre 2024 de 9h à 12h**, au Pôle urbain de la Mairie de Colombes
- **Mercredi 20 novembre 2024 de 13h à 16h**, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine
- **Mercredi 20 novembre 2024 de 15h à 18h**, à la Salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Mercredi 27 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Gennevilliers
- **Jeudi 28 novembre 2024 de 14h à 17h**, à la Salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Samedi 30 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Bois Colombes
- **Samedi 30 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne
- **Mercredi 4 décembre 2024 de 9h à 12h**, au Pôle urbain de la Mairie de Colombes
- **Samedi 7 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil
- **Samedi 7 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Gennevilliers
- **Lundi 9 décembre 2024 de 9h30 à 12h30**, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine,
- **Lundi 9 décembre 2024 de 14h à 17h**, à l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne,
- **Samedi 14 décembre 2024 de 9h à 12h**, à la Salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Samedi 14 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Colombes
- **Lundi 16 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Bois Colombes
- **Lundi 16 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine
- **Jeudi 19 décembre 2024 de 14h à 17h**, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil,
- **Mercredi 8 janvier 2025 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Bois Colombes
- **Mercredi 8 janvier 2025 de 13h30 à 16h30**, au Pôle urbain de la Mairie de Colombes
- **Mercredi 8 janvier 2025 de 13h30 à 16h30**, à l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne
- **Jeudi 9 janvier 2025 de 15h à 18h**, à la Salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Jeudi 9 janvier 2025 de 16h à 19h**, à l'Hôtel de ville de Gennevilliers
- **Samedi 11 janvier 2025 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville d'Argenteuil
- **Samedi 11 janvier 2025 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine

Des registres papier à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, sont mis à disposition, dans chacune des mairies et au siège de l'EPT, pour recueillir les observations du public sur le projet de modification.

Un registre dématérialisé est également mis en ligne pour recueillir les observations, propositions et contre-propositions du public.

Il sera accessible depuis l'adresse suivante :

https://www.registre-numerique.fr/plui-bns

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses éventuelles observations sur les registres ou les adresser, à l'attention de la Présidente de la Commission d'enquête, sous l'intitulé « Enquête publique – projet PLUi de Boucle Nord de Seine », par écrit à l'adresse suivante : Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine -1 bis rue de la Paix 92230 GENEVILLIERS ou par mail à l'adresse ***plui-bns@mail.registre-numerique.fr***

Toute personne peut également, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique dès l'ouverture de l'enquête. Les demandes devront être adressées à Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine – 1 bis rue de la Paix, 92 230 Gennevilliers.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre dématérialisé sera fermé et les registres au format papier seront clos et signés par la Présidente de la commission d'enquête qui disposera d'un mois pour transmettre au Président de l'EPT Boucle Nord de Seine le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

A l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions de la Commission d'enquête seront consultables aux heures habituelles d'ouverture au public pendant une durée d'un an, au siège de l'EPT Boucle Nord de Seine situé 1 bis, rue de la Paix à GENNEVILLIERS et dans les communes, ainsi que sur les sites internet de l'EPT et des communes.

Le présent avis fera l'objet d'une mention dans deux journaux locaux d'annonces légales diffusés dans les Départements des Hauts-de-Seine et du Val d'Oise, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et sera rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête.

Le présent avis est affiché au siège de l'EPT Boucle Nord de Seine et dans les communes membres.

Au terme de l'enquête, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées, sera soumis au Conseil de Territoire de l'EPT Boucle Nord de Seine en vue de son approbation.

EP 24-610 / contact@publilegal.fr

Le Parisien est habilité pour l'année 2024 pour la publication des annonces judiciaires et légales aux arrêté de chaque préfet concerné dans les départements : 60 - 75 - 77 - 78 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95. La publication des annonces judiciaires et légales diffusée par l'arrêté du ministre de la Culture et la Communication du 14 décembre 2023 fixe les tarifs pour les départements d'habilitation : Tarification au forfait : Constitution de sociétés civiles et commerciales : (GCL) 280 € HT - (BODACC A) 120 € HT - (GMC) 234 € HT - (SARL) 144 € HT - (EURL) 121 € HT - (SOCIETE CIVILE) 216 € HT - (SCI) 185 € HT. Dénonciation, nomination, cessation de fonction de CAC, Transfert du siège social - Changement de gérant - Modification de la date d'exercice ou clôture de l'exercice social, de la date de commencement de l'activité et de la prorogation - reconstitution du capital : 109 € HT - Réduction du capital social - Modification du capital social - Nomination de l'AC : 120 € HT - Changement de dénomination - transformation de la forme sociale - Mouvements - cession d'actions - résiliation du bail commercial : 190 € HT - Dissolution des sociétés civiles ou commerciales : 146 € HT - clôture de la liquidation des sociétés civiles ou commerciales : 108 € HT - Changement de patronyme : 560 € HT. Tarification au caractère (espaces inclus) pour certaines modifications voir arrêté du 14 décembre 2023 : 60 (0,1886 € HT) - 75 - 92 - 93 - 94 (0,232 € HT) - 91 - 77 - 78 - 95 (0,226 €)

Enquête Publique

publilégal
AFFICHES PUBLIC-COMMUNIQUÉS
19 rue Lagrange - 75005 PARIS
www.publilegal.fr
Tél : 01.42.96.09.43

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE AU PROJET DE PLUi DE BOUCLE NORD DE SEINE

Par arrêté n° 2024/85 du 09 octobre 2024, le Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine a prescrit l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire de Boucle Nord de Seine intégrant les communes d'Argenteuil, Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne, Colombes, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne.

L'enquête publique aura lieu :

du lundi 18 novembre 2024 à 9 heures au 11 janvier 2025 à 12 heures

Soit durant 54 jours consécutifs.

Madame Murielle LESCOP, Consultante, Présidente de la commission d'enquête, Madame Valérie BERNARD, Ingénieure consultante, Membre titulaire, Monsieur Bruno FERRY-WILCZEK, Architecte et consultant en environnement, Membre titulaire et Madame Sokorn MARIGOT, Experte en nomenclatures économique à l'INSEE, Suppléante, ont été désignés en qualité de membres de la commission d'enquête.

Le dossier du projet de PLUi, accompagné de l'avis délibéré de la MRAe, des avis des communes membres et des avis des personnes publiques associées, sera consultable :

Au Siège de l'EPT Boucle Nord de Seine
1 bis, rue de la Paix, 92230 Gennevilliers
- de 8h30 à 12h30 et 14h à 17h45 du lundi au jeudi
- de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h le vendredi

En Mairie d'Argenteuil
12-14 Boulevard Léon Feix, 95100 Argenteuil
- de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h les lundi, mardi, mercredi et vendredi
- de 11h à 12h et de 13h30 à 17h le jeudi
- de 8h30 à 12h le samedi. L'Hôtel de Ville d'Argenteuil sera fermé le samedi 28 décembre 2024.

En Mairie d'Asnières-sur-Seine
1 Place de l'Hôtel de ville, 92600 Asnières-sur-Seine
- de 8h30 à 17h30 du lundi au vendredi
- de 9h à 11h45 le samedi

En Mairie de Bois-Colombes
15 Rue Charles Duflos, 92270 Bois-Colombes
- de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 du lundi au vendredi
- de 8h30 à 12h00 le samedi

En Mairie de Clichy-la-Garenne
80 boulevard Jean Jaurès, 92110 Clichy-la-Garenne
- de 8h00 à 18h00 du lundi au vendredi,
- de 9h00 à 12h00 le samedi

Au Pôle Urbain de la Mairie de Colombes
42 rue de la Reine Henriette, 92700 Colombes
- de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 du lundi au vendredi

En Mairie de Gennevilliers
177 avenue Gabriel Péri - 15ème étage - Direction du droit des sols, 92230 Gennevilliers
- de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 du lundi au jeudi
- de 8h30 à 12h00 et de 13H30 à 16H00 le vendredi

En Mairie de Villeneuve-la-Garenne
28 Av. de Verdun, 92390 Villeneuve-la-Garenne
- de 08h30 à 12h00 et de 13h15 à 17h00 du lundi au mercredi et le vendredi
- de 8h30-12h le jeudi

La commission d'enquête se tiendra à la disposition du public aux dates suivantes et lieux ci-dessous:

- **Lundi 18 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil
- **Lundi 18 novembre 2024 de 9h à 12h**, au Pôle urbain de la Mairie de Colombes
- **Mercredi 20 novembre 2024 de 13h à 16h**, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine
- **Mercredi 20 novembre 2024 de 15h à 18h**, à la Salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Mercredi 27 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Gennevilliers
- **Jeudi 28 novembre 2024 de 14h à 17h**, à la Salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Samedi 30 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Bois Colombes
- **Samedi 30 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne
- **Mercredi 4 décembre 2024 de 9h à 12h**, au Pôle urbain de la Mairie de Colombes
- **Samedi 7 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil
- **Samedi 7 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Gennevilliers
- **Lundi 9 décembre 2024 de 9h30 à 12h30**, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine,
- **Lundi 9 décembre 2024 de 14h à 17h**, à l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne,
- **Samedi 14 décembre 2024 de 9h à 12h**, à la Salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Samedi 14 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Colombes
- **Lundi 16 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Bois Colombes
- **Lundi 16 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine
- **Jeudi 19 décembre 2024 de 14h à 17h**, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil,
- **Mercredi 8 janvier 2025 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Bois Colombes
- **Mercredi 8 janvier 2025 de 13h30 à 16h30**, au Pôle urbain de la Mairie de Colombes
- **Mercredi 8 janvier 2025 de 13h30 à 16h30**, à l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne
- **Jeudi 9 janvier 2025 de 15h à 18h**, à la Salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Jeudi 9 janvier 2025 de 16h à 19h**, à l'Hôtel de ville de Gennevilliers
- **Samedi 11 janvier 2025 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville d'Argenteuil
- **Samedi 11 janvier 2025 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine

Des registres papier à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, sont mis à disposition, dans chacune des mairies et au siège de l'EPT, pour recueillir les observations du public sur le projet de modification.

Un registre dématérialisé est également mis en ligne pour recueillir les observations, propositions et contre-propositions du public.

Il sera accessible depuis l'adresse suivante :

https://www.registre-numerique.fr/plui-bns

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses éventuelles observations sur les registres ou les adresser, à l'attention de la Présidente de la Commission d'enquête, sous l'intitulé « Enquête publique - projet PLUi de Boucle Nord de Seine », par écrit à l'adresse suivante : Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine -1 bis rue de la Paix 92230 GENEVILLIERS ou par mail à l'adresse ***plui-bns@mail.registre-numerique.fr***

Toute personne peut également, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique dès l'ouverture de l'enquête. Les demandes devront être adressées à Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine – 1 bis rue de la Paix, 92 230 Gennevilliers.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre dématérialisé sera fermé et les registres au format papier seront clos et signés par la Présidente de la commission d'enquête qui disposera d'un mois pour transmettre au Président de l'EPT Boucle Nord de Seine le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

A l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions de la Commission d'enquête seront consultables aux heures habituelles d'ouverture au public pendant une durée d'un an, au siège de l'EPT Boucle Nord de Seine situé 1 bis, rue de la Paix à GENNEVILLIERS et dans les communes, ainsi que sur les sites internet de l'EPT et des communes.

Le présent avis fera l'objet d'une mention dans deux journaux locaux d'annonces légales diffusés dans les Départements des Hauts-de-Seine et du Val d'Oise, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et sera rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête.

Le présent avis est affiché au siège de l'EPT Boucle Nord de Seine et dans les communes membres.

Au terme de l'enquête, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées, sera soumis au Conseil de Territoire de l'EPT Boucle Nord de Seine en vue de son approbation.

EP 24-610 / contact@publilegal.fr

publilégal
AFFICHES PUBLIC-COMMUNIQUÉS
19 rue Lagrange - 75005 PARIS
www.publilegal.fr
Tél : 01.42.96.09.43

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité
PRÉFET DU VAL-D'OISE
Direction départementale des territoires

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DE LA DAME BLANCHE NORD SUR LA COMMUNE DE GARGES-LÈS-GONESSE

Par arrêté N° 2024/17979 du 24 octobre 2024, une enquête publique est organisée sur la commune de Garges-lès-Gonesse du :

jeudi 14 novembre, 13 heures au lundi 16 décembre inclus, 17 heures

Cette enquête est préalable à l'obtention de l'autorisation environnementale sollicitée par Grand Paris Aménagement (GPA) pour l'aménagement de la ZAC de la Dame Blanche Nord sur la commune de Garges-lès-Gonesse :

- autorisation au titre de la loi sur l'eau, notamment l'article R.214-1 et suivants du code de l'environnement
- autorisation de porter atteinte aux allées et alignements d'arbres

Le préfet du Val-d'Oise est l'autorité compétente pour délivrer ou refuser, par arrêté préfectoral, l'autorisation environnementale demandée.

En application de l'article R.214-1 du Code de l'environnement, la rubrique concernée par le projet est la suivante :

Article du code de l'environnement **Article R 214-1**

Rubrique de la nomenclature **2.1.5.0**

Volume de l'opération **Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :**

- 1° Supérieure ou égale à 20 ha

Régime **Autorisation**

Par décision N° E24000051/95 du 10 octobre 2024, le président du tribunal administratif de Cergy a désigné :

■ M. François HUET en qualité de commissaire enquêteur et Mme Estelle DLOUHY-MOREL en qualité de commissaire enquêtrice suppléante.

Les permanences seront tenues en mairie de Garges-lès-Gonesse, Service à la Population, 6 rue Jean Goujon à Garges-lès-Gonesse, selon le calendrier suivant :

Jeudi 14 novembre 2024	**De 14h00 à 17h00**
Jeudi 28 novembre 2024	**De 16h30 à 19h30**
Mercredi 4 décembre 2024	**De 8h45 à 11h45**
Lundi 16 décembre 2024	**De 14h00 à 17h00**

Pendant la durée de l'enquête publique, l'intégralité des dossiers seront déposés en mairie de Garges-lès-Gonesse, Service à la Population et mis à la disposition du public.

Toute personne intéressée pourra en prendre connaissance aux jours et heures ouvrables de celle-ci, formuler ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet et y adresser toute correspondance au commissaire enquêteur.

Un accès gratuit à ce dossier sera garanti depuis un poste informatique installé en mairie de Garges-lès-Gonesse, Service à la Population.

Ce dossier sera également consultable à l'adresse suivante :

https://www.registre-numerique.fr/zac-dame-blanche-nord

Conformément à l'article R123-21 du code de l'environnement, une copie des rapports et des conclusions du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public, pendant un an, à compter de la date de clôture de l'enquête, en mairie de Garges-lès-Gonesse et ainsi que sur le site internet des services de l'État dans le Val-d'Oise à l'adresse suivante : ***https://www.val-doise.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-et-nuisances/Eau/Consultations-du-public***

\- - -

L'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique, ainsi que le présent avis sont mis en ligne sur le site internet de la préfecture du Val-d'Oise.

Le présent avis est publié dans deux journaux locaux diffusés dans le département du Val-d'Oise par les soins du préfet au moins 15 jours avant le début de l'enquête et sera rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci soit, **le mercredi 30 octobre puis le mercredi 20 novembre 2024**.

Cet avis sera également affiché dans la commune de Garges-lès-Gonesse au moins 15 jours avant le début de l'enquête, soit dès **le mercredi 30 octobre 2024** et devra le rester jusqu'à la fin de celle-ci, soit jusqu'au **lundi 16 décembre inclus**.

EP 24-669 / contact@publilegal.fr

Constitution de société

Il a été constitué une société par acte SSP en date du 18/10/2024 : Dénomination : JDOBRAS - Forme: SAS - Siège social : 46 rue Jean LEFEBVRE – 95530 LA FRETTE SUR SEINE - Objet : Courtage en travaux ; Merchandiseur ; Prestation de conseil et services aux entreprises - Durée de la société : 99 ans - Capital social fixe : 1.000 € - Cession d'actions et agrément : Conformément aux statuts - Admission aux assemblées générales et exercice du droit de vote : Conformément aux statuts - A été nommé Président : Monsieur Joaquim DOMINGUEZ demeurant 46 rue Jean LEFEBVRE – 95530 LA FRETTE SUR SEINE. La société sera immatriculée au RCS de PONTOISE

La reproduction de nos petites annonces est interdite

Le Parisien
Publiez vos marchés publics, vos concessions dans Le Parisien
Habilitations 60, 75, 77, 78, 91, 92, 93, 94, 95
01 87 39 84 40
pub@dematis.com

Le Parisien
Publiez votre ANNONCE LÉGALE avec Le Parisien
Rendez-vous sur leparisien.annonces-legales.fr

Collectivités territoriales
Optimisez votre communication, publiez vos annonces d'enquête Publiques dans Le Parisien
01 87 39 82 96 legales2@Leparisien.fr

La carte de crédit d'Apple coûte de plus en plus cher à Goldman Sachs

BANQUE

La banque américaine se voit obligée de dédommager, à hauteur de 20 millions de dollars, des utilisateurs lésés de l'Apple Card aux Etats-Unis.

Marion Heilmann

Décidément, la carte de crédit d'Apple aura jusqu'au bout été un boulet pour Goldman Sachs. Alors que la banque d'affaires américaine cherche à se débarrasser de cette activité lancée en 2019, et doit mettre bientôt fin à son partenariat avec le géant de la tech californien, les soucis s'accumulent. Elle vient d'écoper d'une amende de 45 millions de dollars et se voit contrainte de verser 19,8 millions de dollars de dédommagement aux clients lésés. De son côté, Apple écope d'une amende de 25 millions de dollars.

Les deux géants ont été sanctionnés aux Etats-Unis par le Bureau de protection des consommateurs en matière financière (CFPB) pour des défaillances du service client sur l'Apple Card et pour avoir laissé croire à tort que l'achat de produits Apple avec la carte de crédit de l'enseigne serait sans intérêts. Une omission qui a eu des répercussions sur des centaines de milliers d'utilisateurs de l'Apple Card.

Le CFPB a expliqué qu'Apple n'avait pas transmis à Goldman Sachs des dizaines de milliers de contestations sur des transactions effectuées avec la carte Apple et lorsqu'il les a enfin envoyées, la banque n'a pas correctement traité ces litiges. Enfin, les deux géants ont lancé l'Apple Card, alors que Goldman avait été prévenu que le service client chargé de gérer les contestations n'était pas prêt, en raison de problèmes techniques. Certains utilisateurs ont mis longtemps à être remboursés des frais qu'ils contestaient, ce qui a pu avoir un mauvais effet sur leur dossier de crédit.

Réclamations mal gérées

« *L'Apple Card est l'une des cartes de crédit les plus favorables aux consommateurs qui ait jamais existé* », a défendu un porte-parole de la banque auprès de l'AFP, indiquant avoir déjà réglé la situation avec les clients affectés. Apple a également affirmé avoir travaillé étroitement avec Goldman Sachs et bien que se disant « *complètement en désaccord avec la description de la conduite d'Apple par le CFPB* », explique s'être « *aligné pour conclure un accord* ».

Goldman se voit également interdit par le CFPB de lancer une nouvelle carte de crédit, à moins qu'il ne fournisse un « plan crédible » pour que le produit soit conforme à la loi. Un camouflet pour une banque de Wall Street qui devrait la conforter dans sa décision de tirer un trait sur ses activités de banque de détail.

Goldman Sachs a opéré depuis quelques années un recentrage sur ses activités de banque d'affaires et cherche depuis près d'un an à se débarrasser de l'Apple Card, qui compte aujourd'hui 12 millions d'utilisateurs, ainsi que du compte épargne d'Apple. Il faut dire que la banque n'a jamais réellement trouvé son compte dans ce partenariat, et les pertes se sont accumulées.

Certains responsables de la banque ont affirmé au « Wall Street Journal » que c'était de la responsabilité d'Apple si Goldman Sachs se retrouvait dans le viseur des régulateurs. Les factures des intérêts liés aux cartes de crédit sont en général envoyées aux clients par les banques au fur et à mesure. Mais celles liées à l'Apple Card ne sont envoyées qu'une seule fois en début de mois. Résultat, cela a compliqué la tâche du service client de Goldman, régulièrement débordé par le flux de réclamations. La banque aurait essayé de faire bouger Apple sur son mode de facturation. En vain.

L'établissement dirigé par David Solomon n'a pas réussi à revendre l'Apple Card à American Express l'année dernière. De son côté, après avoir discuté avec Synchrony Financial et Capital One, Apple serait aujourd'hui en discussion avec JPMorgan Chase, selon le « Wall Street Journal ». Mais les négociations achopperaient notamment sur le prix de 17 milliards de dollars fixé par Goldman Sachs et qui correspond au solde des impayés des utilisateurs de la carte. En revanche, pour signer un accord avec la plus grande banque américaine, Apple serait désormais disposé à modifier son mode de facturation.

> La banque n'a jamais réellement trouvé son compte dans ce partenariat.

En revanche, Goldman Sachs a récemment réussi à revendre les cartes de crédit qu'il émettait pour le compte de General Motors au britannique Barclays, mais a subi une perte de 415 millions de dollars au passage. L'année dernière, il s'était séparé, à perte, de la fintech Greensky, qu'il avait achetée deux ans plus tôt. Au total, Goldman Sachs aurait perdu plus de 6 milliards de dollars avant impôts depuis début 2020 sur ses activités de prêt à la consommation, y compris ses cartes de crédit. ■

La carte de crédit d'Apple compte 12 millions d'utilisateurs aux Etats-Unis. *Photo Shutterstock*

JP Morgan veut séduire les Américains aisés avec ses nouvelles agences de luxe

BANQUE

La banque bicentenaire va ouvrir 30 agences aux Etats-Unis d'ici à 2026 pour renforcer son maillage territorial.

Elle veut notamment servir au mieux les clients fortunés de First Republic qu'elle a rachetée en 2023.

Gabriel Nedelec

Des parapluies gratuits à l'effigie de la banque, des boissons chaudes à la demande, des amuse-bouches gratuits... Les nouvelles agences tout juste inaugurées par JPMorgan Chase aux Etats-Unis ont des allures d'hôtel de luxe. Et pour cause, la première banque américaine veut accélérer sa stratégie en direction de la clientèle fortunée.

D'ici à 2026, JP Morgan souhaite en effet ouvrir 30 de ces nouvelles agences, baptisées « financial centers », afin d'accueillir des particuliers prêts à lui confier au minimum 750.000 dollars.

Concrètement, ces clients aisés (« mass affluent ») auront droit dans ces espaces à un accompagnement « *hautement personnalisé* » délivré par des « *banquiers privés seniors* » dans les domaines des services bancaires, des prêts et de la gestion de patrimoine, a expliqué le groupe dans un communiqué, lors de l'inauguration, mi-octobre, des deux premiers centres, à San Francisco et New York.

Un service de conciergerie sera également à leur disposition pour leurs démarches administratives et, même, la gestion des fraudes dont ils pourraient avoir été victimes. Chez JP Morgan, cette catégorie de clients reste bancarisée au sein de la branche de détail, dans le département « Private Client ». C'est au-delà de 5 millions de dollars que le monde de la gestion de fortune ouvre ses portes.

Héritage d'un important portefeuille de clients

Si JP Morgan accélère auprès de particuliers aisés, c'est notamment parce qu'il vient d'hériter d'un important portefeuille de clients aisés à la faveur du rachat de la banque en faillite First Republic, l'année dernière. Sur les 92 milliards de dollars de dépôts récupérés, un gros tiers provient de très gros comptes. Et JP Morgan ne veut pas les laisser partir chez la concurrence.

« *Ces nouveaux centres financiers regrouperont l'orientation client personnalisée qui fait la réputation de First Republic Bank* », a souligné Jennifer Roberts, la patronne de la banque de détail de JP Morgan, lors de l'inauguration. Le service de First Republic l'aurait particulièrement impressionné, raconte la presse américaine. D'autant que JP Morgan a les moyens de servir cette clientèle. In fine, le rachat de First Republic Bank lui a rapporté 2,7 milliards de dollars de gain après impôts à la clôture de l'opération, en mai dernier, malgré le chèque de 10,6 milliards de dollars versé à la FDIC, le régulateur qui garantit les dépôts bancaires.

Ouvrir une agence tous les deux jours

Cependant, les 30 nouvelles agences du groupe ne seront pas toutes des créations de sites. « *Une majorité d'entre elles seront d'anciennes succursales de First Republic* », précise un porte-parole de JP Morgan aux « Echos ». C'est notamment le cas de celle de San Francisco qui vient d'être inaugurée, puisqu'il s'agit de l'ancien quartier général de la banque déchue. A l'inverse, la nouvelle agence new-yorkaise est une création.

Par ailleurs, cette stratégie commerciale s'inscrit dans le plan plus large de JP Morgan pour renforcer son maillage territorial. Alors que la plupart des acteurs du secteur cherchent, eux, à réduire la voilure, la banque de New York a récemment annoncé vouloir ouvrir une agence tous les deux jours au cours des trois prochaines années, soit environ 500 succursales. Celles-ci vont s'ajouter à un réseau déjà constitué de 4.700 sites au travers des Etats-Unis.

En 2021, JP Morgan a été la première banque à disposer d'agences dans chaque Etat américain. Depuis cette année, elle est également la première banque de détail du pays, par le montant des dépôts. ■

annonces judiciaires & légales

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE AU PROJET DE PLUi DE BOUCLE NORD DE SEINE

Par arrêté n° 2024/85 du 09 octobre 2024, le Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine a prescrit l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire de Boucle Nord de Seine intégrant les communes d'Argenteuil, Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne, Colombes, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne.

L'enquête publique aura lieu :

du lundi 18 novembre 2024 à 9 heures au 11 janvier 2025 à 12 heures

Soit durant 54 jours consécutifs.

Madame Murielle LESCOP, Consultante, Présidente de la commission d'enquête, Madame Valérie BERNARD, Ingénieure consultante, Membre titulaire, Monsieur Bruno FERRY-WILCZEK, Architecte et consultant en environnement, Membre titulaire et Madame Sokorn MARIGOT, Experte en nomenclatures économique à l'INSEE, Suppléante, ont été désignés en qualité de membres de la commission d'enquête.

Le dossier du projet de PLUi, accompagné de l'avis délibéré de la MRAe, des avis des communes membres et des avis des personnes publiques associées, sera consultable :

Au Siège de l'EPT Boucle Nord de Seine
1 bis, rue de la Paix, 92230 Gennevilliers
- de 8h30 à 12h30 et 14h à 17h45 du lundi au jeudi
- de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h le vendredi

En Mairie d'Argenteuil
12-14 Boulevard Léon Feix, 95100 Argenteuil
- de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h les lundi, mardi, mercredi et vendredi
- de 11h à 12h et de 13h30 à 17h le jeudi
- de 8h30 à 12h le samedi. L'Hôtel de Ville d'Argenteuil sera fermé le samedi 28 décembre 2024.

En Mairie d'Asnières-sur-Seine
1 Place de l'Hôtel de ville, 92600 Asnières-sur-Seine
- de 8h30 à 17h30 du lundi au vendredi
- de 9h à 11h45 le samedi

En Mairie de Bois-Colombes
15 Rue Charles Duflos, 92270 Bois-Colombes
- de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 du lundi au vendredi
- de 8h30 à 12h00 le samedi

En Mairie de Clichy-la-Garenne
80 boulevard Jean Jaurès, 92110 Clichy-la-Garenne
- de 8h00 à 18h00 du lundi au vendredi,
- de 9h00 à 12h00 le samedi

Au Pôle Urbain de la Mairie de Colombes
42 rue de la Reine Henriette, 92700 Colombes
- de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 du lundi au vendredi

En Mairie de Gennevilliers
177 avenue Gabriel Péri - 15ème étage - Direction du droit des sols, 92230 Gennevilliers
- de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 du lundi au jeudi
- de 8h30 à 12h00 et de 13H30 à 16H00 le vendredi

En Mairie de Villeneuve-la-Garenne
28 Av. de Verdun, 92390 Villeneuve-la-Garenne
- de 08h30 à 12h00 et de 13h15 à 17h00 du lundi au mercredi et le vendredi
- de 8h30-12h le jeudi

La commission d'enquête se tiendra à la disposition du public aux dates suivantes et lieux ci-dessous:

- **Lundi 18 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil
- **Lundi 18 novembre 2024 de 9h à 12h**, au Pôle urbain de la Mairie de Colombes
- **Mercredi 20 novembre 2024 de 13h à 16h**, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine
- **Mercredi 20 novembre 2024 de 15h à 18h**, à la Salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Mercredi 27 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Gennevilliers
- **Jeudi 28 novembre 2024 de 14h à 17h**, à la Salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Samedi 30 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Bois Colombes
- **Samedi 30 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne
- **Mercredi 4 décembre 2024 de 9h à 12h**, au Pôle urbain de la Mairie de Colombes
- **Samedi 7 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil
- **Samedi 7 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Gennevilliers
- **Lundi 9 décembre 2024 de 9h30 à 12h30**, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine,
- **Lundi 9 décembre 2024 de 14h à 17h**, à l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne,
- **Samedi 14 décembre 2024 de 9h à 12h**, à la Salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Samedi 14 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Colombes
- **Lundi 16 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Bois Colombes
- **Lundi 16 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine
- **Jeudi 19 décembre 2024 de 14h à 17h**, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil,
- **Mercredi 8 janvier 2025 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Bois Colombes
- **Mercredi 8 janvier 2025 de 13h30 à 16h30**, au Pôle urbain de la Mairie de Colombes
- **Mercredi 8 janvier 2025 de 13h30 à 16h30**, à l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne
- **Jeudi 9 janvier 2025 de 15h à 18h**, à la Salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Jeudi 9 janvier 2025 de 16h à 19h**, à l'Hôtel de ville de Gennevilliers
- **Samedi 11 janvier 2025 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville d'Argenteuil
- **Samedi 11 janvier 2025 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine

Des registres papier à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, sont mis à disposition, dans chacune des mairies et au siège de l'EPT, pour recueillir les observations du public sur le projet de modification.

Un registre dématérialisé est également mis en ligne pour recueillir les observations, propositions et contre-propositions du public.

Il sera accessible depuis l'adresse suivante :

https://www.registre-numerique.fr/plui-bns

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses éventuelles observations sur les registres ou les adresser, à l'attention de la Présidente de la Commission d'enquête, sous l'intitulé « Enquête publique - projet PLUi de Boucle Nord de Seine », par écrit à l'adresse suivante : Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine -1 bis rue de la Paix 92230 GENEVILLIERS ou par mail à l'adresse ***plui-bns@mail.registre-numerique.fr***

Toute personne peut également, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique dès l'ouverture de l'enquête. Les demandes devront être adressées à Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine – 1 bis rue de la Paix, 92 230 Gennevilliers.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre dématérialisé sera fermé et les registres au format papier seront clos et signés par la Présidente de la commission d'enquête qui disposera d'un mois pour transmettre au Président de l'EPT Boucle Nord de Seine le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

A l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions de la Commission d'enquête seront consultables aux heures habituelles d'ouverture au public pendant une durée d'un an, au siège de l'EPT Boucle Nord de Seine situé 1 bis, rue de la Paix à GENNEVILLIERS et dans les communes, ainsi que sur les sites internet de l'EPT et des communes.

Le présent avis fera l'objet d'une mention dans deux journaux locaux d'annonces légales diffusés dans les Départements des Hauts-de-Seine et du Val d'Oise, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et sera rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête.

Le présent avis est affiché au siège de l'EPT Boucle Nord de Seine et dans les communes membres.

Au terme de l'enquête, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées, sera soumis au Conseil de Territoire de l'EPT Boucle Nord de Seine en vue de son approbation.

EP 24-610 / contact@publilegal.fr

La ligne de référence est de 40 signes en corps minimal de 6 points didot.
Le calibrage de l'annonce est établi de filet à filet.
Les départements habilités sont 75, 78, 91, 92, 93, 94, 95 et 69.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Retour aux missions

L'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine est compétent, en lieu et place des communes, en matière de Plan Local d'Urbanisme. C'est pourquoi, un nouveau Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est en cours d'élaboration.

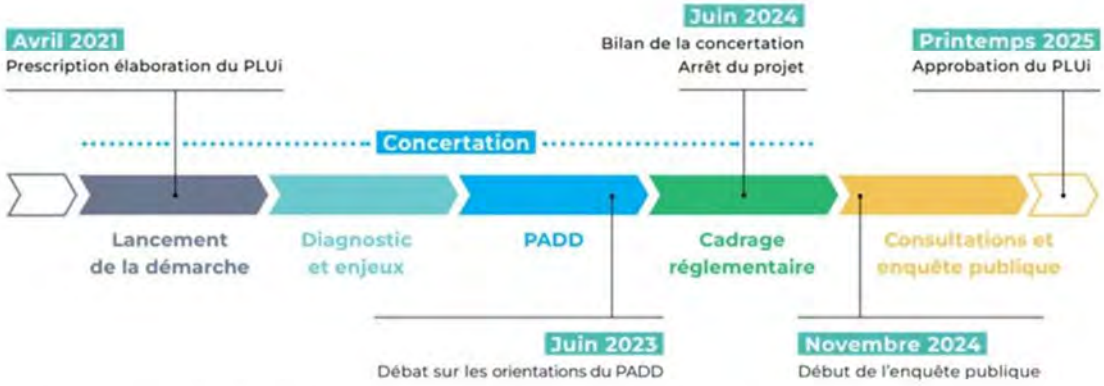
ELABORATION DU PLUI DE BOUCLE NORD DE SEINE

Par délibération en date du 15 avril 2021 le conseil de territoire a prescrit l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire de Boucle Nord de Seine.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal PLUi Boucle Nord de Seine

Le PLU est un document guide qui définit un projet global d'urbanisme et d'aménagement. Il constitue un outil au service du développement du territoire. En conséquence, il fixe les règles générales d'occupation et d'utilisation du sol sur le territoire et répond aux questions du quotidien : où, quoi et comment peut-on construire ? Elles sont traduites sous la forme de cartes et de règles et s'appliquent aux demandes de permis de construire. C'est donc un document réglementaire d'urbanisme avec une portée juridique. Ce futur PLUi remplacera les PLU actuellement établis à l'échelle de chacune des communes.

Le calendrier d'élaboration du PLUi



Le Conseil de territoire a arrêté le bilan de la concertation et le projet de PLUi lors du conseil de territoire du 27 juin 2024.

Enquête publique PLUi de Boucle Nord de Seine

Donnez votre avis sur le projet de PLUi de Boucle Nord de Seine !

Donnez votre avis sur le projet de PLUi de Boucle Nord de Seine !

Le PLUi est un document guide qui définit un projet global d'urbanisme et d'aménagement. Il constitue un outil au service du développement du territoire. En conséquence, il fixe les règles générales d'occupation et d'utilisation du sol sur le territoire et répond aux questions du quotidien : où, quoi et comment peut-on construire ? Elles sont traduites sous la forme de cartes et de règles et s'appliquent aux demandes de permis de construire. C'est donc un document réglementaire d'urbanisme avec une portée juridique. Ce futur PLUi remplacera les PLU actuellement établis à l'échelle de chacune des communes.

Après 3 années de travail, le projet de PLUi a été arrêté par le Conseil de Territoire le 27 juin 2024 et entre enfin dans sa dernière étape, celle de l'enquête publique.

Le PLUi n'est pas seulement un document technique et administratif, il est notre feuille de route pour dessiner le territoire à l'horizon 2035. Les règles du PLUi régiront notre cadre de vie, notre environnement, nos mobilités mais aussi nos infrastructures et l'ensemble des autres composantes de la ville.

Les défis et objectifs du PLUi sont ambitieux et visent les 4 axes définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

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

La concertation a été riche et a permis de nourrir l'écriture du PLUi. Nous vous remercions pour votre mobilisation aux différentes étapes qui nous a permis de mieux appréhender vos besoins et vos attentes.

L'enquête publique qui se déroule du 18 novembre 2024 au 11 janvier 2025 est l'occasion de faire entendre votre voix et de façonner l'avenir du territoire. En tant que premiers experts du territoire, vos avis, suggestions et points de vue sont essentiels. C'est grâce à vous que nous pourrons finaliser ce projet pour que notre PLUi permette d'évoluer vers la ville à laquelle vous aspirez pour demain.

Vous êtes donc invités à participer activement à cette enquête publique en consultant l'ensemble des documents disponibles via le registre numérique mis à disposition

C'est ensemble que nous construisons le territoire de demain !

<u>En pratique :</u>

Le dossier du projet de PLUi, accompagné de l'avis délibéré de la MRAe, des avis des communes membres et des avis des personnes publiques associées, sera consultable :

Au Siège de l'EPT Boucle Nord de Seine

1 bis, rue de la Paix – 92230 Gennevilliers

- de 8h30 à 12h30 et 14h à 17h45 du lundi au jeudi
- de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h le vendredi

En Mairie d'Argenteuil

12-14 Boulevard Léon Feix – 95100 Argenteuil

- de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h les lundi, mardi, mercredi et vendredi
- de 11h à 12h et de 13h30 à 17h le jeudi
- de 8h30 à 12h le samedi. L'Hôtel de Ville d'Argenteuil sera fermé le samedi 28 décembre 2024.

En Mairie d'Asnières-sur-Seine

1 Place de l'Hôtel de ville, 92600 Asnières-sur-Seine

- de 8h30 à 17h30 du lundi au vendredi
- de 9h à 11h45 le samedi

- de 8h30 à 17h30 du lundi au vendredi
- de 9h à 11h45 le samedi

En Mairie de Bois-Colombes

15 Rue Charles Duflos, 92270 Bois-Colombes

- de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 du lundi au vendredi
- de 8h30 à 12h00 le samedi

En Mairie de Clichy-la-Garenne

80 boulevard Jean Jaurès, 92110 Clichy-la-Garenne

- de 8h00 à 18h00 du lundi au vendredi,
- de 9h00 à 12h00 le samedi

Au Pôle Urbain de la Mairie de Colombes,

42 rue de la Reine Henriette, 92700 Colombes

- de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 du lundi au vendredi

En Mairie de Gennevilliers

177 avenue Gabriel Péri – 15ème étage- Direction du droit des sols, 92230 Gennevilliers

- de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 du lundi au jeudi
- de 8h30 à 12h00 et de 13H30 à 16H00 le vendredi

En Mairie de Villeneuve-la-Garenne

28 Av. de Verdun, 92390 Villeneuve-la-Garenne

- de 08h30 à 12h00 et de 13h15 à 17h00 du lundi au mercredi et le vendredi
- de 8h30-12h le jeudi

La commission d'enquête se tiendra à la disposition du public aux dates suivantes et lieux ci-dessous :

- **Lundi 18 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil
- **Lundi 18 novembre 2024 de 9h à 12h**, au Pôle urbain de la Mairie de Colombes
- **Mercredi 20 novembre 2024 de 13h à 16h**, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine
- **Mercredi 20 novembre 2024 de 15h à 18h**, à la Salle de la Maquette – 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Mercredi 27 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Gennevilliers
- **Jeudi 28 novembre 2024 de 14h à 17h**, à la Salle de la Maquette – 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Samedi 30 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Bois Colombes
- **Samedi 30 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne
- **Mercredi 4 décembre 2024 de 9h à 12h**, au Pôle urbain de la Mairie de Colombes
- **Samedi 7 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil
- **Samedi 7 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Gennevilliers
- **Lundi 9 décembre 2024 de 9h30 à 12h30**, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine,
- **Lundi 9 décembre 2024 de 14h à 17h**, à l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne,
- **Samedi 14 décembre 2024 de 9h à 12h**, à la Salle de la Maquette – 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Samedi 14 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Colombes
- **Lundi 16 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Bois Colombes
- **Lundi 16 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine
- **Jeudi 19 décembre 2024 de 14h à 17h**, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil,
- **Mercredi 8 janvier 2025 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Bois Colombes
- **Mercredi 8 janvier 2025 de 13h30 à 16h30**, au Pôle urbain de la Mairie de Colombes
- **Mercredi 8 janvier 2025 de 13h30 à 16h30**, à l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne
- **Jeudi 9 janvier 2025 de 15h à 18h**, à la Salle de la Maquette – 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
- **Jeudi 9 janvier 2025 de 16h à 19h**, à l'Hôtel de ville de Gennevilliers
- **Samedi 11 janvier 2025 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville d'Argenteuil

- **Samedi 11 janvier 2025 de 9h à 12h,** à l'Hôtel de ville d'Argenteuil
- **Samedi 11 janvier 2025 de 9h à 12h,** à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine

Des registres papier à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, sont mis à disposition, dans chacune des mairies et au siège de l'EPT, pour recueillir les observations du public sur le projet de modification.

Un registre dématérialisé est également mis en ligne pour recueillir les observations, propositions et contre-propositions du public.

Il sera accessible depuis l'adresse suivante : **https://www.registre-numerique.fr/plui-bns**

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses éventuelles observations sur les registres ou les adresser, à l'attention de la Présidente de la Commission d'enquête, sous l'intitulé « Enquête publique – projet PLUi de Boucle Nord de Seine », par écrit à l'adresse suivante : **Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine** –1 bis rue de la Paix 92230 GENEVILLIERS ou par mail à l'adresse plui-bns@mail.registre-numerique.fr .

Pour aller plus loin, téléchargez :

Arrêté : https://partage.bouclenorddeseine.fr/sharing/nNWIAynX9

Avis : https://partage.bouclenorddeseine.fr/sharing/f0qYWbhTq

Affiche : https://partage.bouclenorddeseine.fr/sharing/v8QYI3NPa

Flyer : https://partage.bouclenorddeseine.fr/sharing/jrfTmbHv7

Lettre info PLUi n°5 : https://partage.bouclenorddeseine.fr/sharing/RgRqOgn2I

– Contribuer et nous contacter

– Via ce formulaire de contact,
– Des registres installés dans chacune des mairies et au siège de l'Etablissement Public Territorial,
– Une adresse mail : plui@bouclenorddeseine.fr
– Par courrier à l'attention de: Monsieur le Président, Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine 1bis rue de la Paix – 93230 GENNEVILLIERS

+ Concertation

+ Les lettres Info PLUi

+ Les actes administratifs

+ Projet arrêté de PLUi

+ Les PLU des villes de Boucle Nord de Seine

Retrouvez, ci-après, toutes les actualités du PLUi.

Site internet de Argenteuil

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le PLUi est un document guide qui définit un projet global d'aménagement. Véritable boîte à outils au service du développement du territoire, il met en cohérence ses différents enjeux (urbanisme, habitat, mobilité, activités économiques, environnement...)

Plan Local d'Urbanisme intercommunal: Arrêt du projet de PLUi / 2024

Les élus du Conseil de territoire de Boucle Nord de Seine ont arrêté le 27 juin 2024 le bilan de la concertation et son projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

L'élaboration du PLUi avait été prescrite en avril 2021 et depuis, les services des villes et de l'EPT ont travaillé ensemble à son écriture.

L'EPT a rencontré les habitants et usagers dans le cadre d'une grande concertation avec les habitants avec notamment des réunions publiques, des ateliers, des stands dans chacune des villes, un concours photo et un concours de dessin, des balades en bus, à vélo et en bateau !

"Merci à aux équipes de Boucle Nord de Seine, des villes d'Argenteuil, d'Asnières-sur-Seine, de Bois-Colombes, de Clichy-la-Garenne, de Colombes, de Gennevilliers et de Villeneuve-la-Garenne.

Et merci aux habitants pour leur intérêt pour la démarche !" **Boucle Nord de Seine**

Merci à aux équipes de Boucle Nord de Seine, des villes d'Argenteuil, d'Asnières-sur-Seine, de Bois-Colombes, de Clichy-la-Garenne, de Colombes, de Gennevilliers et de Villeneuve-la-Garenne.

Et merci aux habitants pour leur intérêt pour la démarche !" **Boucle Nord de Seine**

INFORMATIONS :

Consultez le **site internet officiel de Boucle Nord de Seine** .

CONSULTEZ LA DÉLIBÉRATION

Conseil de Territoire - délibération sur le bilan de la concertation et arrêt du projet Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Boucle Nord de Seine

PDF - 2.1 Mo

Le bilan de la concertation et les prochaines étapes en images :

Site internet de Asnières

L'Établissement PublicTerritorial Boucle Nord de Seine est composé des communes d'Argenteuil, Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne, Colombes, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne.

Le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal** est un guide pour l'évolution du territoire. Aménagements, mobilités, habitat, politique de la ville, développement économique, espaces verts, paysages, environnement, santé... : tout se fera dans la concertation !

› consultez le site Internet Boucle Nord de Seine
› consultation possible du dossier en Mairie au Droit des sols sur RDV

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Par délibération en date du 15 avril 2021 le conseil de territoire à prescrit l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire de Boucle Nord de Seine.

Le PLUI, qu'est-ce que c'est ?

Il s'agit d'***un document guide*** qui définit un projet global d'aménagement. Véritable boîte à outils au service du développement du territoire, il met en cohérence ses différents enjeux (urbanisme, habitat, mobilité, activités économiques, environnement...).

Le PLUi encadre l'aménagement opérationnel. Il fixe les règles générales d'occupation et d'utilisation du sol sur le territoire et répond aux questions du quotidien : où, quoi et comment peut-on construire ? C'est un document intercommunal qui remplacera les PLU actuellement établis à l'échelle de chacune des communes.

Le PLUi est donc un document stratégique qui va nécessiter une large collaboration entre les communes de Boucle Nord de Seine (Argenteuil, Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne, Colombes, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne) pour dessiner ensemble, et dans l'intérêt général, l'avenir du territoire. Les études pour son élaboration, ainsi que les temps forts de concertation vont se dérouler sur un temps long et débuteront au printemps 2022.

Une lettre trimestrielle ainsi que des publications régulières permettront d'expliquer, dans le détail, ce nouveau document.

La démarche, ambitieuse, fera l'objet d'une concertation approfondie auprès des habitants du territoire de Boucle Nord de Seine et de la ville.

Vous pouvez d'ores et déjà vous exprimer pour faire part de vos avis sur votre commune, ce qui vous plait ou ce que vous voudriez voir changer en terme d'urbanisme ? Quels sont les espaces verts que vous fréquentez ? Quelle est la place de la nature en ville ? *Comment vous envisagez la ville de demain ? etc...*

Un registre papier est à votre disposition en Mairie sur **rendez-vous**, ou sur le site officiel **Boucle Nord de Seine**.

Urbanisme

PLUI : ENQUÊTE PUBLIQUE EN NOVEMBRE

L'enquête publique se déroulera du 18 novembre 2024 au 11 janvier 2025 à l'hôtel de ville.

Urbanisme

PLUI : ENQUÊTE PUBLIQUE EN NOVEMBRE

L'enquête publique se déroulera du 18 novembre 2024 au 11 janvier 2025 à l'hôtel de ville.

Les élus du Conseil de territoire de Boucle Nord de Seine ont arrêté le 27 juin 2024 le bilan de la concertation et son projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Le PLUi constitue un outil au service du développement du territoire et fixe les règles générales d'occupation et d'utilisation du sol.

L'enquête publique, qui se déroulera du 18 novembre 2024 au 11 janvier 2025, vise à recueillir les avis et les remarques afin d'affiner le projet définitif, notamment à l'occasion des permanences des commissaires enquêteurs.

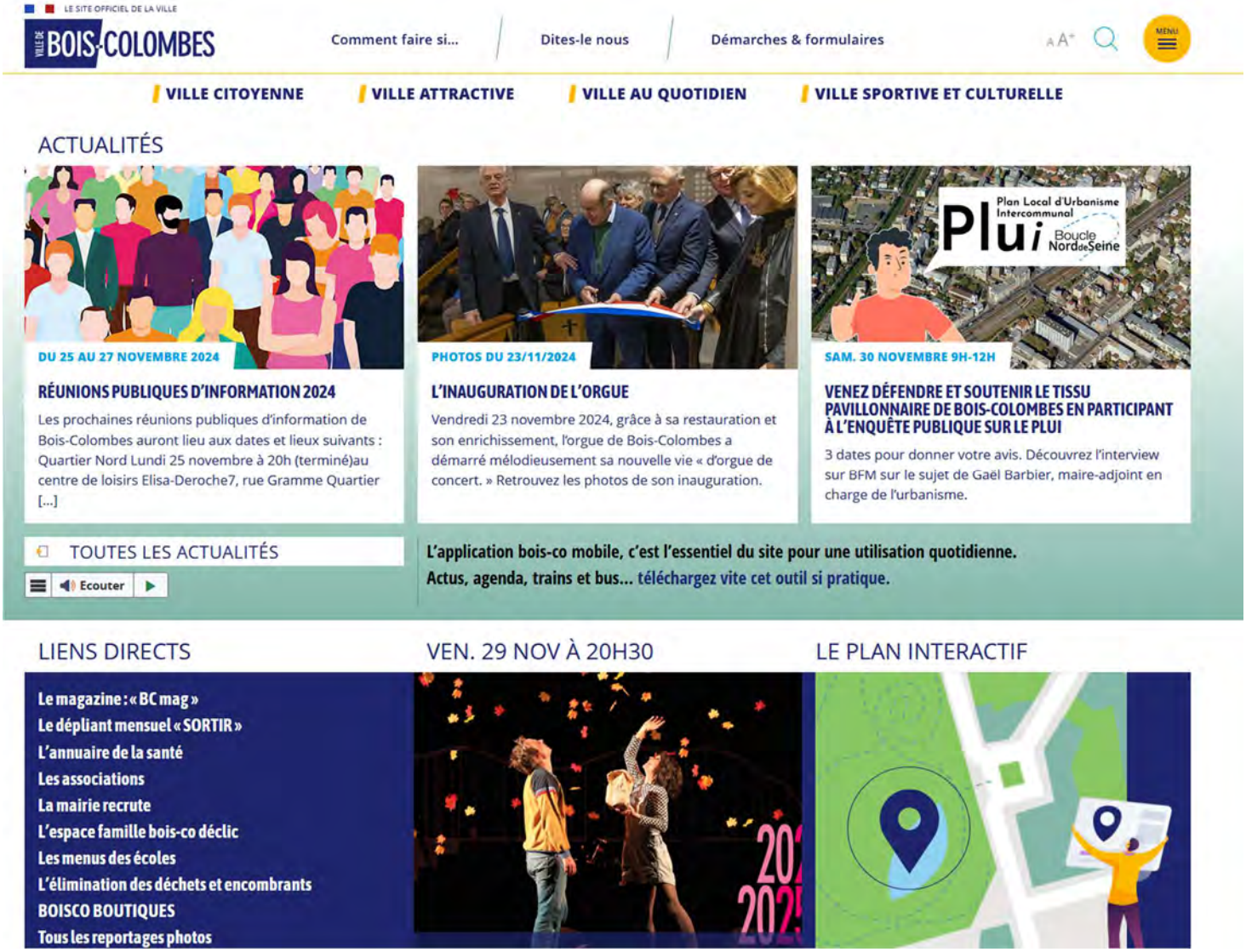
Celles-ci se tiendront à l'hôtel de ville d'Asnières :

- le mercredi 20 novembre 2024 de 13h à 16h,
- le lundi 9 décembre 2024 de 9h30 à 12h30,
- le lundi 16 décembre 2024 de 9h à 12h,
- le samedi 11 janvier 2025 de 9h à 12h.

D'ici là, le projet arrêté est d'ores et déjà consultable sur le site de l'EPT Boucle Nord de Seine.
Toutes les informations sur le PLUi : *bouclenorddeseine.fr/plui*

D'ici là, le projet arrêté est d'ores et déjà consultable sur le site de l'EPT Boucle Nord de Seine.
Toutes les informations sur le PLUi : *bouclenorddeseine.fr/plui*

Site internet de Bois-Colombes



Participer à la vie locale, Projets d'urbanisme, Urbanisme et habitat

VENEZ DÉFENDRE ET SOUTENIR LE TISSU PAVILLONNAIRE DE BOIS-COLOMBES EN PARTICIPANT À L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PLUI

MàJ : 22 Novembre 2024 - PLUi

Le futur Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire de Boucle Nord de Seine est un document réglementaire d'urbanisme avec une portée juridique, qui dessinera le paysage urbain des prochaines années.
Ce futur PLUi remplacera les PLU actuellement établis à l'échelle de chacune des communes.

Samedi 30 novembre, vous pourrez rencontrer le commissaire-enquêteur à l'hôtel de ville et faire consigner par écrit vos remarques et doléances face au futur PLUi, le document qui dessinera le paysage urbain des prochaines années.
A noter que le PLUi sera consultable sur place.

PRÉSENCE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR À BOIS-COLOMBES AUX 3 DATES SUIVANTES :
Samedi 30 novembre – Lundi 16 décembre – Mercredi 8 janvier
de 9h à 12h à l'Hôtel de ville de Bois-Colombes dans le bureau des permanences.
15, rue Charles-Duflos, 92270 Bois-Colombes

L'enjeu est important : il consiste à exprimer clairement les volontés de préserver le tissu pavillonnaire de Bois-Colombes face à une volonté externe de densification massive.

GAËL BARBIER, ADJOINT AU MAIRE DE BOIS-COLOMBES (92), EN CHARGE DE L'URBANISME S'EXPRIME SUR BFM

Jeudi 21 novembre 2024, Gaël Barbier, adjoint au maire de Bois-Colombes (92), en charge de l'urbanisme, Guillaume Perrin, directeur du programme ACTEE, Émile Meunier, conseiller (Écologiste) de Paris, président de la Commission « Urbanisme », et Léa Tramontin, journaliste pour « Territoires Audacieux », ont répondu aux questions d'Alexia Elisabeth dans «Ile-de-France Politiques» en direct sur BFM PARIS.
Retrouvez l'interview sur BFM du maire-adjoint Gaël Barbier s'exprimant sur la question :
Quelles solutions pour un urbanisme reponsable ?

Voir l'interview
de jeudi 21 novembre 2024

EN SAVOIR PLUS

Pour connaître les autres dates du commissaire enquêteur dans les autres villes, consultez cet article :
https://www.bois-colombes.fr/participer-a-la-vie-locale/plui-lenquete-publique-du-18-novembre-2024-au-11-janvier-2025/

Retrouvez tout le détail du PLUi sur cette page :
https://www.bois-colombes.fr/ville-au-quotidien/urbanisme-et-habitat/plu-et-plan-de-zonage/

et sur le site de Boucle Nord de Seine :
https://www.bouclenorddeseine.fr/missions/

RECHERCHE

Par nom, numéro, sigle...

Ecouter

VOIR AUSSI

PLU, PLUI ET PLAN DE ZONAGE
Bientôt, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)remplacera le PLU L'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine est compétent, en lieu et place des communes, en matière de Plan Local d'Urbanisme. [...]

Urbanisme et habitat

PLU, PLUI ET PLAN DE ZONAGE

BIENTÔT, LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) REMPLACERA LE PLU

L'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine est compétent, en lieu et place des communes, en matière de Plan Local d'Urbanisme.
Dans l'attente **de la finalisation du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal** (PLUi), l'EPT conduit les procédures d'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme communaux, notamment dans le cadre de procédures de modification.
Le projet a été ensuite soumis à l'avis de personnes publiques associées (PPA dont l'Etat, le Département, la région, la CCI, la chambre des métiers,...) ; la ville, membre de l'EPT, a également émis son avis en conseil municipal :

LE PLUI A ÉTÉ ARRÊTÉ AU CONSEIL TERRITORIAL DU 27 JUIN 2024.
La délibération téléchargeable ci-dessous rappelle les objectifs, le bilan de la concertation, les projets de PLUi...

Télécharger la délibération du 27 juin 2024

L'ensemble du dossier annexé à la délibération est accessible sur le site de l'EPT :
https://www.bouclenorddeseine.fr/missions/

En fin d'année, les habitants sont consultés par voie d'enquête publique.

DU 18 NOVEMBRE 2024 AU 11 JANVIER 2025 : L'ENQUÊTE PUBLIQUE

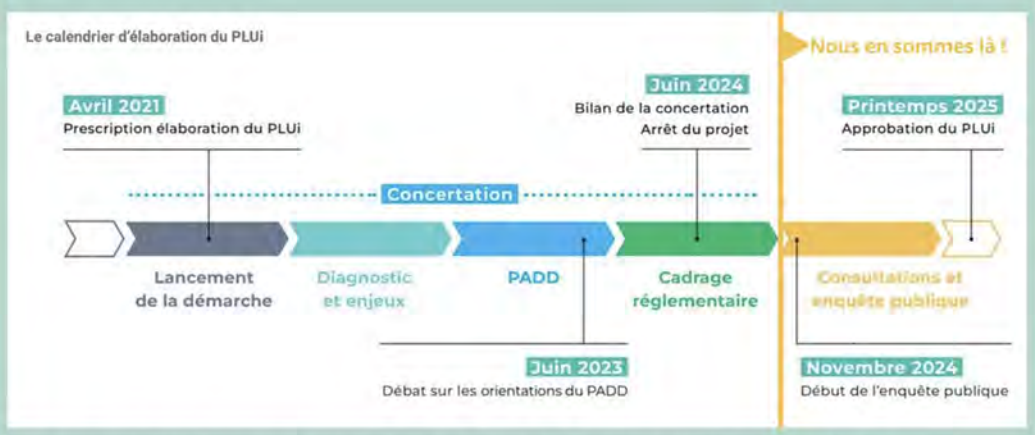
RECHERCHE
Par nom, numéro, sigle...

Ecouter

VOIR AUSSI

- Enquêtes publiques en cours
- PLU, PLUi et plan de zonage
- Vous avez un projet ?
- Les fiches conseil de l'urbanisme
- Déclarer un meublé de tourisme
- Les aides pour améliorer l'habitat
- Les risques majeurs (DICRIM)
- Le permis de louer
- Carto du bruit

LE PLU A REMPLACÉ LE POS (PLAN D'OCCUPATION DES SOLS)



Après 3 années de travail, le projet de PLUi a été arrêté par le Conseil de Territoire le 27 juin 2024 et entre enfin dans sa dernière étape, celle de l'enquête publique. Le PLUi n'est pas seulement un document technique et administratif, il est notre feuille de route pour dessiner le territoire à l'horizon 2035. Les règles du PLUi régiront notre cadre de vie, notre environnement, nos mobilités mais aussi nos infrastructures et l'ensemble des autres composantes de la ville.

Les défis et objectifs du PLUi sont ambitieux et visent les 4 axes définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

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

La concertation a été riche et a permis de nourrir l'écriture du PLUi. Nous vous remercions pour votre mobilisation aux différentes étapes, qui a permis de mieux appréhender vos besoins et vos attentes.

L'enquête publique qui se déroulera du 18 novembre 2024 au 11 janvier 2025 est l'occasion de faire entendre votre voix et de recueillir vos observations sur le projet de PLUi. En tant que premiers experts du territoire, vos avis, suggestions et points de vue sont essentiels. C'est grâce à vous que nous pourrons finaliser ce projet pour que notre PLUi permette d'évoluer vers la ville à laquelle vous aspirez pour demain.

Vous êtes donc invités à participer activement à cette enquête publique en consultant l'ensemble des documents disponibles, via le registre numérique mis à disposition sur le site internet de Boucle Nord de Seine, ou encore dans vos mairies et en rencontrant les commissaires enquêteurs lors des permanences organisées dans chacune des villes.

C'est ensemble que nous construisons le territoire de demain !

C'est la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000 et son décret d'application relatif aux documents d'urbanisme du 27 mars 2001, qui a instauré le P.L.U en remplacement du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.).

Les objectifs affichés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) consistent en la présentation d'un projet d'aménagement et de développement durable fondé sur l'utilisation économe de l'espace, faisant appel au renouvellement urbain et à la protection ainsi qu'au respect des espaces naturels et des paysages.

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte notamment

- la diversification urbaine,
- la mixité de l'habitat,
- la maîtrise des déplacements,
- la préservation des risques et des nuisances...

LA SDP (SURFACE DE PLANCHER) REMPLACE LA SHON

La Surface de Plancher (SDP) remplace aujourd'hui la surface hors œuvre brute (SHOB) et la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) . Cette unité de calcul des surfaces de constructions permet la délivrance des permis de construire et des autorisations d'urbanisme.

LE PLAN DE ZONAGE DE BOIS-COLOMBES

Pour connaître le zonage,

consultez la partie 5/ des documents du PLU.

PJ

L'ACTUEL PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME)

Le P.L.U est le document d'urbanisme en vigueur, reflet du projet global qui engage le développement de Bois-Colombes. C'est le fruit d'une longue réflexion, menée en concertation avec la population au travers de réunions publiques d'information.
Il est constitué de 6 documents, dont le P.A.D.D.

ZOOM SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme.

- ▸ **ORIENTATIONS ET ENJEUX DU PADD**

LE P.L.U. EST CONSTITUÉ DE 6 DOCUMENTS

TÉLÉCHARGER LE PLU COMPLET

Fichier format zip de 170Mo
(mis à jour en sept 2022)

Pour télécharger les documents un à un :

- ▸ **1/ LES PIÈCES ADMINISTRATIVES**
- ▸ **2/ LE RAPPORT DE PRÉSENTATION**
- ▸ **3/ LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D)**
- ▸ **4/ LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT COMPLÉMENT DU P.A.D.D.**
- ▸ **5/ LE RÈGLEMENT ET LES ÉLÉMENTS GRAPHIQUES (PLAN DE ZONAGE)**
- ▸ **6/ LES ANNEXES**

Un autre document, ne faisant pas partie du PLU, est consultable : il s'agit du cahier des recommandations architecturales :

Le cahier des recommandations architecturales TÉLÉCHARGER

Site internet de Clichy

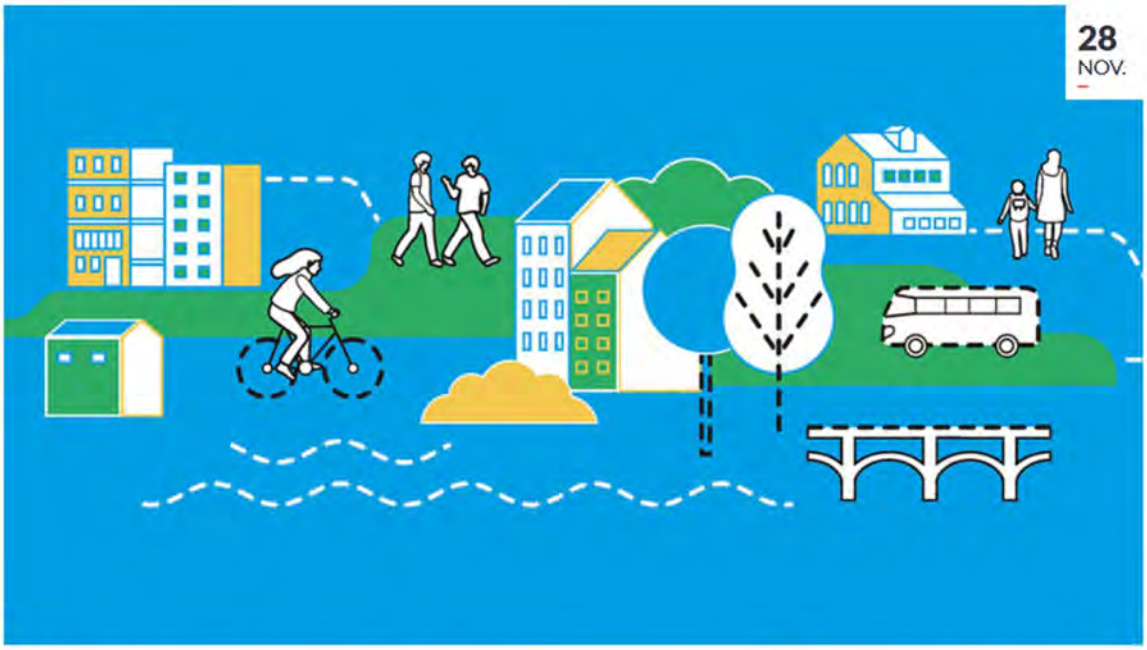
PJ 1

Ville de CLICHY VOTRE MAIRIE PRATIQUE VOTRE VILLE SORTIR À CL

Accueil | Tous les évènements

Permanence de l'enquête publique relative au PLUi

VIE CITOYENNE



Jeudi 28 novembre de 14h à 17h

Entrée libre

Salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché

Après 3 années de travail, le projet de PLUi a été arrêté par le Conseil de Territoire le 27 juin 2024 et entre enfin dans sa dernière étape, celle de l'enquête publique. Rencontrez les commissaires enquêteurs à l'occasion de permanences organisées pour poser vos questions et donner votre avis.

Le PLUi n'est pas seulement un document technique et administratif, il est notre **feuille de route pour dessiner le territoire à l'horizon 2035**. Les règles du PLUi régiront notre cadre de vie, notre environnement, nos mobilités mais aussi nos infrastructures et l'ensemble des autres composantes de la ville.

Les défis et objectifs du PLUi sont ambitieux et visent les 4 axes définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

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

La concertation a été riche et a permis de nourrir l'écriture du PLUi. Nous vous remercions pour votre mobilisation aux différentes étapes, qui a permis de mieux appréhender vos besoins et vos attentes.

L'enquête publique qui se déroulera du 18 novembre 2024 au 11 janvier 2025 est l'occasion de faire entendre votre voix et de recueillir vos observations sur le projet de PLUi. En tant que premiers experts du territoire, vos avis, suggestions et points de vue sont essentiels. C'est grâce à vous que nous pourrons finaliser ce projet pour que notre PLUi permette d'évoluer vers la ville à laquelle vous aspirez pour demain.

Vous êtes donc invités à **participer activement à cette enquête publique** en consultant l'ensemble des documents disponibles, via le registre numérique mis à disposition sur le site internet de Boucle Nord de Seine, ou encore dans vos mairies et en rencontrant les commissaires enquêteurs lors des permanences organisées dans chacune des villes.

C'est ensemble que nous construisons le territoire de demain !

Dates des permanences à Clichy :

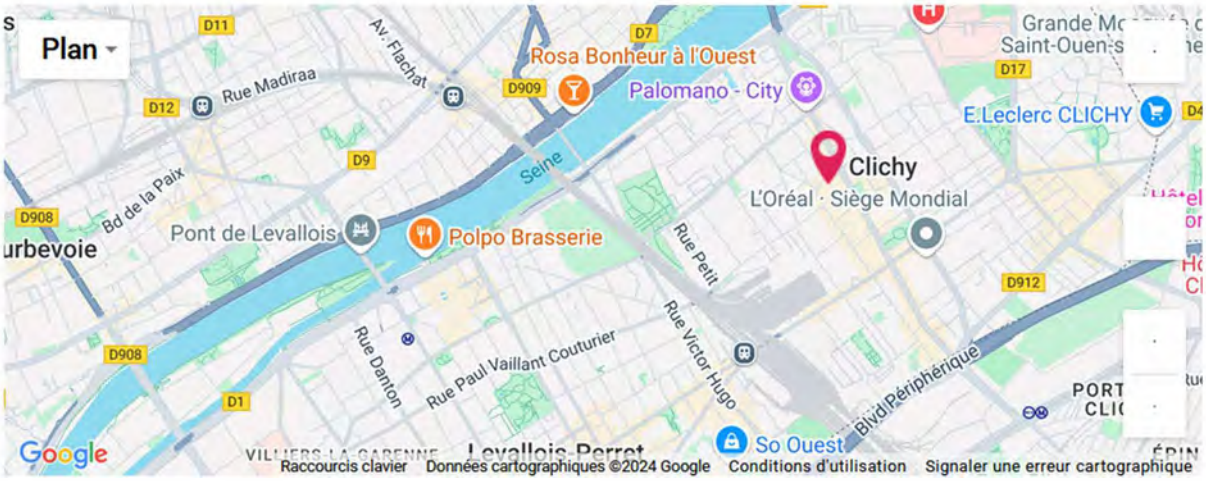
Mercredi 20 novembre de 15h à 18h, à la salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché

Jeudi 28 novembre de 14h à 17h, à la salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché

Samedi 14 décembre de 9h à 12h, à la salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché

Jeudi 9 janvier de 15h à 18h, à la salle de la Maquette - 2 à 6 place du Marché

Localisation



Liens utiles

- Boucle Nord de Seine PLUI

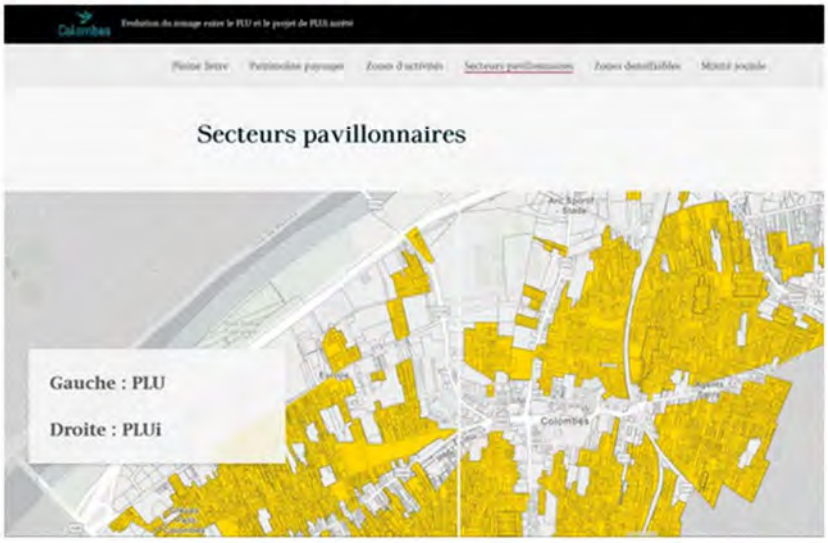
Site internet de Colombes

Enquête publique PLUi de Boucle Nord de Seine

Le PLU est un document guide qui définit un projet global d'urbanisme et d'aménagement. Il constitue un outil au service du développement du territoire. En conséquence, il fixe les règles générales d'occupation et d'utilisation du sol sur le territoire et répond aux questions du quotidien : où, quoi et comment peut-on construire ?

PUBLIÉ LE 30/10/2024 - MIS À JOUR LE 29/11/2024

Évolution du zonage entre le PLU et le projet de PLUi arrêté



VENEZ CONSULTER LES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE

L'Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine est compétent, en lieu et place des communes, en matière de Plan Local d'Urbanisme. C'est pourquoi, un nouveau Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est en cours d'élaboration. Les règles générales d'occupation et d'utilisation du sol sont traduites sous la forme de cartes et s'appliquent aux demandes de permis de construire. C'est donc un document réglementaire d'urbanisme avec une portée juridique. Ce futur PLUi remplacera les PLU actuellement établis à l'échelle de chacune des communes.

Par délibération en date du 15 avril 2021 le conseil de territoire a prescrit l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire de Boucle Nord de Seine.

Après 3 années de travail, le projet de PLUi a été arrêté par le Conseil de Territoire le 27 juin 2024 et entre enfin dans sa dernière étape, celle de l'enquête publique.

Donnez votre avis sur le projet de PLUi de Boucle Nord de Seine !

L'enquête publique qui se déroule **du 18 novembre 2024 au 11 janvier 2025** est l'occasion de faire entendre votre voix et de façonner l'avenir du territoire. En tant que premiers experts du territoire, vos avis, suggestions et points de vue sont essentiels. C'est grâce à vous que nous pourrons finaliser ce projet pour que notre PLUi permette d'évoluer vers la ville à laquelle vous aspirez pour demain.

Vous êtes donc invités à participer activement à cette enquête publique en consultant l'ensemble des documents disponibles via le registre numérique mis à disposition.

C'est ensemble que nous construisons le territoire de demain !

En pratique

Le dossier du projet de PLUi, accompagné de l'avis délibéré de la MRAe, des avis des communes membres et des avis des personnes publiques associées, sera consultable :

Au Siège de l'EPT Boucle Nord de Seine

1 bis, rue de la Paix – 92230 Gennevilliers

→ de 8h30 à 12h30 et 14h à 17h45 du lundi au jeudi
→ de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h le vendredi

Au Pôle Urbain de la Mairie de Colombes,

42 rue de la Reine Henriette, 92700 Colombes

→ de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 du lundi au vendredi

La commission d'enquête se tiendra à la disposition du public aux dates suivantes pour ce qui concerne Colombes :

→ **Lundi 18 novembre 2024 de 9h à 12h,** au Pôle urbain de la Mairie de Colombes
→ **Mercredi 4 décembre 2024 de 9h à 12h,** au Pôle urbain de la Mairie de Colombes
→ **Samedi 14 décembre 2024 de 9h à 12h,** à l'Hôtel de ville de Colombes
→ **Mercredi 8 janvier 2025 de 13h30 à 16h30,** au Pôle urbain de la Mairie de Colombes

D'autres permanences sont prévues dans les autres villes du territoire aux lieux et dates suivantes :

→ **Lundi 18 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil
→ **Mercredi 20 novembre 2024 de 13h à 16h**, à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine
→ **Mercredi 20 novembre 2024 de 15h à 18h**, à la Salle de la Maquette – 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
→ **Mercredi 27 novembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Gennevilliers
→ **Jeudi 28 novembre 2024 de 14h à 17h**, à la Salle de la Maquette – 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
→ **Samedi 30 novembre 2024 de 9h à 12h,** à l'Hôtel de ville de Bois Colombes
→ **Samedi 30 novembre 2024 de 9h à 12h,** à l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne
→ **Samedi 7 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil
→ **Samedi 7 décembre 2024 de 9h à 12h**, à l'Hôtel de ville de Gennevilliers
→ **Lundi 9 décembre 2024 de 9h30 à 12h30,** à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine,
→ **Lundi 9 décembre 2024 de 14h à 17h,** à l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne,
→ **Samedi 14 décembre 2024 de 9h à 12h,** à la Salle de la Maquette – 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
→ **Lundi 16 décembre 2024 de 9h à 12h,** à l'Hôtel de ville de Bois Colombes
→ **Lundi 16 décembre 2024 de 9h à 12h,** à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine
→ **Jeudi 19 décembre 2024 de 14h à 17h,** à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil,
→ **Mercredi 8 janvier 2025 de 9h à 12h,** à l'Hôtel de ville de Bois Colombes
→ **Mercredi 8 janvier 2025 de 13h30 à 16h30,** à l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne
→ **Jeudi 9 janvier 2025 de 15h à 18h,** à la Salle de la Maquette – 2 à 6 place du Marché à Clichy-la-Garenne
→ **Jeudi 9 janvier 2025 de 16h à 19h,** à l'Hôtel de ville de Gennevilliers
→ **Samedi 11 janvier 2025 de 9h à 12h,** à l'Hôtel de ville d'Argenteuil
→ **Samedi 11 janvier 2025 de 9h à 12h,** à l'Hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine

Des registres papier à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, sont mis à disposition, dans chacune des mairies et au siège de l'EPT, pour recueillir les observations du public sur le projet de modification.

Un registre dématérialisé est également mis en ligne pour recueillir les observations, propositions et contre-propositions du public.

Il sera accessible depuis l'adresse suivante : **https://www.registre-numerique.fr/plui-bns**

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses éventuelles observations sur les registres ou les adresser, à l'attention de la Présidente de la Commission d'enquête, sous l'intitulé « Enquête publique – projet PLUi de Boucle Nord de Seine », par écrit à l'adresse suivante : **Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine –**1 bis rue de la Paix 92230 GENEVILLIERS ou par mail à l'adresse plui-bns@mail.registre-numerique.fr .

Télécharger

PDF Arrêté de l'ouverture de l'enquête publique du PLUi — PDF – 2.3 Mo — TÉLÉCHARGER

Télécharger

Arrêté de l'ouverture de l'enquête publique du PLUi — PDF - 2,3 Mo — ± TÉLÉCHARGER

Avis d'enquête publique relative au projet de PLUi de la boucle Nord de Seine — PDF - 253,1 Ko — ± TÉLÉCHARGER

← PRÉCÉDENT | ≡ RETOUR À LA LISTE | SUIVANT →

Site internet de Gennevilliers

menu

Gennevilliers
L'AUDACE D'UNE VILLE POPULAIRE

Rechercher sur le site...

Mon espace

Accueil / Les Actualités / **Participez à l'enquête publique sur le PLUi**

Participez à l'enquête publique sur le PLUi

Urbanisme

Du 18 novembre 2024 au 11 janvier 2025, une enquête publique est organisée pour recueillir vos observations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire Boucle Nord de Seine.

Publié le 11 octobre 2024

Ce projet, qui a été arrêté par le Conseil de Territoire le 27 juin 2024, est le fruit de trois années de travail en concertation avec les élus, les services des villes et les habitants.
Le PLUi est bien plus qu'un document administratif. Il définit les grandes lignes de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire jusqu'à l'horizon 2035. Il fixe les règles générales d'occupation et d'utilisation du sol. Il remplacera les PLU communaux actuellement en vigueur et deviendra un cadre réglementaire avec une portée juridique.

Le projet de PLUi repose sur quatre grands axes définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

Le projet de PLUi repose sur quatre grands axes définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

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

Après trois années de concertation, cette enquête publique constitue la dernière étape avant l'adoption finale du PLUi.
Vous pourrez consulter l'ensemble des documents disponibles et faire part de vos observations via le registre numérique mis à disposition sur le site de la Boucle Nord de Seine, à la mairie, ou en rencontrant les commissaires enquêteurs lors des permanences

En tant qu'habitants, vous êtes les premiers experts de votre cadre de vie. Vous êtes invités à vous exprimer et à participer activement à cette enquête publique pour que le PLUi réponde au mieux à vos attentes et dessine la ville de demain.

Exprimez-vous :

En ligne sur le registre numérique : https://www.registre-numerique.fr/plui-bns
Dans les registres papiers disponibles à la mairie et à l'Établissement Public Territorial

Par mail à l'adresse suivante : plui-bns@mail.registre-numerique.fr

Par courrier à l'attention de la Présidente de la commission d'enquête du PLUi :
EPT Boucle Nord de Seine, 1 bis rue de la Paix, 92300 Gennevilliers

Le dossier d'enquête publique est disponible aux heures habituelles d'ouverture :

- **A la mairie de Gennevilliers,** 177 avenue Gabriel Péri - 15ème étage, Direction du droit des sols - 92230 Gennevilliers
- **Siège de l'EPT Boucle Nord de Seine,** 1 bis rue de la Paix - 92230 Gennevilliers

Et aussi :

- **Mairie d'Argenteuil,** 12-14 boulevard Léon Feix - 95100 Argenteuil
- **Mairie d'Asnières-sur-Seine,** 1 Place de l'Hôtel de ville - 92600 Asnières
- **Mairie de Bois-Colombes,** 15 rue Charles Duflos - 92270 Bois-Colombes
- **Mairie de Clichy-la-Garenne,** 80 boulevard Jean Jaurès - 92110 Clichy-la-Garenne
- **Pôle Urbain de la Mairie de Colombes,** 42 rue de la Reine Henriette - 92700 Colombes
- **Mairie de Villeneuve-la-Garenne,** 28 Av. de Verdun - 92390 Villeneuve-la-Garenne

Dates des permanences de la commission d'enquête :

Gennevilliers

- Mercredi 27 novembre 2024 (9h-12h)
- Samedi 7 décembre 2024 (9h-12h)Jeudi 9 janvier 2025 (16h-19h)

Argenteuil

- Lundi 18 novembre 2024 (9h-12h)
- Samedi 7 décembre 2024 (9h-12h)
- Jeudi 19 décembre 2024 (14h-17h)
- Samedi 11 janvier 2025 (9h-12h)

Asnières-sur-Seine

- Mercredi 20 novembre 2024 (13h-16h)
- Lundi 9 décembre 2024 (9h30-12h30)
- Lundi 16 décembre 2024 (9h-12h)
- Samedi 11 janvier 2025 (9h-12h)

Bois-Colombes

- Samedi 30 novembre 2024 (9h-12h)
- Lundi 16 décembre 2024 (9h-12h)
- Mercredi 8 janvier 2025 (9h-12h)

Colombes

- Lundi 18 novembre 2024 (9h-12h)
- Mercredi 4 décembre 2024 (9h-12h)
- Samedi 14 décembre 2024 (9h-12h) à l'Hôtel de ville de Colombes - Place de la République 92700
- Mercredi 8 janvier 2025 (13h30-16h30)

Clichy-la-Garenne

Les permanences à Clichy auront lieu salle de la Maquette (2-6 place du Marché)

- Mercredi 20 novembre 2024 (15h-18h)
- Jeudi 28 novembre 2024 (14h-17h)
- Samedi 14 décembre 2024 (9h-12h)
- Jeudi 9 janvier 2025 (15h-18h)

Villeneuve-la-Garenne

- Samedi 30 novembre 2024 (9h-12h)
- Lundi 9 décembre 2024 (14h-17h)
- Mercredi 8 janvier 2025 (13h30-16h30)

Quand le lieu n'est pas précisé, les permanences ont lieu au siège de l'enquête pour la ville concernée

Pour plus d'information : www.bouclenorddeseine.fr/plui

Consultez l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique du Plui ci-dessous :

Télécharger

Arrêté d'ouverture de l'enquête publique du Plui (pdf 2 Mo)

Site internet de Villeneuve-la-Garenne

CITOYENNETÉ

PLUi : enquête publique

Écouter

Après 3 années de travail, le projet de PLUi a été arrêté par le Conseil de Territoire le 27 juin 2024 et entre enfin dans sa dernière étape, celle de l'enquête publique.

PUBLIÉ LE 11/10/2024 – MIS À JOUR LE 20/11/2024

Le 27 juin, les élus du Conseil de territoire Boucle Nord de Seine ont arrêté le bilan de la concertation et le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

L'enquête publique qui se déroulera **du 18 novembre 2024 au 11 janvier 2025** est l'occasion de faire entendre votre voix et de recueillir vos observations sur le projet de PLUi. En tant que premiers experts du territoire, vos avis, suggestions et points de vue sont essentiels. C'est grâce à vous que nous pourrons finaliser ce projet pour que notre PLUi permette d'évoluer vers la ville à laquelle vous aspirez pour demain.

Des permanences seront tenues pour vous renseigner et remplir l'enquête publique :

→ Samedi 30 novembre de 9h à 12 à l'Hôtel de ville
→ Lundi 9 décembre de 14h à 17h à l'Hôtel de ville
→ Mercredi 8 janvier de 13h30 à 16h30 à l'Hôtel de ville

Le PLU est un document guide qui définit un projet global d'urbanisme et d'aménagement. Il constitue un outil au service du développement du territoire. En conséquence, il fixe les règles générales d'occupation et d'utilisation du sol sur le territoire et répond aux questions du quotidien : où, quoi et comment peut-on construire ? Elles sont traduites sous la forme de cartes et de règles et s'appliquent aux demandes de permis de construire. C'est donc un document réglementaire d'urbanisme avec une portée juridique. **Ce futur PLUi remplacera les PLU actuellement établis à l'échelle de chacune des communes.**

En savoir plus sur le site de l'EPT Boucle Nord de Seine.

Lettre d'information sur l'enquête PDF · 3,0 MO ↓ TÉLÉCHARGER

Arrêté ouverture de l'enquête publique PDF · 2,3 MO ↓ TÉLÉCHARGER

Saisissez du texte ici

PJ 8 Saisissez du texte ici

N°63
Novembre
2024

Argenteuil-en-Seine

ma ville

Dossier
Santé, une priorité majeure

Actualité
Un autre regard sur le handicap

argenteuil.fr
01 34 23 41 00

ARGENTEUIL

Demain votre territoire !

Saisissez l'occasion : donnez votre avis sur le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal (Plui). Ce mois-ci, et jusqu'en janvier, une enquête publique est ouverte, pour permettre aux habitants du territoire de donner leur avis sur la feuille de route dessinant les aménagements des 7 villes-membres à l'horizon 2035.

Habitants, vous êtes les premiers experts de votre cadre de vie. Exprimez-vous et participez activement à **l'enquête publique**, proposée **du 18 novembre au 11 janvier 2025.** L'exercice permet **de recueillir vos observations sur le projet qui concerne Boucle-Nord-de-Seine,** formée de 7 communes (Argenteuil, Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne, Colombes, Gennevilliers, Villeneuve-la-Garenne).
Le projet, arrêté fin juin par le Conseil de territoire, est le fruit de trois années de concertation entre élus, services territoriaux et habitants.
Il repose sur quatre grands axes définis dans le Projet d'aménagement et de développement durables (Padd) :

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

Maintenant sollicités, les habitants transmettent avis, suggestions et éventuelles contre-propositions sur le projet. Cette consultation constitue la **dernière étape avant l'adoption finale** du Plui, l'une des étapes obligatoires de l'élaboration d'un document d'urbanisme.
Chacun peut consulter l'ensemble des documents et faire part de ses observations.

DOCUMENTS EN CONSULTATION

- **registre numérique > BoucleNordDeSeine.fr/Plui** et > **Argenteuil.fr**
- **registre physique** à Argenteuil (Hôtel de ville)
- rencontre avec les commissaires-enquêteurs*

permanences à Argenteuil (Hôtel de ville)

- lundi 18 novembre 2024 (9h-12h)
- samedi 7 décembre (9h-12h)
- jeudi 19 décembre (14h-17h)
- samedi 11 janvier 2025 (9h-12h)

*sont organisées également des permanences au sein des 6 autres communes du territoire

ASNIÈRES INFOS

Magazine d'informations municipales
N°458 • **Novembre 2024**

SALON DU LIVRE 2024
16 & 17 NOVEMBRE

Au château d'Asnières – Plus de 130 auteurs présents

NOUVEAU
Un espace dédié à la bande dessinée

parrainé par ARNAUD POITEVIN

FRANÇOISE CHANDERNAGOR
présidente d'honneur

Handicap
La Mairie agit pour l'accessibilité et l'inclusion

Exceptionnel !
Wim Wenders et Aurore Clément, au cinéma l'Alcazar

Grand projet
Un 5e collège dans le quartier Grésillons

Saisissez du texte ici

PJ

URBANISME

PLUi : donnez votre avis, du 18 novembre au 11 janvier !

BOUCLE NORD DE SEINE
Métropole du Grand Paris

Après trois années de travaux, l'Établissement public Boucle Nord de Seine, qui regroupe 7 communes*, a défini un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Il est soumis à avis, du 18 novembre au 11 janvier. Explications avec la direction de l'urbanisme.

Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), à quoi sert-il ?

Un PLUi sert à projeter les grandes orientations de développement urbain pour les 15 prochaines années. De ces grandes orientations vont découler les règles de constructibilité, le droit des sols, qui s'appliquent aussi bien aux promoteurs qu'aux particuliers. C'est, pour la première fois, une feuille de route à l'échelle des 7 communes de l'EPT et non plus seulement d'une ville pour dessiner le territoire à l'horizon 2035. Pour atteindre ces orientations, répondant aux enjeux issus du diagnostic du territoire, nous avons rédigé les dispositions.

Quelles sont les grandes lignes du PLUi ?

Le PLUi est un document de planification ambitieux qui a pour objectif de mettre en place les outils pour augmenter la place de la nature en ville sur les terrains publics et privés, pour préserver le patrimoine et la diversité des identités locales, pour favoriser la mixité urbaine, fonctionnelle et sociale en développant la ville de la proximité et assurer la mise en œuvre des projets urbains. N'hésitez pas à consulter la 5e lettre d'info du PLUi disponible en ligne et à la direction de l'urbanisme, du foncier et des grands projets.

Comment consulter le PLUi et donner son avis ?

L'enquête publique est l'occasion de faire entendre votre voix et de recueillir vos observations sur ce PLUi. Le dossier complet est mis à disposition des habitants, du 18 novembre au 11 janvier, dans le hall d'accueil de l'hôtel de ville et consultable en ligne. On peut donner son avis sur les registres papier disposés en Mairie et également sur le site de l'EPT. Une commission d'enquête va tenir plusieurs permanences dans les 7 communes du territoire, et notamment à Asnières : le **mercredi 20 novembre**, de 13h à 16h, le **lundi 9 décembre**, de 9h30 à 12h30, le **lundi 16 décembre**, de 9h à 12h, et le **samedi 11 janvier**, de 9h à 12h.

Que va-t-il se passer à l'issue de l'enquête publique ?

De nouvelles séances de travail se dérouleront, de la mi-janvier à la mi-avril. Elles prendront en compte les avis formulés par les personnes publiques associées et consultées et les contributions du public et permettront d'apporter les derniers ajustements et corrections afin de finaliser le projet. Le nouveau PLUi ainsi remanié devra être approuvé en mai 2025.

+ d'infos : bouclenorddeseine.fr/plui ou en flashant le QR Code ci-contre

+ D'INFOS

*Asnières, Argenteuil, Bois-Colombes, Clichy, Colombes, Gennevilliers, Villeneuve-la-Garenne

COMMENT DONNER SON AVIS

- Sur le registre papier disponible à l'hôtel de ville
- En ligne sur le registre numérique : registre-numerique.fr/plui-bns
- Par mail à l'adresse suivante : plui-bns@mail.registre-numerique.fr
- Par courrier à l'attention de la Présidente de la commission d'enquête du PLUi : **EPT Boucle Nord de Seine 1 bis rue de la Paix - 92300 Gennevilliers**

N°5
NOVEMBRE-DÉCEMBRE 2024
LE MAGAZINE MUNICIPAL DE BOIS-COLOMBES

P18 Passez du texte ici

BC mag

Tim

Grand vainqueur de The Voice Kids

EN CE MOMENT

Grande concertation sur le Cœur de Ville

page 4

SAISON CULTURELLE

Edi Rudo se raconte

page 9

COMMERCES

Le plein d'animations pour Noël !

page 23

Le Plan local d'urbanisme intercommunal : donnez votre avis

BOUCLE NORD DE SEINE

Le PLUi entre dans la phase d'enquête publique

Après 3 années de travail et grâce à vos réponses lors de la concertation, le projet de PLUi a été arrêté par le Conseil de Territoire le 27 juin 2024 et entre enfin dans sa dernière étape, celle de l'enquête publique.

L'enquête publique va démarrer

Les règles du PLUi régiront le cadre de vie, l'environnement, les mobilités mais aussi les infrastructures et l'ensemble des autres composantes de la ville. L'enquête publique, qui se déroulera du 18 novembre 2024 au 11 janvier 2025, est l'occasion pour les habitants de faire entendre leur voix et de recueillir ces observations sur le projet.

Renseignez-vous et participez !

Les habitants sont invités à participer activement à cette enquête publique en consultant l'ensemble des documents disponibles, via le registre numérique mis à disposition sur le site internet de Boucle Nord de Seine, à l'accueil de la mairie ou en rencontrant les commissaires enquêteurs lors des permanences organisées dans chacune des villes et ouvertes à tous. À Bois-Colombes, ces dernières se dérouleront le samedi 30 novembre et le lundi 16 décembre de 9h à 12h au bureau des permanences, à l'hôtel de ville.

/ INFO : Détails sur www.bouclenorddeseine.fr

RPI

Exprimez-vous aussi pour la Ville

En novembre, les Bois-Colombiens sont invités à s'exprimer ou à poser leurs questions lors des prochaines réunions publiques d'informations, en présence des élus :
- Lundi 25 à 20h au centre de loisirs Élisa-Deroche (quartier Nord) ;
- Mardi 26 à 20h à la mairie de quartier Sud (salle Le Vigny)
- Mercredi 27 à 20h à l'hôtel de ville (salle du Conseil)

BRÈVES

Direction l'Amazonie

Le documentaire *Waorani, à l'orée d'un nouveau monde*, sera projeté le 10 décembre à 14h à la salle Jean-Renoir, à l'occasion d'une ciné-conférence. Les spectateurs pourront rencontrer l'un des deux réalisateurs : Caroline Lelièvre ou Philippe Mistral.

/ INFO : 9€, 8€, 6€.
Détails sur bois-colombes.fr

BRÈVES

Bois-Colombes a sa Miss

Cette année, la Miss Belle en Forme d'Île-de-France est Bois-Colombienne ! Bravo à Claodina !

Le cinéma chinois

A l'école de Shuang

Une conférence sur le cinéma chinois se tiendra à la galerie Charlemagne le 3 décembre à partir de 20h15. Sinologue spécialiste du sujet, c'est Luisa Prudentino qui interviendra pour cette soirée.

/ INFO : Entrée libre et gratuite. Détails sur https://alecoledeshuang.wixsite.com

Partagez votre passion pour les voitures et motos anciennes

L'association Les anciennes de Bois-Colombes fait son grand retour le 1er dimanche de chaque mois de 10h à 13h sur la place de la Renaissance.
Prochaines dates : les dimanches 3 novembre et 1er décembre.
En route !

Déjeuner dansant des Bretons

L'Amicale des Bretons organise son déjeuner dansant le 8 décembre prochain, de 12h à 19h30 au centre Charlemagne. Repas à partir de 12h, bal avec 2 taxis danseurs dès 15h.

/ INFO : Rens. et inscr. au 01 47 82 77 92
40€ (tarif adh.), 45€ (tarif normal)

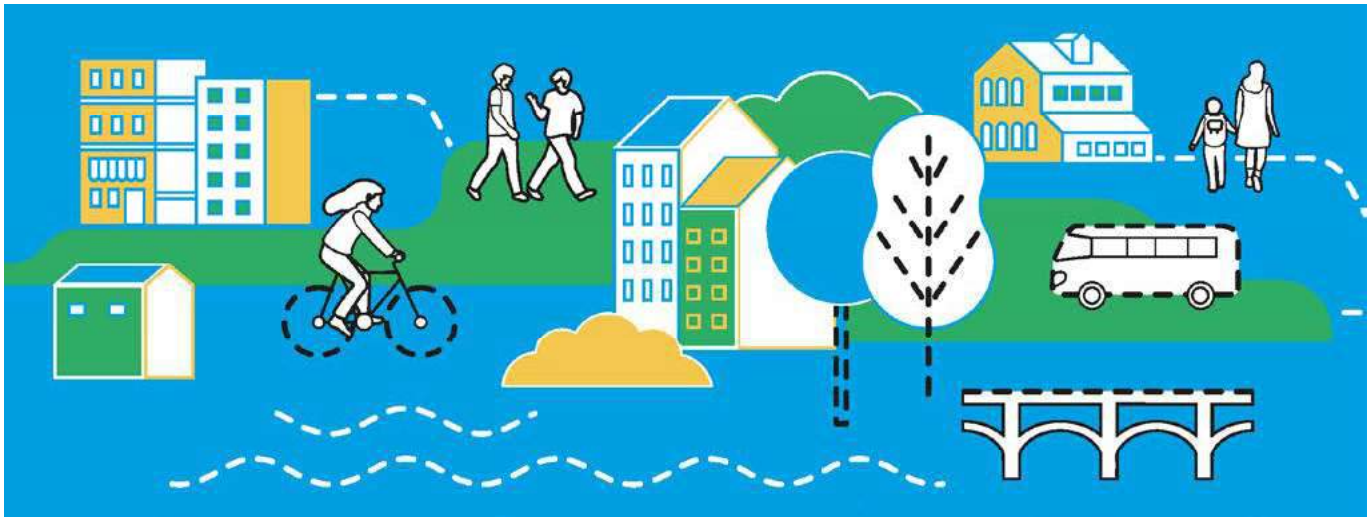
#101

Novembre 2024
Mensuel d'informations municipales

CLICHY actus

Clichy, ville plus verte - Développer les mobilités décarbonées - Économie sociale et solidaire - Les lauréats du deuxième budget participatif - Sortir à Clichy : Stomy Bugsy parrain du salon du livre jeunesse afro-caribéen

ville-clichy.fr



DÉBUT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PLUI

Après trois ans de concertation, le Plan local d'urbanisme intercommunal de Boucle Nord de Seine entre dans sa phase de consultation auprès du grand public.

Le Plan local d'urbanisme intercommunal, ou PLUi, est un document qui définit un projet global d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle d'un territoire, en l'occurrence celui de Boucle Nord de Seine. Il définit ce qu'il est possible ou non de construire, où et comment. C'est un document important, avec une portée juridique, qui remplace les PLU des communes qui composent Boucle Nord de Seine (Argenteuil, Asnières, Bois-Colombes, Clichy, Colombes, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne).
L'établissement public territorial (EPT) Boucle Nord de Seine a entamé la constitution de ce document en avril 2021. Trois ans de concertations, de réunions et d'ateliers avec les services des municipalités ont permis d'aboutir à la constitution d'une première version du PLUi. Des échanges avec les habitants ont aussi eu lieu lors de rencontres publiques, impliquant un total de 791 habitants. Les conseils municipaux ont rendu leurs avis ; Clichy a émis un avis favorable sur le PLUi lors du conseil municipal du 8 octobre.
Désormais, une enquête publique va être ouverte pour recueillir encore plus d'avis des habitants sur les futurs aménagements de leur territoire. Du lundi 18 novembre 2024 au samedi 11 janvier 2025, faites entendre votre voix et communiquez vos observations sur le projet de PLUi ! Vos avis, suggestions et points de vue sont essentiels pour permettre au PLUi de créer la ville que vous souhaitez pour demain.
Vous êtes donc invités à participer activement à cette enquête publique en consultant l'ensemble des documents disponibles, via le registre numérique mis à disposition sur le site internet de Boucle Nord de Seine, dans les mairies de l'EPT, ou en rencontrant les commissaires enquêteurs lors des permanences organisées dans chacune des villes. Ces permanences seront organisées dans la salle de la maquette de Clichy (2, place du Marché) aux dates suivantes :

- le mercredi 20 novembre de 15h à 18h
- le jeudi 28 novembre de 14h à 17h
- le samedi 14 décembre de 9h à 12h
- le jeudi 9 janvier 2025 de 15h à 18h ■

Plus d'informations sur bouclenorddeseine.fr/plui

Artisans d'art, faites-vous connaître

La Ville souhaite aller à la rencontre des artisans d'art de Clichy afin de les recenser et mieux les accompagner.

Le service du Développement économique de Clichy souhaite recenser les artisans d'art de la ville, pour mieux identifier leur besoins et les soutenir. Vous travaillez dans l'un des 16 domaines d'activité d'artisanat d'art définis par arrêté ? Contactez la Municipalité via commerce@ville-clichy.fr !
Les 16 domaines définis comme relevant de l'artisanat d'art sont les suivants : l'architecture et les jardins ; l'ameublement et la décoration ; le luminaire ; la bijouterie, joaillerie, orfèvrerie, horlogerie ; le métal ; la céramique ; le verre et le cristal ; la tabletterie ; la mode et les accessoires ; le textile ; le cuir ; le spectacle ; le papier, le graphisme et l'impression ; les jeux, jouets et ouvrages mécaniques ; la facture instrumentale ; la restauration. ■

VIVRE À Colombes

LE JOURNAL DE VOTRE VILLE / NOVEMBRE 2024 #38 / COLOMBES.FR

LOGEMENT

Propriétaire grâce au Bail réel solidaire

AMÉNAGEMENT

L'Arc Sportif cultive l'esprit village

PARTICIPATION CITOYENNE

Pourquoi votre avis compte ?

NOUVEAUX HABITANTS

Une matinée pour découvrir la ville

Samedi 30 novembre, les Colombiennes et Colombiens de fraîche date sont convié·es à un petit-déjeuner en présence de l'équipe municipale. Si vous avez emménagé récemment, n'hésitez pas à vous inscrire !
Vous êtes invité·es à vous rendre à l'hôtel de ville à 9h45. Après un accueil convivial dans le salon d'honneur, vous assisterez à la présentation de la ville et de ses services.
À 10h15, le maire, Patrick Chaimovitch, et son équipe répondront à vos questions. Vous pourrez également échanger avec votre élu·e de quartier et découvrir les réalisations en cours, à travers une exposition.
À midi, une visite en car sera proposée à celles et ceux qui le souhaitent. L'occasion d'explorer la ville, son histoire, ses quartiers et ses équipements sportifs et culturels.

- *En famille, en couple ou en solo sur inscription avant le 15 novembre*
- *evenementiel@mairie-colombes.fr*
- *Possibilité de garderie sur place pour les enfants de plus de 3 ans*

URBANISME

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Plui Boucle Nord de Seine

Avis d'enquête publique

Après trois ans de concertation, le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) a été arrêté par le Conseil de territoire, le 27 juin dernier. Il entre à présent dans sa dernière étape, celle de l'enquête publique, qui se déroulera du 18 novembre au 11 janvier prochain.
Le PLUi n'est pas seulement un document technique et administratif. C'est aussi la feuille de route pour dessiner le territoire à l'horizon 2035. Les règles du PLUi régiront votre cadre de vie, votre environnement, les mobilités, les infrastructures... Vous êtes donc invité·es à consulter l'ensemble des documents disponibles, via le registre numérique en ligne sur le site internet de Boucle Nord de Seine, ou en rencontrant les commissaires enquêteurs lors des permanences organisées au sein de la Ville, sans rendez-vous.

- *Pôle urbain (42, rue de la Reine-Henriette), le lundi 18 novembre (9h-12h), le mercredi 4 décembre (9h-12h) et le mercredi 8 janvier (13h30-16h30). Hôtel de ville (Place de la République), le samedi 14 décembre (9h-12h)*
- *Plus d'informations : colombes.fr>mon-cadre-de-vie>urbanisme>plui*

PRÉVENTION

LUNDI 11 NOVEMBRE – 17H

Une parade lumineuse pour les cyclistes

Pour sensibiliser les cyclistes à utiliser les éclairages et les équipements de visibilité, l'association Mieux se déplacer à bicyclette (MDB) vous donne rendez-vous à 17h sur le parvis de la mairie, lundi 11 novembre prochain. Objectif : 10 km de pédalage et quelques haltes sur la route, à Bois-Colombes et à Asnières, avant de rejoindre le local de Colombes à vélo, à 20h (27, rue Saint-Vincent).

- *Plus d'infos : MDB Colombes, Silvana Vuono / 07 69 30 67 99 / komoot.com/tour/1883722180*

SOLIDARITÉ

MARDI 19 NOVEMBRE – DE 14H À 16H

Les droits des aidant·es

Conférence sur le droit des aidants, l'accès aux congés, les soins, le droit au répit... Proposée par le Clic de Colombes, le Centre de ressources territorial Nord 92 et la plateforme d'accompagnement et de répit des aidants Les Camélias.

- *Salle du Tapis Rouge (9, rue de la Liberté) / Gratuit, sur inscription / 01 47 60 43 54 / clic@mairie-colombes.fr*

VENDREDI 22 NOVEMBRE
DE 15H À 16H30

Café des aidants

Vous accompagnez une personne âgée, malade et/ou en situation de handicap ? Le rôle d'aidant·e peut parfois devenir lourd ou compliqué. Le vendredi 22 novembre, venez partager votre expérience autour d'un café. L'occasion d'exprimer vos difficultés et d'échanger idées et solutions avec d'autres aidant·es et des professionnel·les, sur la relation aidant-aidé.

- *Maison des associations (4, place du Général-Leclerc)*
- *Gratuit, sur inscription / Clic : 01 47 60 43 54 / clic@mairie-colombes.fr*

Saisissez du texte ici

Sondage

À 84 %, les Gennevillois sont satisfaits de vivre ici ; 38 % sont même très satisfaits. Un score qui place la ville au-dessus de la moyenne nationale. p. 15/19

GENNEVILLIERS MAGAZINE

Ballons, cerceaux, cordes, massues, rubans et sourires : bienvenue à la GR ! (p.40)

N° 360
NOVEMBRE
2024

Tous égaux !

***« Entendons-nous sur l'égalité, car, si la liberté est le sommet, l'égalité est la base »*, écrivait Victor Hugo dans *Les Misérables*.** Ce texte, grand classique de la littérature française, a été choisi pour illustrer les 9e rencontres d'histoire critique qui se déroulent les 29 et 30 novembre sur le thème de l'égalité. Projections cinématographiques, conférences, exposition, comme à chaque édition, la programmation est dense.
Et ça commence dès le vendredi, à partir de 20h15, pour deux rencontres au cinéma autour des films *La Vie est à nous* sur la réalité quotidienne de la classe ouvrière, de la paysannerie et de la bourgeoisie en 1936 et *Les Doléances* sur la crise des gilets jaunes. Les rencontres se poursuivent le lendemain, dès 9h30, à l'espace Grésillons. Plusieurs conférences sont données au sujet de l'égalité dans les projets de la Résistance ; de la construction de l'égalité par l'éducation et de l'égalité dans la perspective des questions postcoloniales. Une exposition, elle, est à découvrir au sein de l'espace Grésillons le temps de ce week-end d'éducation populaire.

→ Toute la programmation est à retrouver sur le site Internet de la Ville.

Quand on arrive en ville

Les nouveaux habitants de la ville (ceux qui ont emménagé sur la commune, et pour la première fois, depuis septembre 2022) sont attendus samedi 30 novembre, de 10h à 11h30, au 18e étage de la mairie, pour une réception en leur honneur. Le maire, Patrice Leclerc, et les élus ont à cœur d'accueillir ces nouveaux Gennevilloises et Gennevillois autour d'un café afin de leur présenter l'histoire de la ville, ses différents équipements et les services qui la composent. Pour participer, l'inscription est obligatoire au **01 40 85 64 76** ou en remplissant le formulaire internet ci-contre avant le 26 novembre.

Au théâtre

Les adolescents de 14 à 20 ans peuvent participer à une création théâtrale avec la metteure en scène Juliette Navis dans le cadre du programme d'éducation artistique et culturelle Adolescence et Territoire(s). Rendez-vous mardi 12 novembre à 19h à l'Espace 1789 de Saint-Ouen pour en savoir plus sur le projet. Sessions de recrutement les 23 et 24 novembre au T2G.

→ Inscriptions et renseignements par mail à rp@tgcdn.com ou au 01 41 32 26 36.

PLUi : votre avis compte

Après trois années de travail, le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) a été arrêté par le conseil de territoire le 27 juin dernier et entre enfin dans sa dernière étape, celle de l'enquête publique. Celle-ci se déroule du 18 novembre 2024 au 11 janvier 2025. C'est l'occasion, en tant qu'habitant, de faire entendre sa voix et de donner son avis. Pour ce faire, des permanences sont organisées dans toutes les villes de l'EPT - Argenteuil, Asnières, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne, Colombes, Gennevilliers et Villeneuve - et chacun peut se rendre où bon lui semble (jours et heures sur le site Internet de l'EPT Boucle Nord de Seine). Le dossier d'enquête publique est consultable au 15e étage de la mairie. Prochaine permanence mercredi 27 novembre de 9h à 12h au 15e étage à la direction du droit des sols.

→ Site Internet de l'EPT : bouclenorddeseine.fr/plui

PJ 1

VILLENEUVE MAG

P.18-21

LES DOSSIERS DE LA RÉDACTION

PAROLE À LA JEUNESSE

P.10

En immersion

Police Municipale à pleine vitesse

P.12

Portrait

Didier Schmidely Toujours très sport

N° 21 - NOVEMBRE 2024

Concertation des habitants au niveau intercommunal

Photo : Erwan/La Vexie - Ville de Villeneuve-la-Garenne

Le Plan local d'urbanisme (PLU) va être remplacé par un PLU au niveau intercommunal (PLUi). Cette évolution, qui prépare l'avenir du quotidien de tous, se fait en plusieurs étapes avec et pour les habitants dans le cadre d'une enquête publique programmée sur trois mois.

Le Plan local d'urbanisme (PLU) est un document réglementaire qui définit un projet global d'urbanisme et d'aménagement sur une commune. Il fixe les règles générales d'occupation et d'utilisation du sol et répond aux questions du quotidien : où, quoi et comment peut-on construire ? Elles sont traduites sous la forme de cartes et de règles appliquées aux demandes de permis de construire.

Les PLU en vigueur des communes du territoire de Boucle Nord de Seine, dont fait partie Villeneuve-la-Garenne, ont été élaborés entre 2006 et 2015. Ils nécessitent des évolutions fréquentes pour permettre la mise en œuvre de projets ou réponses aux enjeux environnementaux et sociétaux, notamment ceux inscrits dans les lois. C'est pourquoi un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) offrira l'opportunité d'une planification plus adaptée.

Concertation au cœur de l'élaboration du PLUi

L'élaboration du PLUi s'accompagne d'une démarche de concertation à destination de l'ensemble des usagers du territoire. Les habitants, salariés et commerçants de la ville sont associés tout au long du projet afin d'imaginer ensemble la ville de demain. Durant la concertation, chacun peut faire part de sa connaissance et perception de Villeneuve, sur ce qui lui semble positif ou négatif, participer à la définition des objectifs et orientations d'aménagement des différentes villes du territoire. Vous pouvez participer et suivre son avancée sur bouclenorddeseine.fr/plui et vous rendre aux permanences sur toutes les communes du territoire Boucle Nord de Seine. Les permanences à Villeneuve auront lieu à l'Hôtel de ville les samedi 30 novembre de 9h à 12h, lundi 9 décembre de 14h à 17h et mercredi 8 janvier de 13h30 à 16h30. Vm

L'enquête publique est prévue du lundi 18 novembre 2024 au samedi 11 janvier 2025.

Toutes les informations sur le PLUi

COMITÉS DE QUARTIERS

L'automne marque le retour des Comités Consultatifs de Quartier (CCQ), instances dédiées à l'information, la participation et la concertation entre la population et l'équipe municipale. Ils sont animés par le Maire Pascal Pelain, Lahcen Baylal, Maire-adjoint en charge de la Vie des quartiers et de la Gestion urbaine et sociale de proximité et Salah Kobbi, Conseiller Municipal délégué à la Vie des quartiers. Les services de la Ville y participent aussi pour apporter des précisions sur certains dossiers.

Le programme

Lundi 18 novembre
Centre-ville (petit parking du parc de l'Hôtel de Ville)

Vendredi 22 novembre
Jean-Moulin-Charles-de-Gaulle-Sisley (parvis du bâtiment H, rue de la Fosse aux Astres)

Lundi 25 novembre
Caravelle-Chaillon (parvis de l'Espace Nelly-Roussel)

Mercredi 27 novembre
Ponant-Chanteraines (Mail Roger- Prévot, entre les deux stades)

Mardi 3 décembre
Rive-de-Seine-Gallieni (Pelouse de l'Espace Pierre-Brossolette)

Vendredi 6 décembre
Haut-et-Fond de la Noue (Voie Promenade, angle de l'Allée Pascal)

Tous les Comités Consultatifs de Quartier débuteront à 18h30.

PJ 9

Info n°5

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Boucle Nord de Seine

Dessinons ensemble notre territoire

Projet de PLUi

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 18 novembre 2024 au 11 janvier 2025

Argenteuil | **Asnières-sur-Seine** | **Bois-Colombes**
Clichy-la-Garenne | **Colombes** | **Gennevilliers** | **Villeneuve-la-Garenne**

Pour plus d'information : www.bouclenorddeseine.fr/plui

BOUCLE NORD DE SEINE
Métropole du Grand Paris

Donnez votre avis sur le projet de PLUi!

Après 3 années de travail, le projet de PLUi a été arrêté par le conseil de territoire le 27 juin 2024 et entre enfin dans sa dernière étape, celle de l'enquête publique. Le PLUi n'est pas seulement un document technique et administratif, il est notre feuille de route pour dessiner le territoire à l'horizon 2035. Les règles du PLUi régiront notre cadre de vie, notre environnement, nos mobilités mais aussi nos infrastructures et l'ensemble des autres composantes de la ville.

Les défis et objectifs du PLUi sont ambitieux et visent les 4 axes définis dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

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

La concertation a été riche et a permis de nourrir l'écriture du PLUi. Nous vous remercions pour votre mobilisation aux différentes étapes qui nous a permis de mieux appréhender vos besoins et vos attentes.

L'enquête publique qui se déroule du 18 novembre 2024 au 11 janvier 2025 est l'occasion de faire entendre votre voix et de façonner l'avenir du territoire. En tant que premiers experts du territoire, vos avis, suggestions et points de vue sont essentiels. C'est grâce à vous que nous pourrons finaliser ce projet pour que notre PLUi permette d'évoluer vers la ville à laquelle vous aspirez pour demain.

Vous êtes donc invités à participer activement à cette enquête publique en consultant l'ensemble des documents disponibles, via le registre numérique mis à disposition sur le site internet de Boucle Nord de Seine, ou encore dans vos mairies.

C'est ensemble que nous construisons le territoire de demain !

BILAN DE LA CONCERTATION

925 réponses au questionnaire
« Portrait de territoire »

111 mails reçus

119 personnes présentes
au cycle de balades urbaines

94 participants
aux 7 ateliers thématiques

448 participants
aux 10 réunions publiques

408 contributions
aux concours dessin et photo

L'enquête publique, dernière étape avant l'approbation du PLUi après 3 années de concertation

Quand a lieu l'enquête publique ?
Le projet de PLUi de Boucle Nord de Seine ainsi que le bilan de la concertation ont été arrêtés en conseil de territoire le 27 juin 2024. Il donne lieu à une enquête publique qui se déroulera **du 18 novembre 2024 au 11 janvier 2025.**

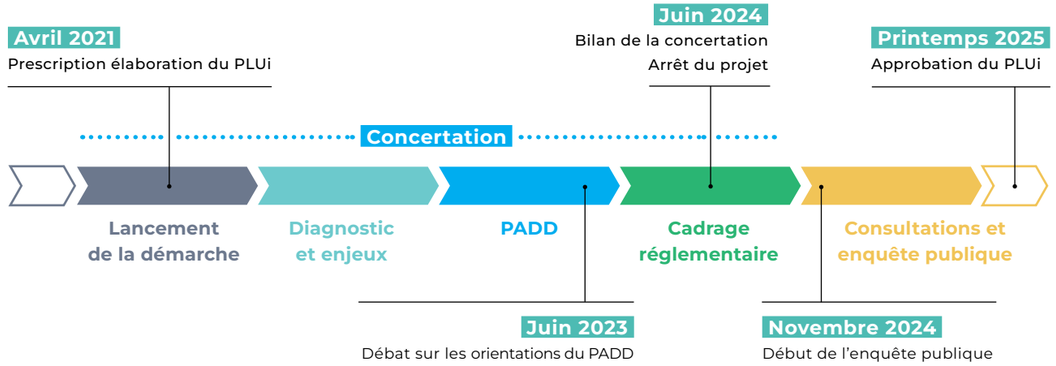
Quels sont ses objectifs ?
L'enquête publique vise à informer le public et à recueillir ses avis, suggestions et éventuelles contre-propositions. Il s'agit de l'une des étapes obligatoires de l'élaboration d'un document d'urbanisme. Chacun peut ainsi consulter l'ensemble des documents ainsi que les avis formulés par les personnes publiques associées et consultées (PPAC) et faire part de sa contribution.

Qui sont les personnes publiques associées et consultées ?
Les personnes publiques associées et consultées (PPAC) sont des organismes, institutions et autorités administratives qui ont un rôle consultatif important préalablement à l'enquête publique d'un PLUi. Elles incluent notamment les services de l'État, les communes concernées, les chambres consulaires ainsi que les organismes spécialisés en matière d'environnement, de patrimoine ou d'encore de transports. Leur avis est sollicité pour garantir que le PLUi respecte les réglementations en vigueur et prend en compte les enjeux locaux, régionaux et nationaux.

Comment se déroule l'enquête publique ?
L'enquête publique est encadrée par une commission d'enquête, qui analysera l'ensemble des contributions reçues. Cette commission est composée de trois commissaires enquêteurs indépendants, désignés par le tribunal administratif. Il est possible de les rencontrer lors de permanences prévues dans chacune des villes et au siège de l'établissement public territorial (EPT).
À l'issue de l'enquête publique, la commission d'enquête rédigera un rapport et exposera ses conclusions détaillées et motivées. Les villes et l'EPT Boucle Nord de Seine étudieront les avis et les conclusions de la commission d'enquête pour apporter les derniers ajustements et corrections au PLUi qui sera ensuite approuvé par le conseil de territoire au printemps 2025.

Où trouver le dossier d'enquête publique du PLUi ?
Le dossier d'enquête publique est consultable :
- Sur le registre numérique, pendant toute la durée de l'enquête : **www.registre-numerique.fr/plui-bns**
- Ce lien sera également disponible depuis la page : **www.bouclenordeseine.fr/plui** et les sites internet des communes.
- Dans les mairies des 7 villes du territoire et au siège de l'Établissement Public Territorial de Boucle Nord de Seine

Comment contribuer à l'enquête publique ?
- Déposez vos remarques en ligne sur le registre numérique
- Écrivez un mail à l'adresse suivante : **plui-bns@mail.registre-numerique.fr**
- Notez directement vos remarques et propositions dans les registres papier disponibles dans les mairies et à l'établissement public territorial
- Envoyez un courrier à l'attention de la Présidente de la commission d'enquête du PLUi – EPT Boucle Nord de Seine - 1 bis rue de la Paix, 92300 Gennevilliers



PLUi Boucle Nord de Seine • Info n°5

Un PLUi ambitieux et innovant

Le PLUi constitue le cadre pour la mise en œuvre des projets publics et privés au sein du territoire de Boucle Nord de Seine. Il remplacera les PLUi communaux en vigueur. Il fixe le cadre de cohérence des différents projets d'aménagement et des différentes politiques sectorielles. Le diagnostic territorial a défini les enjeux du territoire. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a fixé la vision stratégique pour l'aménagement du territoire pour les prochaines années. C'est au regard de ce PADD qu'a été défini l'ensemble des règles qui s'imposeront aux futures constructions ou à leurs évolutions.

Les règles et principes réglementaires innovants qui marquent la spécificité du PLUi concourent à mettre en œuvre un urbanisme de projet, à renforcer significativement la place de la nature en ville, à valoriser le patrimoine et les spécificités locales et à tendre vers un urbanisme favorable à la santé.

Des outils pour augmenter la place de la nature en ville

- Taux de pleine terre
- Règles de plantations
- OAP trames environnementales
- Coefficient de biotope
- Arbres et alignements d'arbres protégés
- Espaces verts protégés
- Emplacements réservés pour espaces verts

Un système d'indice pour traduire une grande diversité de situation et d'objectifs

- Indice de destination
- Indice de forme urbaine
- Indice de densité au sol
- Indice de hauteur

Des outils pour préserver le patrimoine

- Des bâtiments à protéger
- Des ensembles urbains remarquables

Des outils pour favoriser la mixité urbaine, fonctionnelle et sociale et permettre la ville de la proximité

- Des destinations affinées et précisées
- Des secteurs de mixité sociale
- Des secteurs de taille minimale de logement
- Les linéaires et périmètres commerciaux

Des outils pour assurer la mise en œuvre des projets

- Zones urbaines de projet
- Secteurs de plan-masse
- Périmètres en attente de projet d'aménagement global
- Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles
- Emplacements réservés

Orientations d'aménagement et de programmation thématiques pour renforcer la santé environnementale

- Renouer avec la Seine
- Apaiser les mobilités
- Favoriser la durabilité des constructions
- Renforcer les trames écologiques

Comprendre le dossier d'enquête publique du PLUi

Le dossier d'enquête publique est composé de trois tomes du PLUi. Chaque tome comprend des pièces spécifiques du PLUi.

Tome 1

- **Délibération d'arrêt du projet de PLUi**
- **Bilan de la concertation**
- **Rapport de présentation**
- **Avis des villes et des PPAC**
- **Avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale et mémoire en réponse.**

Le rapport de présentation comprend notamment le diagnostic socio-économique et urbain, l'état initial de l'environnement, la justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et les outils réglementaires; l'évaluation environnementale et son résumé non technique.

Tome 2

- **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**
- **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et sectorielles**
- **Le règlement écrit et graphique**

Ces documents, socle du PLUi, regroupent l'ensemble des orientations et outils réglementaires visant à assurer à l'ensemble du territoire une évolution qualitative au travers des règles d'aménagement et de constructibilité applicables sur chaque partie du territoire en lien avec les spécificités locales.

Tome 3

- **Les annexes**

Les annexes sont composées de l'ensemble des autres informations et obligations diverses présentant des directives ayant des incidences sur la constructibilité du territoire mais relevant de réglementations ou de législations indépendantes du PLUi telles que les servitudes d'utilité publique.

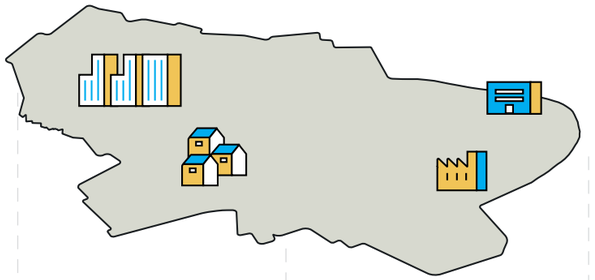
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques, socle pour la santé environnementale

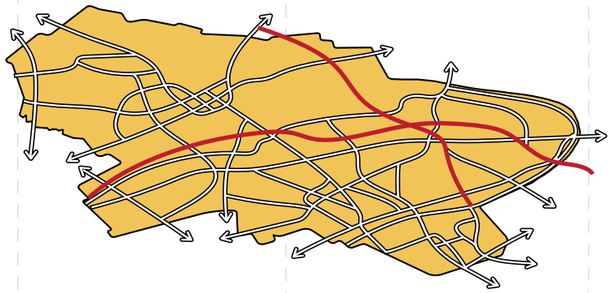
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques du PLUi (document 3.1) sont conçues pour répondre aux défis majeurs de l'urbanisation dans un contexte de crises multiples, telles que les crises environnementales, foncières, du logement ou encore sanitaires. Ces OAP visent à faire de chaque projet une opportunité pour améliorer le territoire, renforcer la qualité de vie, diversifier l'habitat et intensifier la vie locale.

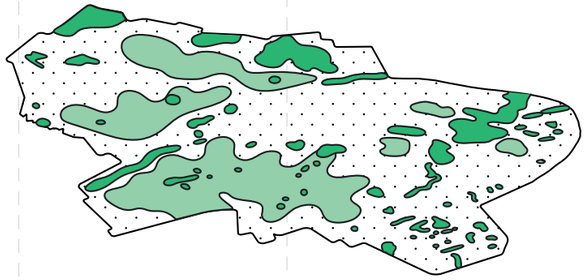
Les quatre OAP thématiques concourent à dessiner la ville de demain de manière vertueuse :

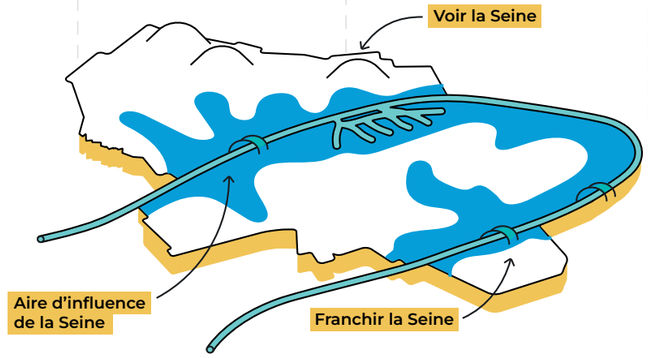
- **« Renouer avec la Seine »** pour valoriser le paysage et les usages du fleuve, épine dorsale de la construction du territoire, dans toutes ses dimensions ;
- **« Préserver les trames environnementales »** pour protéger et développer les différentes trames nécessaires à la biodiversité et renforcer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

Ensemble, elles visent à créer **une ville plus résiliente, équitable et durable**, tout en protégeant la santé et le bien-être des habitants, en valorisant la nature et en atténuant les effets du changement climatique.









OAP Favoriser la durabilité des constructions

- Valoriser le contexte urbain : toute nouvelle construction doit être une plus-value pour son quartier
- S'appuyer sur les constructions existantes en priorité, limiter les démolitions et améliorer les qualités des constructions existantes
- Développer une architecture bioclimatique pour les constructions neuves

OAP Apaiser les mobilités

- Limiter l'impact des voies magistrales
- Structurer un réseau de mobilités actives
- Gérer les interfaces et améliorer le stationnement

OAP Préserver les trames environnementales

- Préserver les noyaux de biodiversité, les parcs ouverts au public et les espaces agricoles
- Renforcer la place de la nature en ville sur l'ensemble du territoire
- Valoriser et préserver les jardins

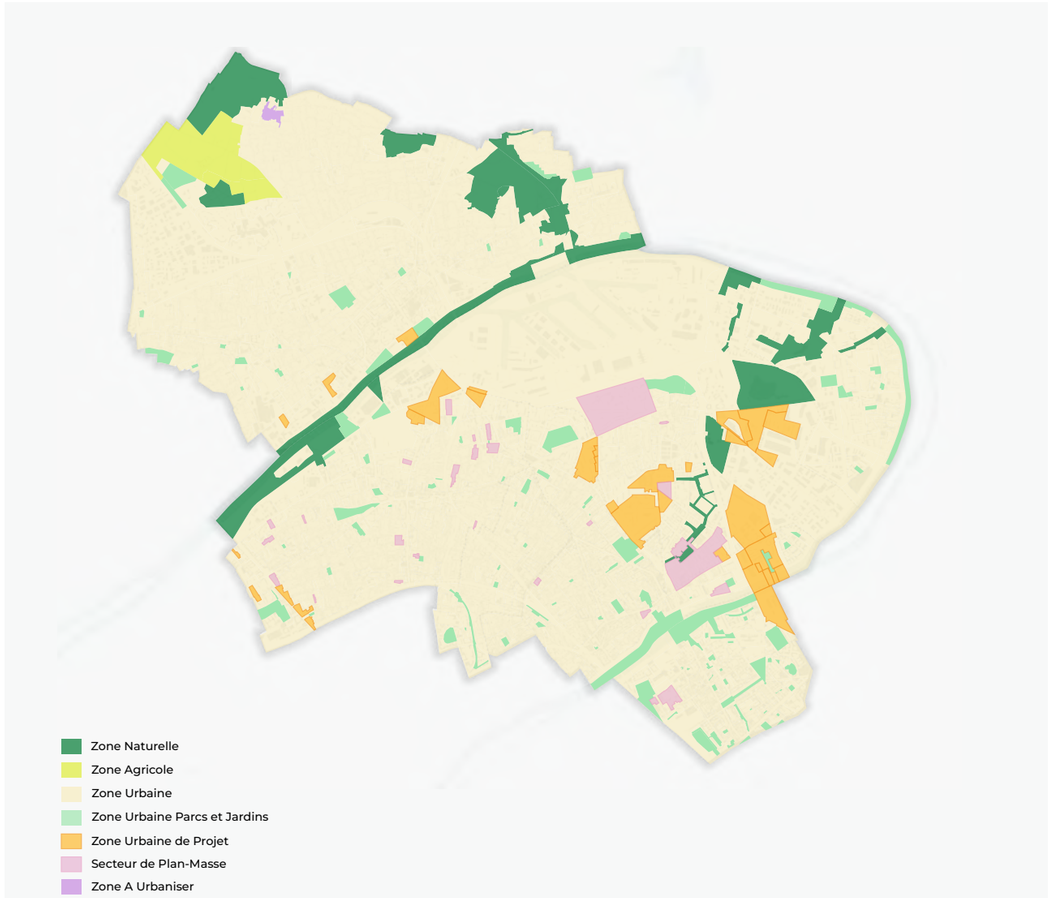
OAP Renouer avec la Seine

- Renouer avec la Seine
- Révéler la Seine dans l'aménagement de la ville
- Développer les aménités propres à la Seine
- Améliorer l'accessibilité de la Seine et apaiser sa découverte

Le plan de zonage du PLUi de Boucle Nord de Seine

Le règlement et le zonage visent à permettre la mise en œuvre des projets tout en préservant les qualités de l'existant. Le plan de zonage identifie pour chaque parcelle une destination, qu'elle soit urbaine, agricole, naturelle ou à urbaniser. Ces différentes zones sont délimitées par rapport aux usages existants et souhaités. Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone et de ses subdivisions en secteurs. Il définit notamment les conditions de construction, de transformation ou d'aménagement : hauteurs, implantation des bâtiments, stationnements, place de la nature, équipements ou encore formes urbaines et volumétrie.

Les règles appliquées visent à assurer à l'ensemble du territoire une évolution qualitative.



- Les règles applicables aux zones U, AU, A et N sont regroupées dans le document 4.1.
- Les règles applicables aux zones UP sont spécifiques à chacune et sont développées dans le document 4.2. Les indices des zones UP sont composés de deux lettres en référence au nom de la ville et d'un numéro.
- Les règles morphologiques applicables aux secteurs de plan-masse sont précisées dans le document 4.3.

Quelles sont les différentes destinations du PLUi ?

A

Zone agricole

Elle regroupe les secteurs qui doivent être protégés en raison du potentiel biologique ou agronomique des terres agricoles.

N

Zone naturelle

Elle comprend les espaces naturels et forestiers dont l'intérêt environnemental est reconnu et qu'il convient de préserver.

U

Zone urbaine

Elle comprend l'ensemble des secteurs déjà urbanisés. Au sein de la zone U, sont identifiés les parcs, jardins familiaux et cimetières, pour en assurer leur préservation.

UP

Zone urbaine de projet

Elle regroupe les secteurs dans lesquels des règles spécifiques sont instituées pour assurer la continuité de projets engagés.

AU

Zone à urbaniser

Il s'agit d'espaces non urbanisés qui pourraient être ouverts à l'urbanisation.

La zone UP et les secteurs de plan-masse au sein du territoire

Le plan de zonage du PLUi identifie 19 zones de projets dites zones UP dans lesquelles le PLUi reprend les règles et objectifs des PLU des villes en cohérence avec les orientations du PADD. Il s'agit ici de ne pas compromettre des projets qui ont été portés par les villes et qui sont soit en cours de réalisation soit programmés à court terme. Sont également prévus 28 secteurs de plan-masse dans lesquels le niveau de projet ou d'évolution est défini strictement par un plan coté en 3 dimensions pour garantir la cohérence architecturale et fonctionnelle attendue.

Comment est construit le règlement à indice de la zone U du PLUi?

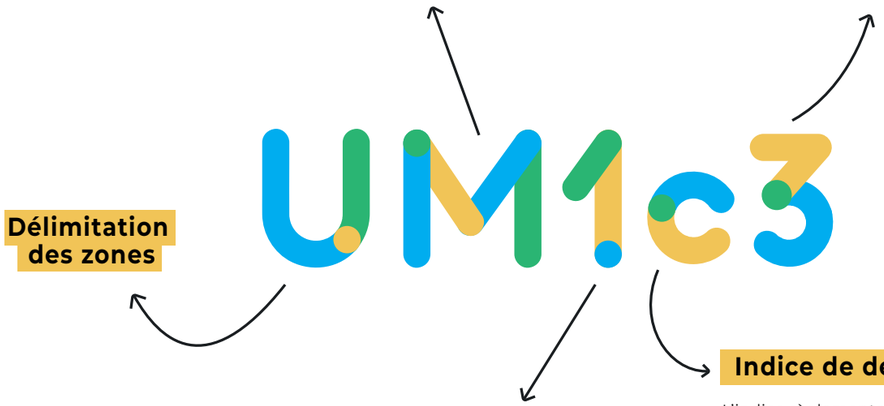
Pour la zone U, les règles s'appliquent selon les indices relatifs à la destination, la forme urbaine, les densités au sol et la hauteur.

Indice de destination

L'indice de destination encadre les vocations des futures constructions. Il existe 5 destinations principales et 20 sous-destinations. Il y a ainsi les espaces de mixité fonctionnelle (M), les espaces à dominante résidentielle (R), les espaces à dominante d'activité ou encore des espaces d'équipements (E). En fonction des destinations, des règles pourraient s'appliquer pour interdire certaines constructions et privilégier certains développements de certaines activités par rapport à d'autres.

Indice de hauteur

L'indice règlementaire de hauteur encadre la hauteur maximale des constructions en précisant le nombre d'étages autorisé.



Délimitation des zones

Indice de forme urbaine

L'indice réglementaire de forme urbaine encadre l'implantation et l'aspect des constructions dans les tissus urbains de la ville : centralité, tissu mixte, tissu pavillonnaire, collectivité, activités économiques, etc. Des règles d'implantation s'appliquent en fonction permettant d'encadrer l'évolution des villes tout en préservant les spécificités locales.

Indice de densité au sol

L'indice règlementaire de densité au sol encadre l'emprise au sol des constructions maximales permises et le taux de pleine terre exigé.

Des inscriptions graphiques qui apportent des précisions locales

Le plan de zonage comprend des inscriptions graphiques qui permettent de traduire les spécificités locales, des orientations de projet, des politiques publiques, des préservations patrimoniales. Une palette d'outils est mobilisée au travers de ces inscriptions graphiques: les périmètres en attente de projet d'aménagement global, les emplacements réservés, les alignements d'arbres, les arbres remarquables, les espaces paysagers à protéger, les mares, des secteurs de mixité sociale, ou de tailles minimales de logements, des linéaires commerciaux, les ensembles urbains remarquables, ou encore les gares autour desquelles les normes de stationnement sont restreintes.

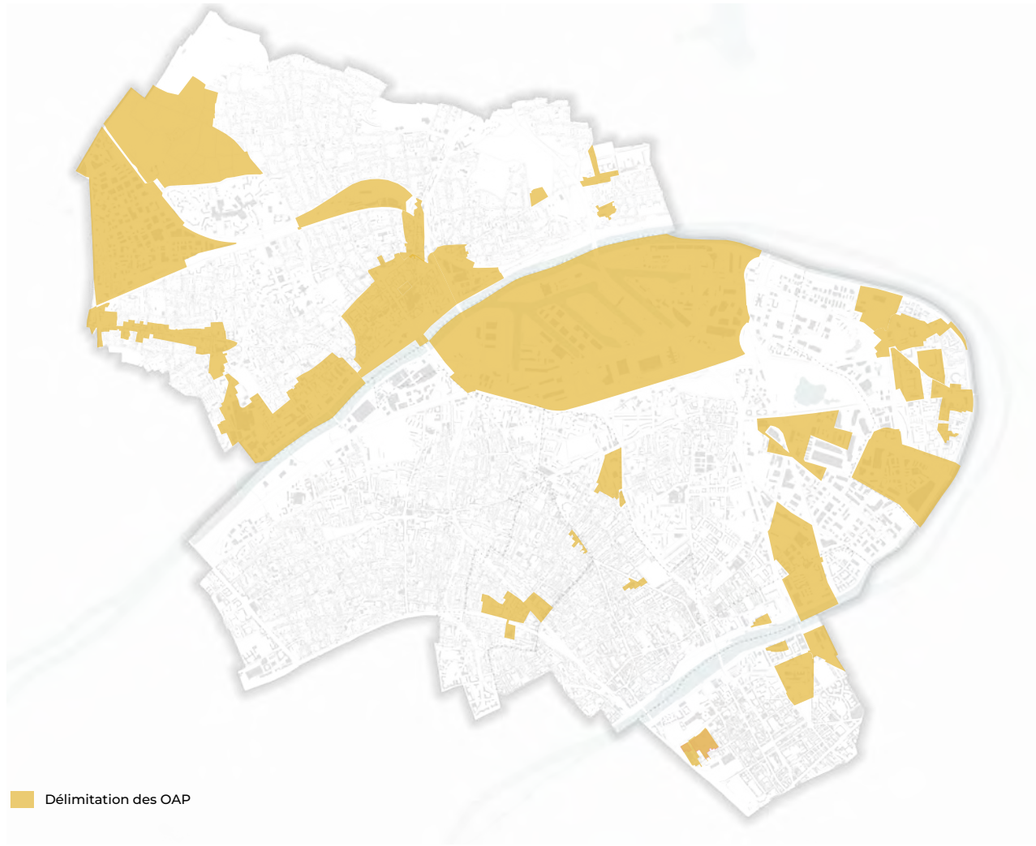
Les OAP sectorielles du projet de PLUi

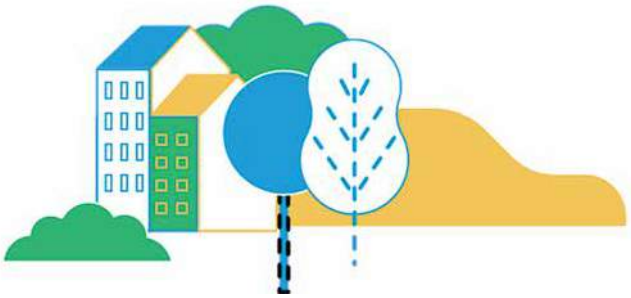
Les OAP sectorielles (document 3.2) sont complémentaires au règlement et au zonage et viennent fixer les ambitions et les invariants pour le développement de certains secteurs considérés comme stratégiques. Elles visent ainsi à encadrer et favoriser certaines évolutions dans ces secteurs en exprimant de manière qualitative les objectifs et la stratégie de chacune des zones concernées. Complémentaire de l'application du règlement, les OAP ont une visée qualitative et s'appliquent aux projets selon un rapport de compatibilité. C'est-à-dire que les projets doivent concourir à la tenue des orientations de l'OAP et en aucun cas être en contradiction.

31 OAP sectorielles
dont une OAP intercommunale

720 hectares

15 % du territoire





Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine
1 bis rue de la Paix - 92230 Gennevilliers
plui@bouclenorddeseine.fr
www.bouclenorddeseine.fr/plui

Crédits - Conception : juliaguinet.fr - Réalisation : www.grouperougevif.fr - 14488 - Octobre 2024

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PLUi Boucle Nord de Seine

Bilan de la concertation
Arrêt du PLUi
Conférence intercommunale

24 juin 2024

BOUCLE NORD DE SEINE Métropole du Grand Paris

ARGENTEUIL

MAIRIE ASNIÈRES-SUR-SEINE

BC BOIS COLOMBES

VILLE DE CLICHY LA GARENNE

Colombes

Gennevilliers L'AUDACE D'UNE VILLE POPULAIRE

VILLENEUVE la Garenne

Des PLU au PLUi

7 PLU

ANCIENS

+

COMPLEXES

+

ECRITURES CONTRASTEES

+

DES REFORMES REGLEMENTAIRES

+

DES PROJETS NON REALISABLES

+

DIFFICULTES D'EVOLUTION

→ Plui Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Boucle Nord de Seine

Se saisir des nouveaux outils

Remettre à plat les règles et rédaction

Se doter d'un vocabulaire commun

Assurer un niveau de lecture appropriable par tous

Assurer la cohérence territoriale

Tirer profit de la réforme du PLU

Permettre la mise en œuvre des projets des villes

En veillant à :

Préserver et valoriser les spécificités locales

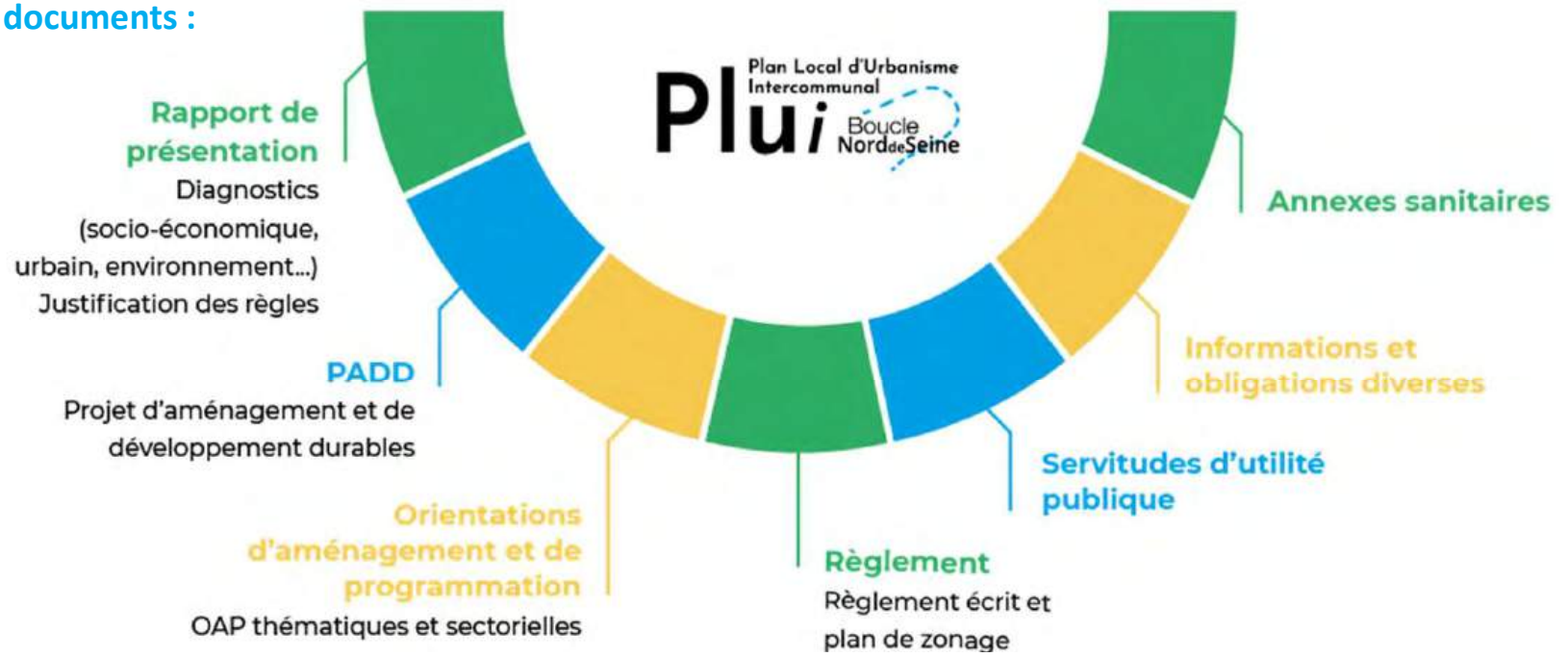
Ne pas gommer les réflexions des villes

Disposer d'un document lisible et compréhensible

Plui Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Boucle Nord de Seine

Rappel sur la procédure et le document

Le PLUi est composé de **plusieurs documents :**



- Il précise le **droit des sols.**
- Il constitue un outil de mise en œuvre des projets publics et privés.
- Il fixe un cadre de **cohérence** des différentes **actions d'aménagement** et des **politiques publiques sectorielles**.

<u>Ce qui nécessite de développer :</u>

- Une **vision globale** du développement du territoire.
- Établie à partir d'un **diagnostic territorial.**
- Pour définir les **orientations générales** d'aménagement et d'urbanisme.

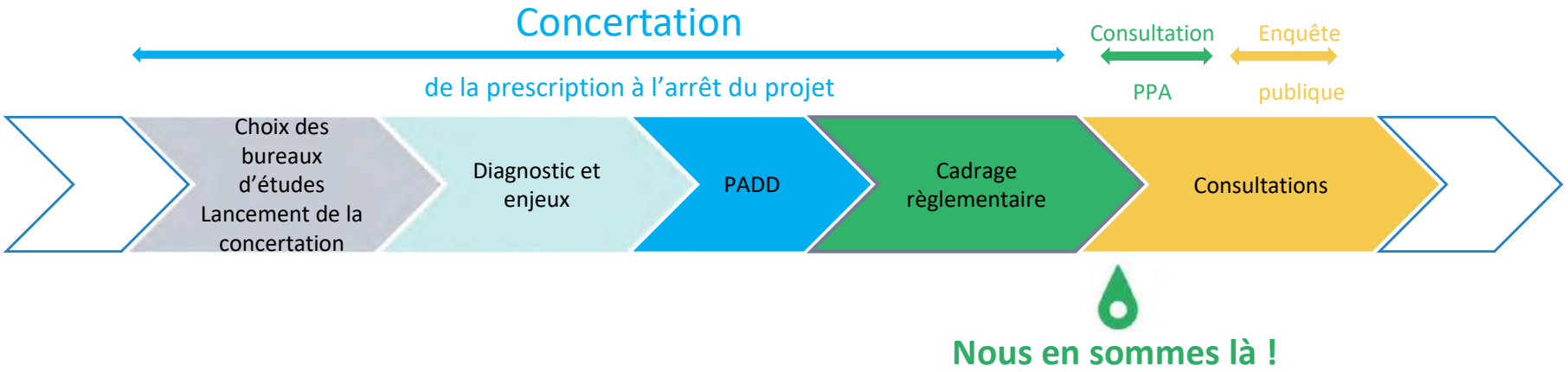
Le calendrier d'élaboration du PLUi

Avril 2021
Prescription élaboration du PLUi

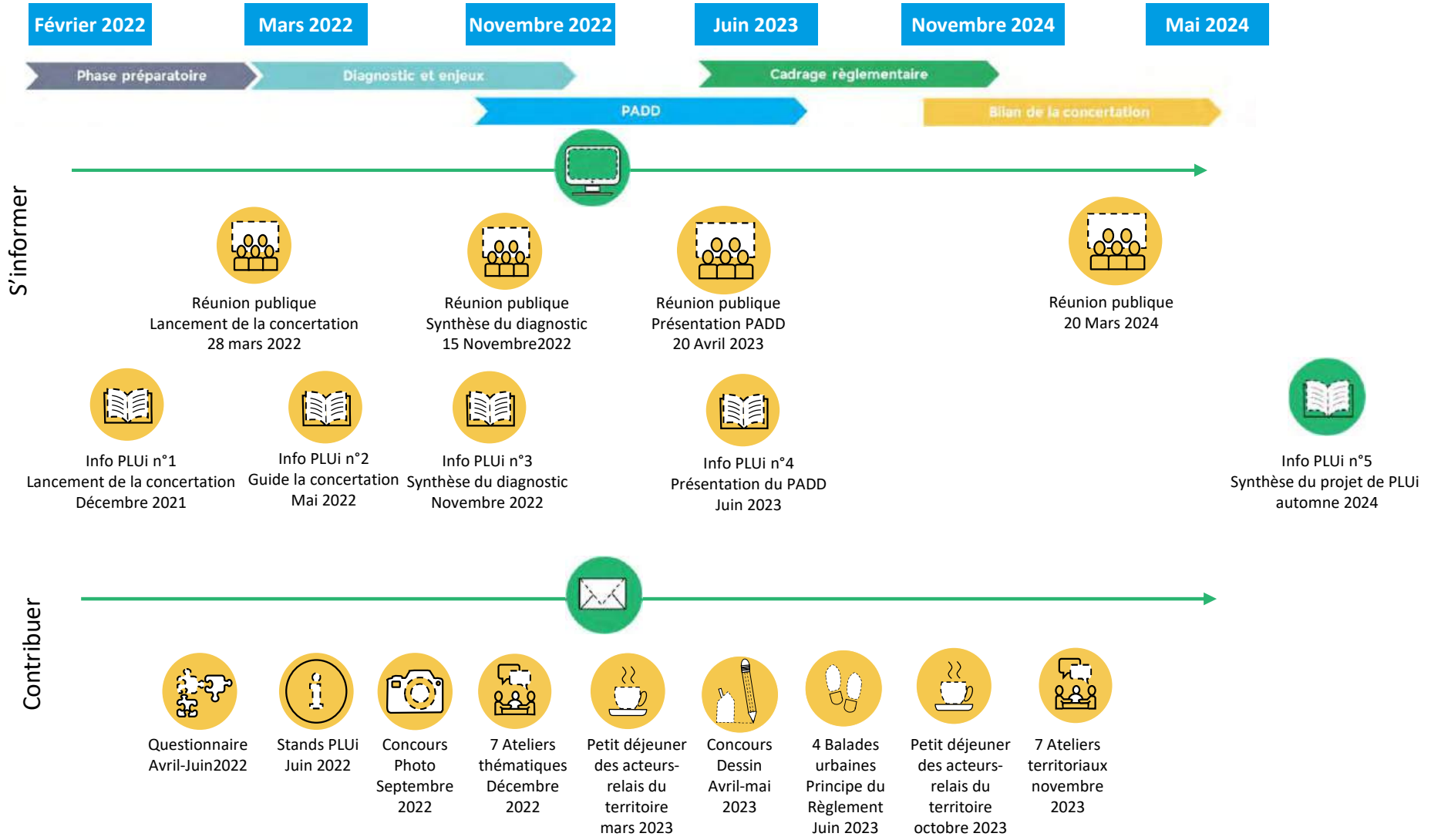
Juin 2023
Débat sur les orientations du PADD

Juin 2024
Bilan de la concertation
Arrêt du projet

Printemps 2025
Approbation du PLUi



Les outils de concertation et de communication du PLUi



Les chiffres clés de la participation citoyenne

691 participants pendant toute la durée de la concertation préalable

925 réponses au questionnaire « Portrait de territoire »

111 mails reçus

119 personnes présentes aux 4 balades

448 participants aux 10 réunions publiques

408 contributions aux concours dessin et photo

94 participants aux 7 ateliers thématiques

Synthèse du diagnostic : les défis pour Boucle Nord de Seine 2035

Une haute qualité de vi(ll)e pour les habitants et les usagers

- Faire la ville là où elle a les meilleures chances de réussir : calme, desserte, aménités urbaines (accès aux commerces, équipements, services)
- Renforcer la qualité urbaine, la continuité des espaces publics et la qualité des logements
- Assurer la fluidité des parcours résidentiels grâce à la diversification des logements et l'adaptation aux besoins locaux
- Offrir des services de qualité et de proximité
- Assurer un maillage qui permette la fluidité et la diversité des mobilités

Vers une excellence environnementale dans un cadre favorable à la santé

- Mieux renouer et redonner accès à la Seine, créer un dialogue inter-rives
- Renforcer la place de la nature en ville pour concilier amélioration de la biodiversité, gestion des eaux et réduction des îlots de chaleur
- Réduire les nuisances et pollutions et limiter leurs impacts, renforcer la résilience du territoire
- Valoriser les patrimoines, préserver des tissus pavillonnaires, améliorer des quartiers mixtes, éviter les démolitions

Vers une attractivité confortée et reconnue

- Être attractifs pour les entreprises dans l'écosystème industriel spécifique et le compléter
- Renforcer la coopération intercommunale pour améliorer la cohérence territoriale
- Favoriser l'ancrage des populations par une meilleure attractivité et un développement d'une offre en logements diversifiée
- Tendre vers un meilleur équilibre habitat-emploi, en préservant les zones d'emplois et en renforçant la formation
- Améliorer le rayonnement, l'accessibilité et la visibilité du territoire dans la métropole

Plui Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Boucle Nord de Seine

Le PADD : 4 axes pour une vision transversale du développement du territoire

AXE 1

Un territoire d'équilibres et riche de ses diversités

AXE 2

Un territoire engagé dans une transition environnementale ambitieuse

AXE 3

Un territoire du « vivre ensemble »

AXE 4

Un territoire actif, productif et innovant

Plui Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Est Ensemble Nord de Seine

Les outils règlementaires mobilisés pour traduire le projet de territoire

ORIENTATIONS AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

Affirmer des ambitions sur de grands thèmes, socle pour la santé environnementale

Les OAP thématiques

Encadrer la programmation, guider l'évolution, traiter les espaces publics, garantir la qualité des projets

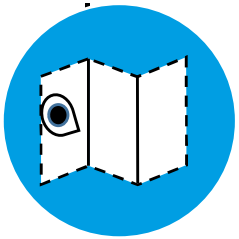
Les OAP sectorielles

Compatibilité

REGLEMENT ET SON ZONAGE

Assurer à l'ensemble du territoire une évolution qualitative

Les règles générales et territoriales



Traduire des spécificités locales de projet ou de préservation

Les inscriptions graphiques

Permettre la mise en œuvre de projets majeurs

La zone UP et les secteurs de plan masse

Conformité

Des orientations d’aménagement et de programmation thématiques socle pour la santé environnementale

Renouer avec la Seine : porter un nouveau regard sur le territoire

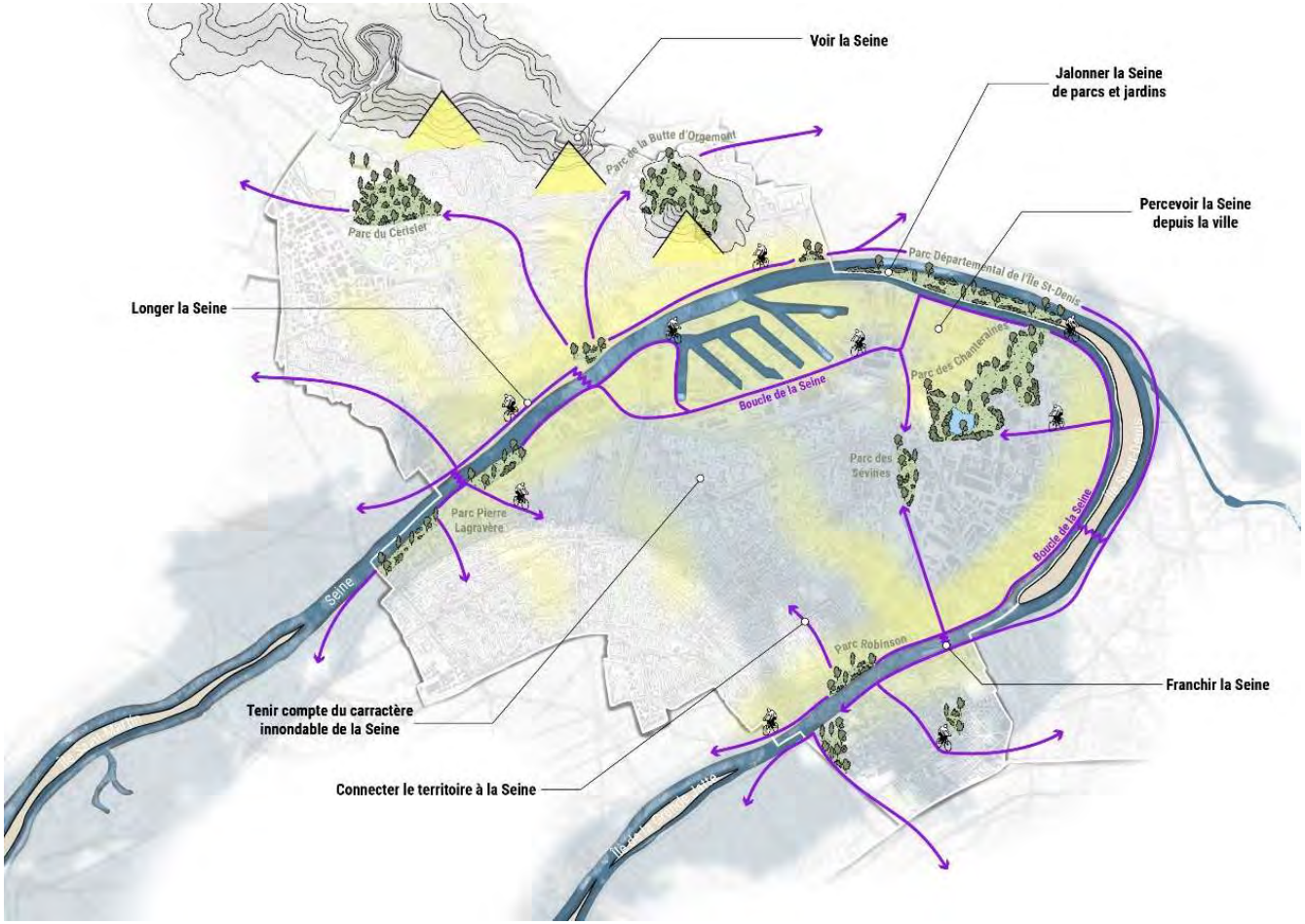
- L'OAP Seine répond à l'axe 1 du PADD et est à l'articulation des OAP thématiques et sectorielles, elle vise à donner une compréhension du territoire à travers son fleuve et préciser les objectifs et invariants à respecter.

Révéler la Seine dans l'aménagement de la ville

Retourner la ville sur la Seine

Améliorer l'accessibilité de la Seine et apaiser sa découverte

Développer des aménités propres à la Seine



Apaiser les mobilités – Vers un urbanisme favorable à la santé

Améliorer le cadre de vie

Lutter contre les nuisances et les pollutions

Permettre de mieux se déplacer

Développer les mobilités actives et durables

Renforcer les trames écologiques : Un génie urbain à vocation écologique

Valoriser la nature dans la ville et ses services écosystémiques

Rendre les sols vivants

Constituer un maillage écologique et fonctionnel en faveur de la biodiversité

Intégrer la gestion aérienne de l'eau dans la ville

S'adapter au changement climatique

Qualifier le socle écologique des opérations d'aménagement

Favoriser la durabilité des constructions

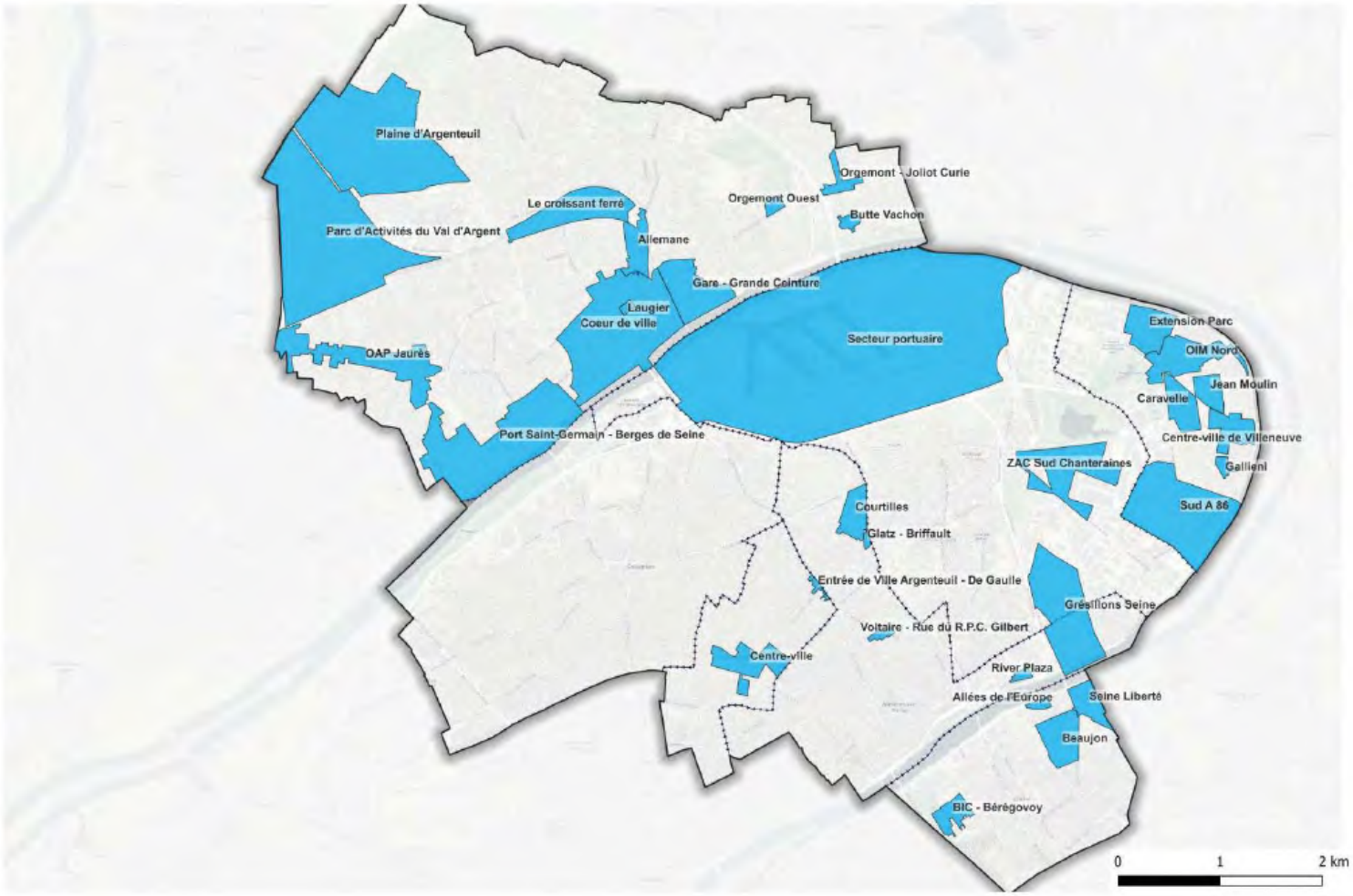
Valoriser le contexte urbain

S’appuyer sur les constructions existantes en priorité

Développer une architecture bioclimatique

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles pour préciser des projets

Les OAP sectorielles



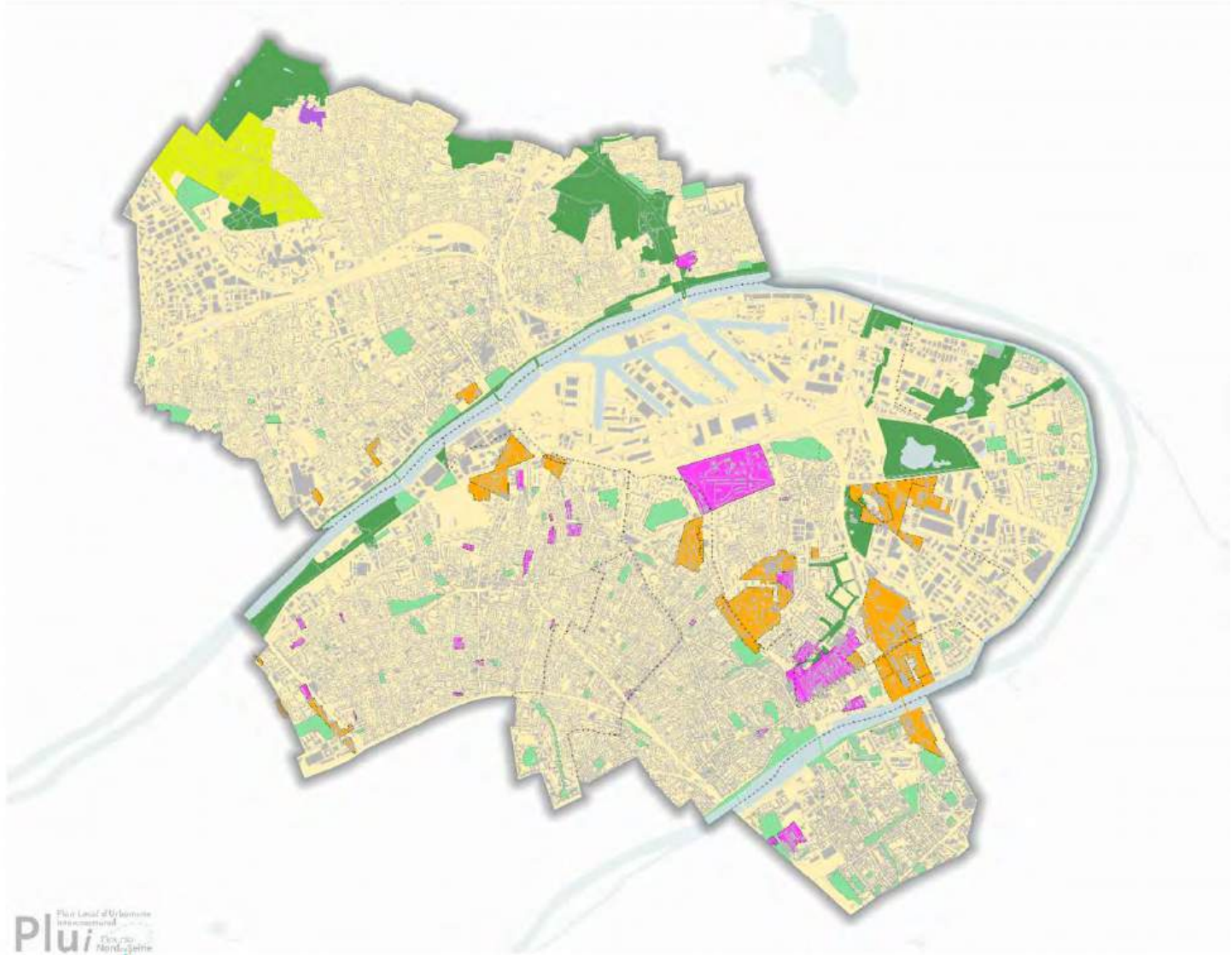
OAP = **O**rientation d'**A**ménagement et de **P**rogrammation

- Elle est complémentaire au règlement et au zonage, sur des secteurs stratégiques
- Elle exprime de manière qualitative les ambitions et la stratégie :
  - fixe des **invariants**, des intangibles, ce que l'on veut pour l'avenir d'un site,
  - impose ainsi des principes et orientations afin d'empêcher des évolutions non souhaitées.

31 OAP, couvrant 720 ha, soit 15% du territoire

Règlement et Zonage – valoriser l'existant et permettre les projets

Délimitation des Zones A - U - N - AU



ZONE AGRICOLE

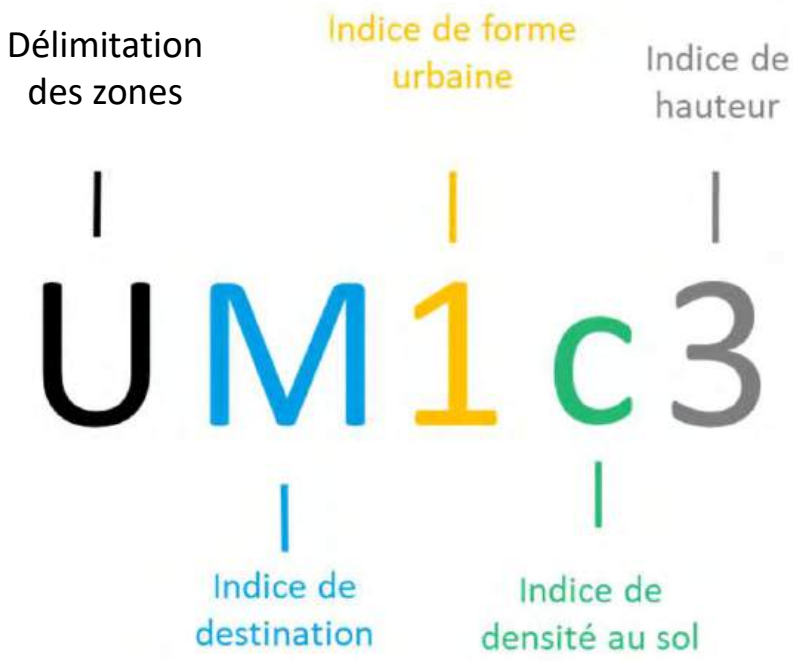
ZONE NATURELLE

ZONE URBAINE

Parc, jardin, cimetière

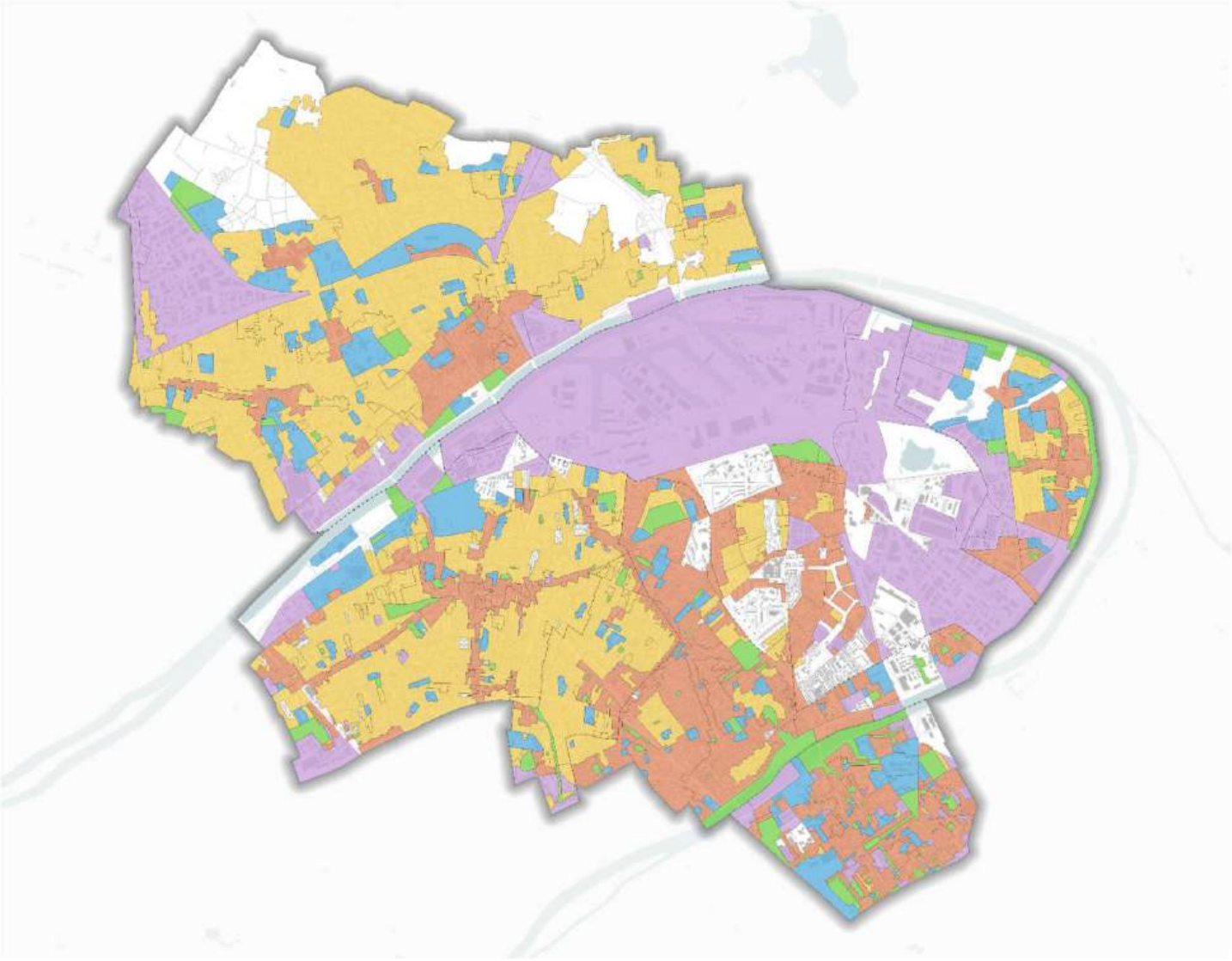
ZONE A URBANISER

Rappel de l'organisation de la zone U



Et les ER, servitudes de localisation, EVP, filets de hauteur, périmètres de gel, secteurs de plan masse, secteur des OAP, périmètre 500m gare …

Indice de destination



Mixte

Résidentielle

Activité

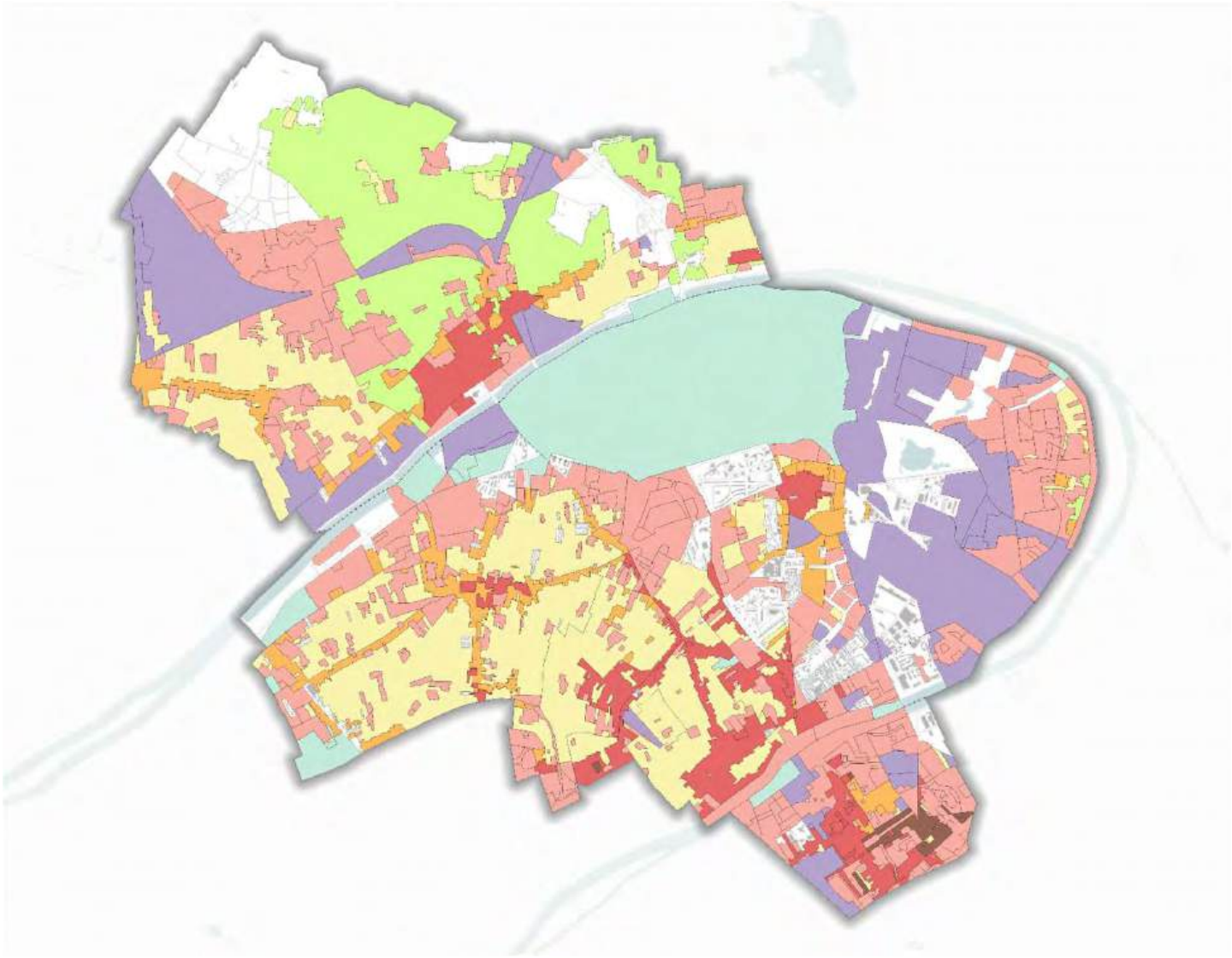
Equipement

E parc

E cimetière

E jardin familiaux

Indice de forme urbaine



1

2

3

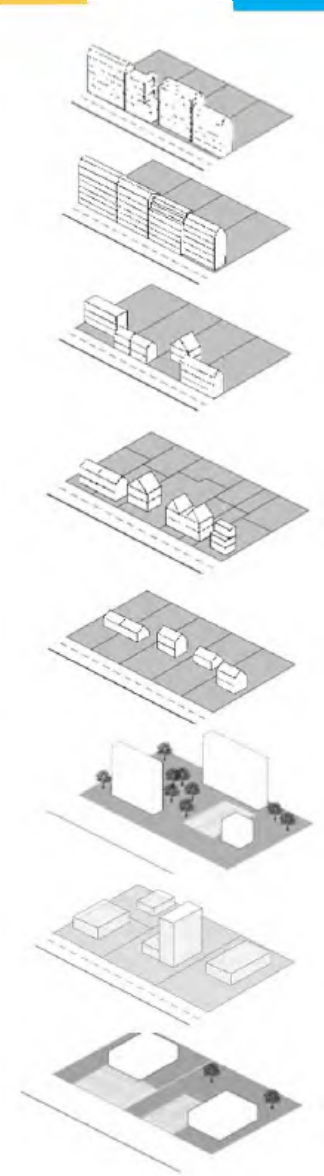
4

5

6

7

8



Indices de densité au sol

	PT	CBS
a	-	20
b	80	10 20
c	70	20 10
d	60	20 10
e	60	30 -
f	60	30 10
g	50	30 10
h	40	40 -
i	40	50 -

Plui Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Nord-Seine

Indice de hauteur

4m

58m

0
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18

Indice de destination

Mixte

Résidentielle

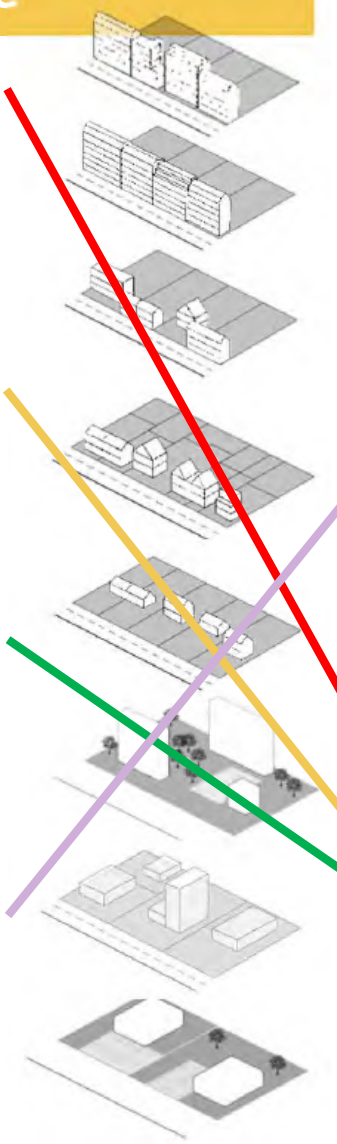
Activité

Equipement

E parc
E cimetière
E jardin familiaux

Indice de forme urbaine

1
2
3
4
5
6
7
8



Indices de densité au sol

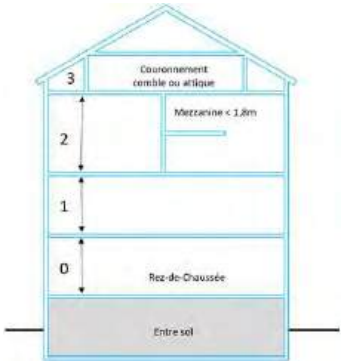
	CES	PT	CBS
a	-	-	20
b	80	10	20
c	70	20	10
d	60	20	10
e	60	30	-
f	60	30	10
g	50	30	10
h	40	40	-
i	40	50	-

Indice de hauteur

4m

58m

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18



Centre ville
UM1g5

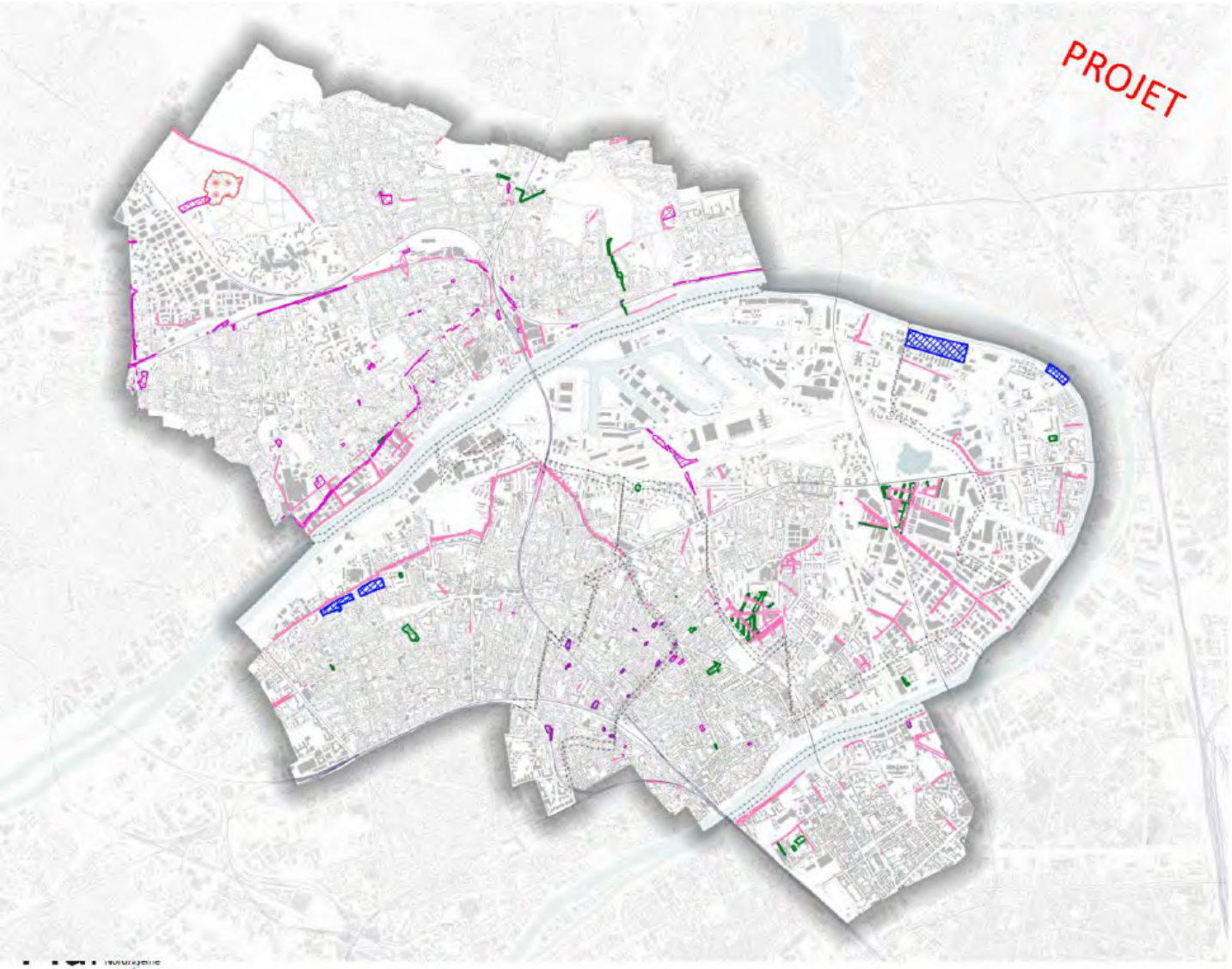
Pavillonnaire
UR5h2

Mutable intermédiaire
UR3h4

Parc d'activités
UA7c6

Plui Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Boucle Nord de Seine

Des inscriptions graphiques : permettre des projets



PAPAG *Périmètre en attente d'un projet d'aménagement global*

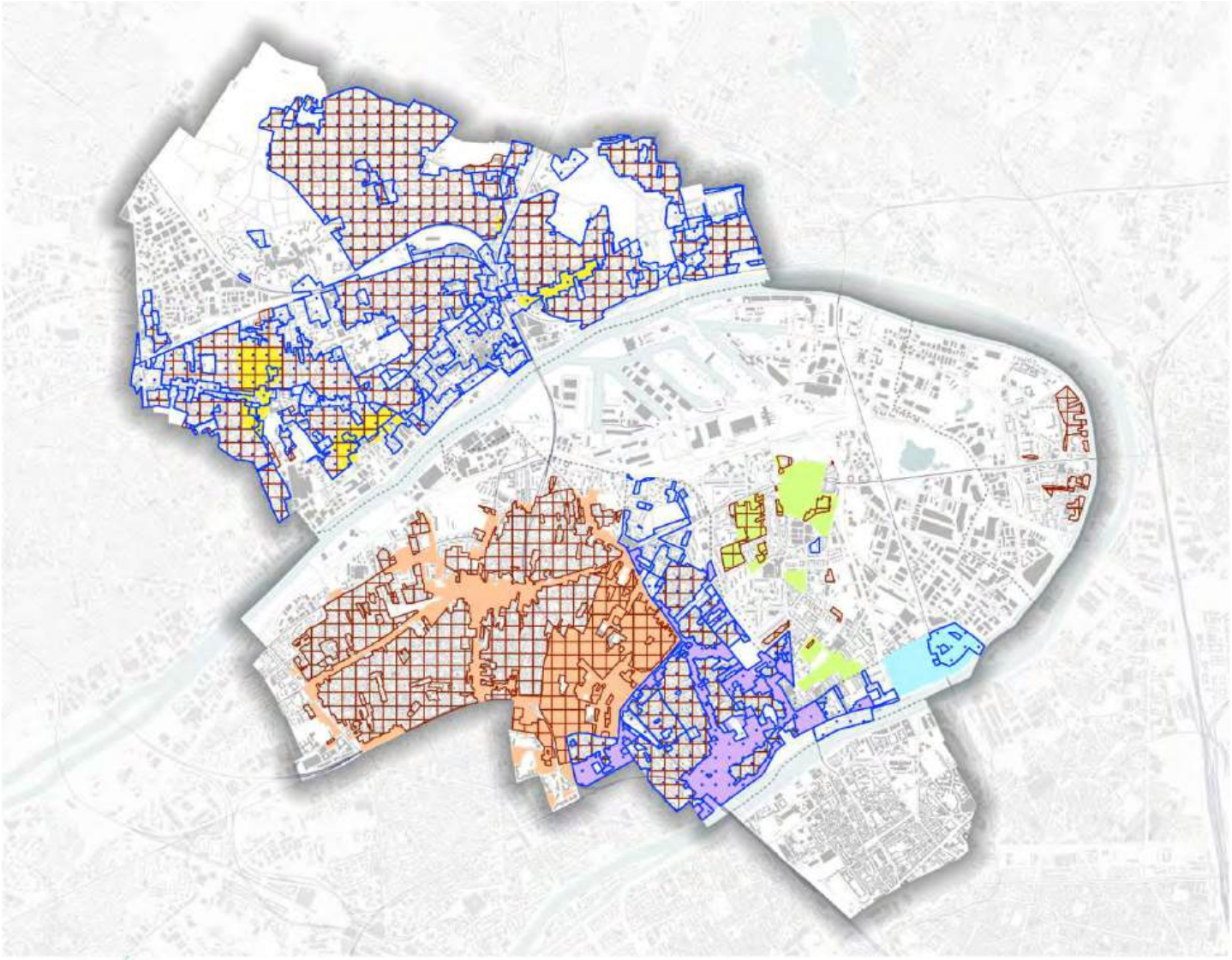
A Villeneuve (chantier naval et ZAE), Asnières sur Seine et Colombes (prolongement du t1)

ER *Emplacement réservé/servitude de localisation*

STECAL *Secteur de taille et de capacité limitée*

A Argenteuil, secteur habité rue de la Corse

Des inscriptions graphiques : assurer la mixité sociale



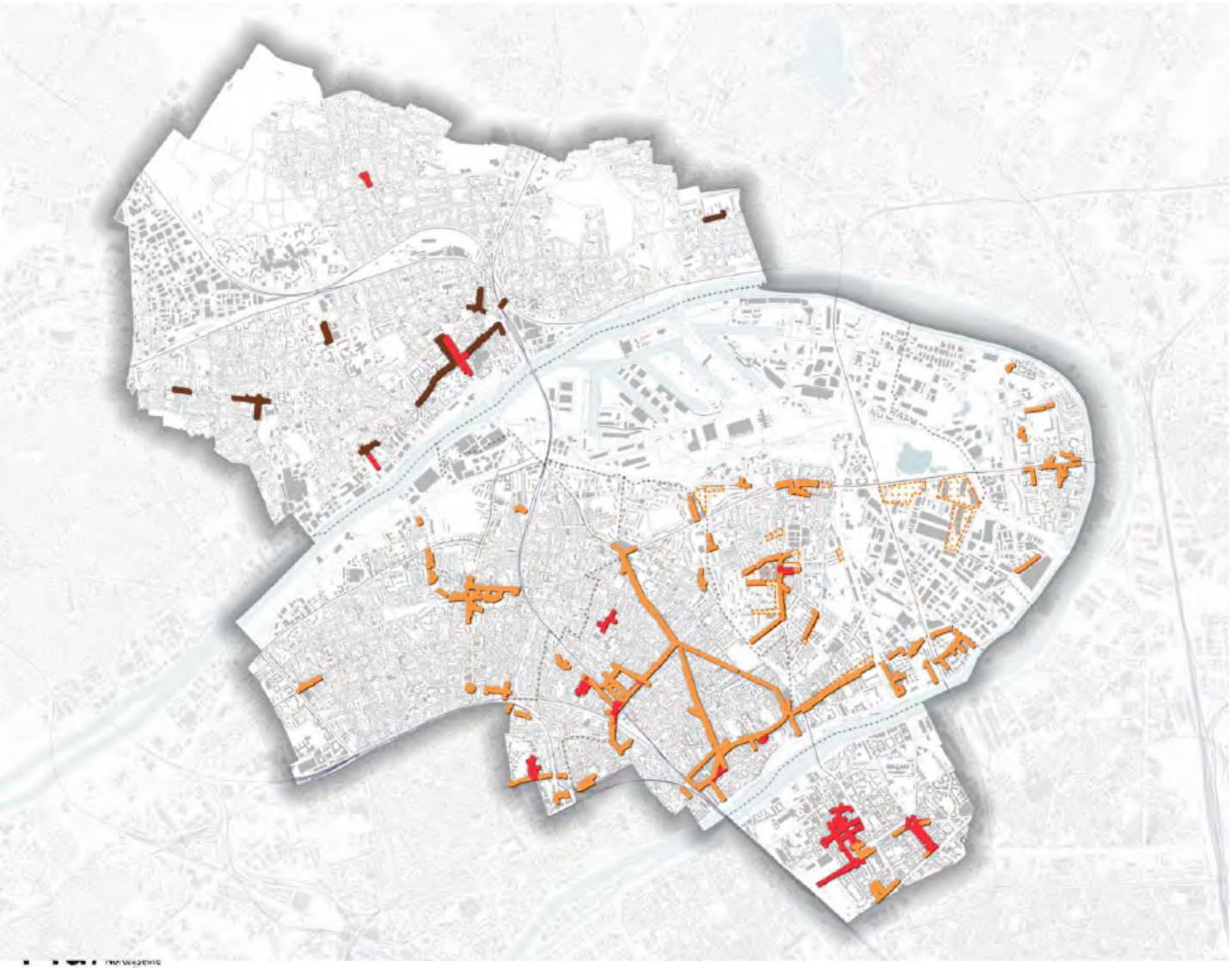
Secteur mixité sociale

- SMS-1
- SMS-2
- SMS-3
- SMS-4
- SMS-5

Secteur de taille minimale de logement

- STML-1
- STML-2

Des inscriptions graphiques : Assurer la mixité fonctionnelle – le commerce



Périmètre commerce

Linéaire commerce

- **LC type 1 - Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale – Rez-de-chaussée actifs**

  Destinations permises :
  - Commerces et activités de services,
  - Equipements d'intérêt collectif et services publics.

- **LC type 2 - Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale – focus commerces de proximité et restauration**

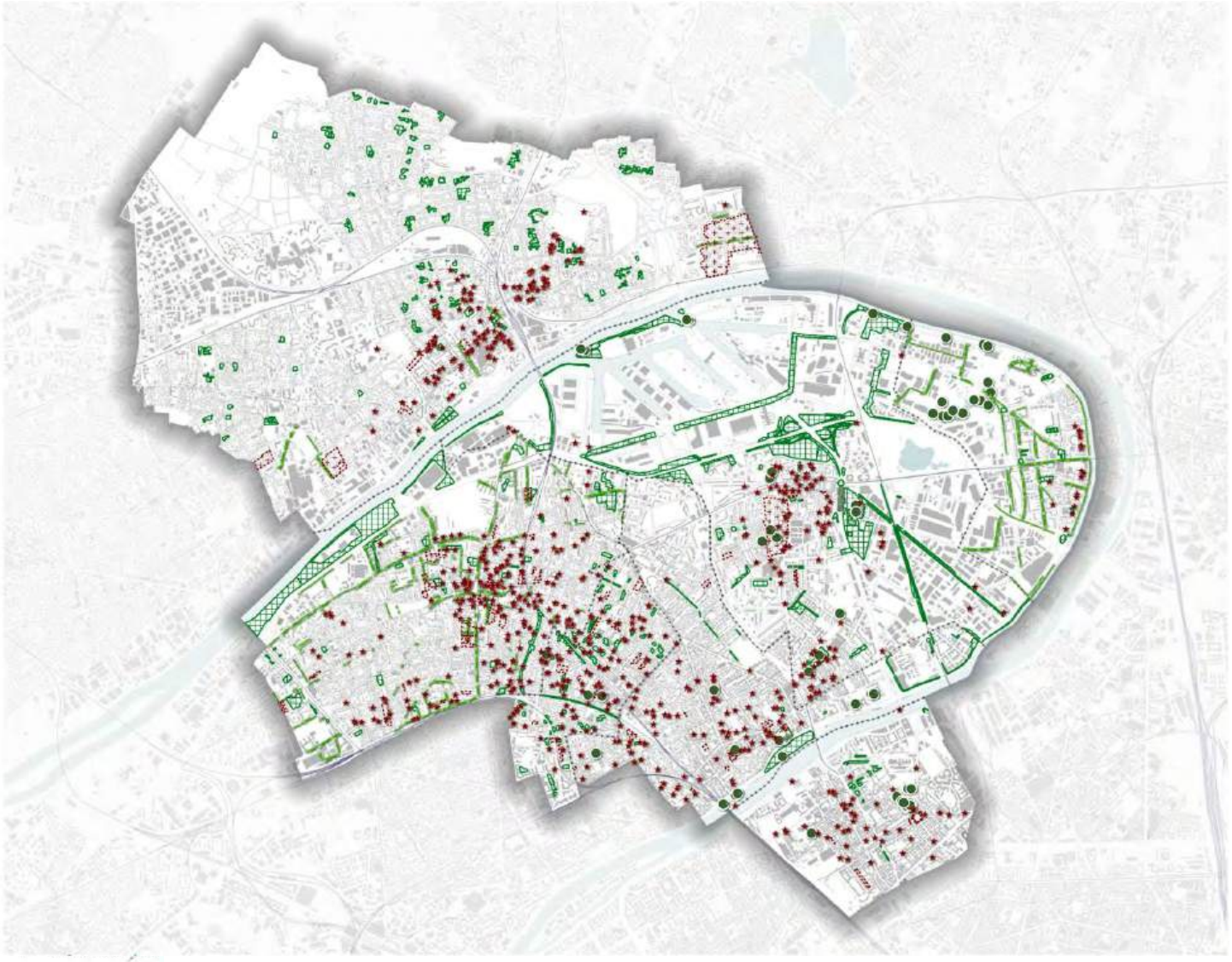
  Sous-destinations permises :
  - Artisanat et commerces de détail,
  - Restauration.

- **LC type 3 - Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale – focus commerces et services**

  Sous-destinations permises :
  - Artisanat et commerces de détail,
  - Restauration
  - Changement de sous-destination d'activités de service avec accueil d'une clientèle

➔ Outils complémentaires : des zonages stricts et des polarités commerciales

Des inscriptions graphiques : Protéger les éléments patrimoniaux



EVPP *Espace vert et paysager protégé*

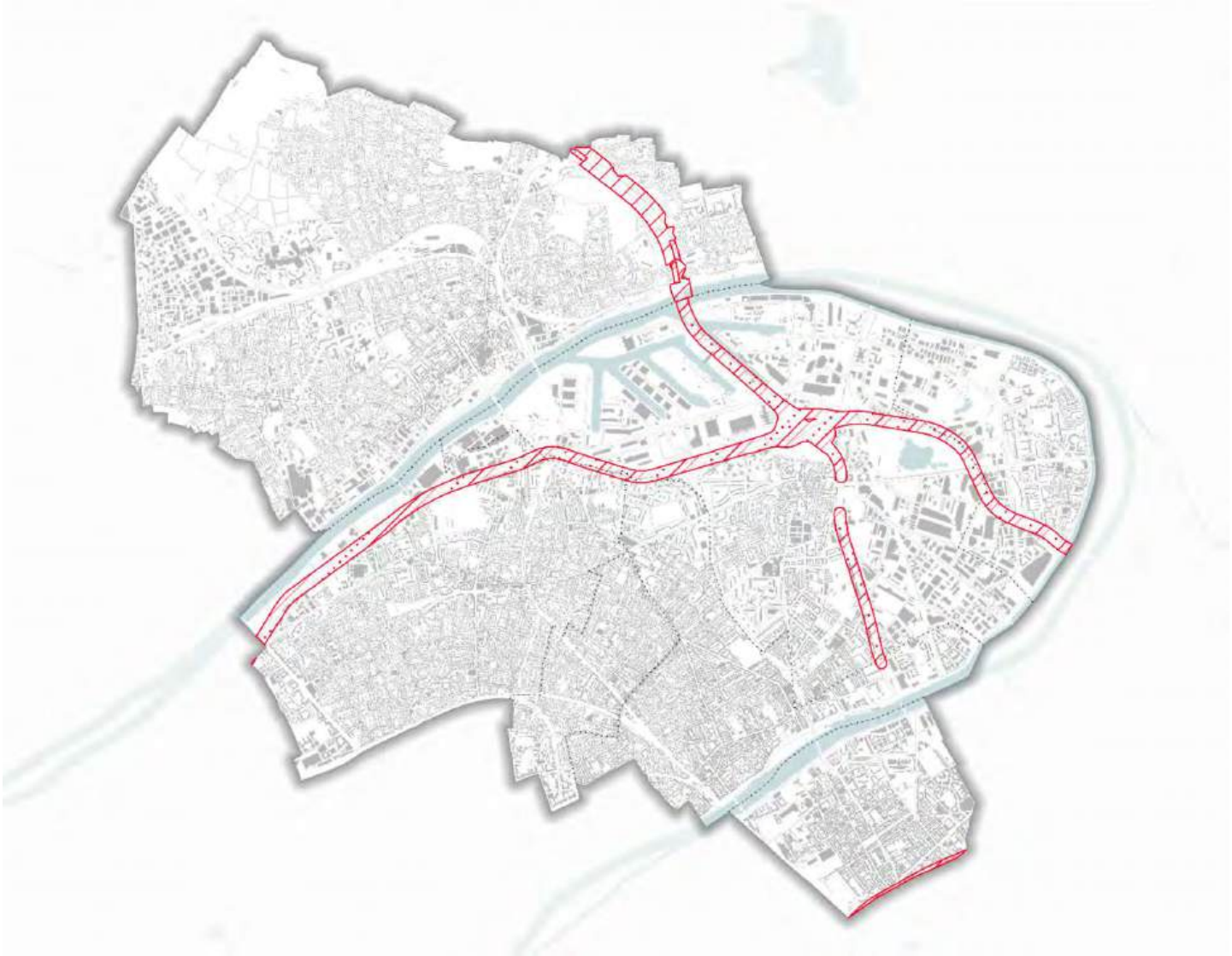
arbres remarquables

Alignement arbres

bâtis remarquables

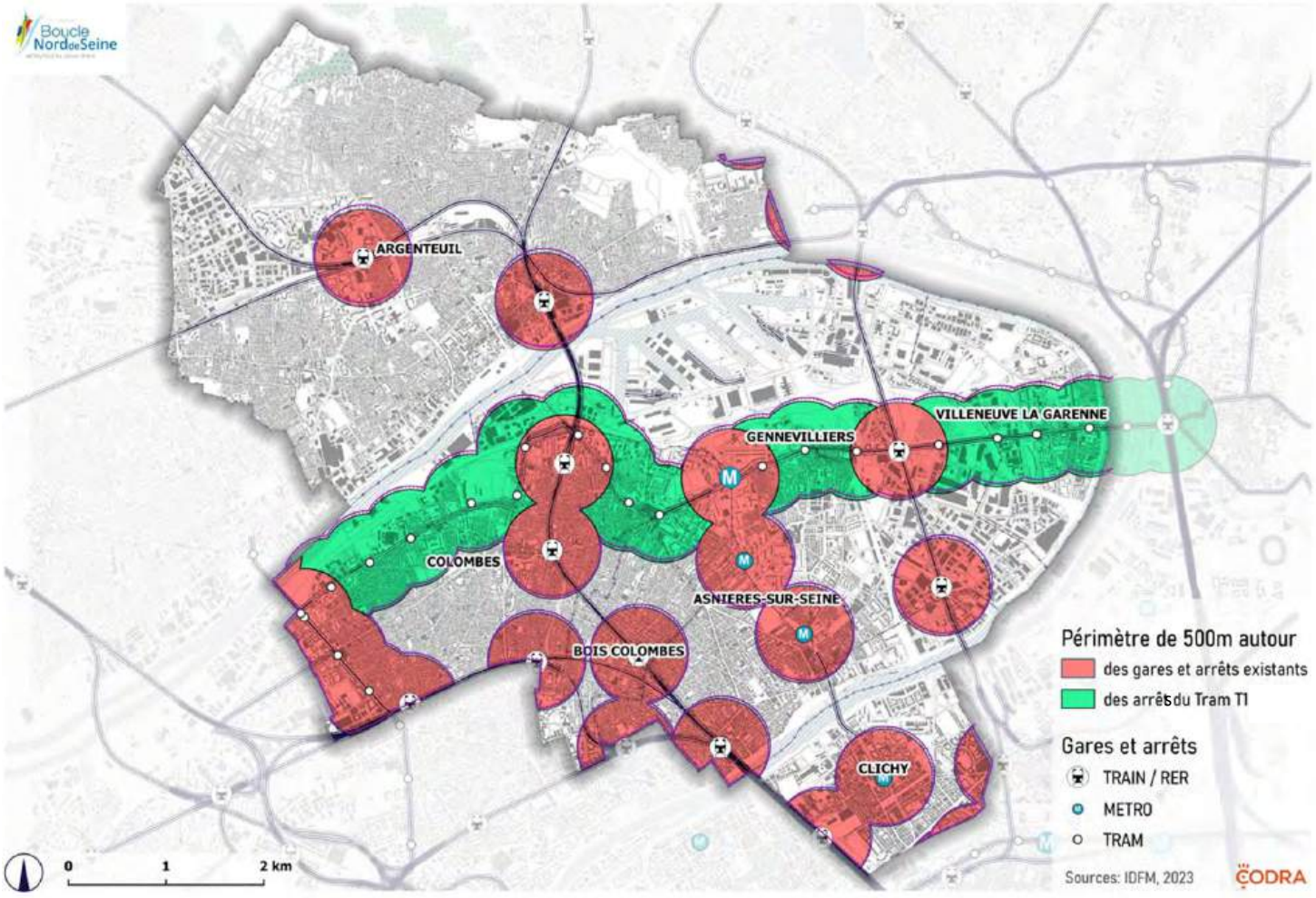
EUR *Ensemble urbain remarquable*

Des inscriptions graphiques : Protéger les publics sensibles



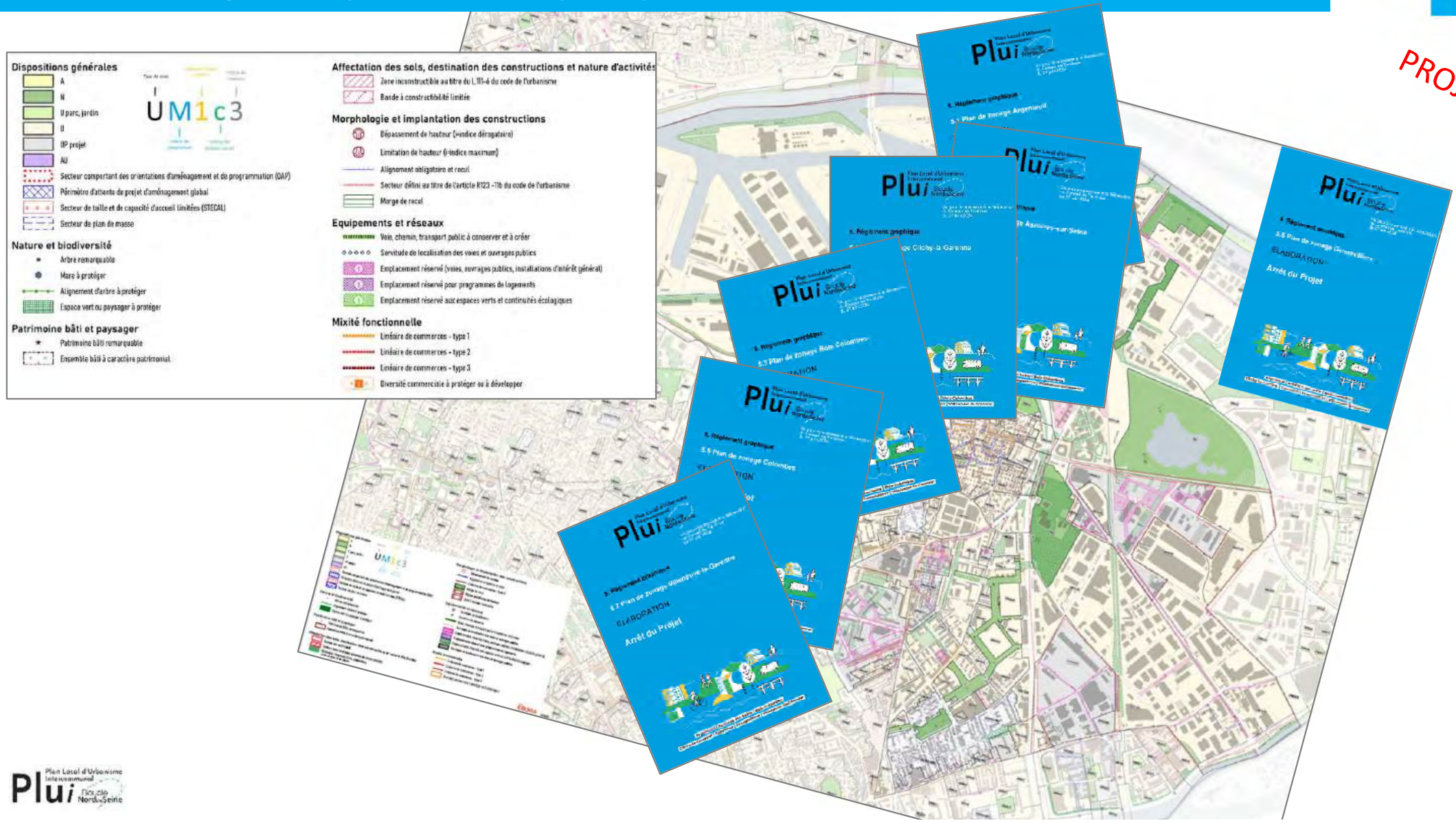
Des inscriptions graphiques : Périmètre de réduction du stationnement

Périmètre de 500 mètres autour des gares



Plan de zonage Complet avec un plan par ville

PROJET



Plui Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Boucle Nord de Seine

Un dossier de PLUi complet

0. Bilan de la concertation

1. Rapport de Présentation

- 1.1. Présentation du territoire
- 1.2. Etat initial du site et de l'environnement
- 1.3. Diagnostic social et économique
- 1.4. Diagnostic urbain
- 1.5. Justification des choix
- 1.6. Evaluation environnementale
- 1.7. Résumé non technique

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

- 3.1 Orientations d'aménagement et de programmation thématiques
- 3.2 Orientations d'Aménagement et de programmation sectorielles

4. Règlement

- 4.1 Dispositions générales ; Dispositions spécifiques applicables selon les zones U, AU, A et N
- 4.2 Dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines de Projet UP
- 4.3 Livret des secteurs de plan masse
- 4.4 Livrets du patrimoine
  - 4.4.1 Livret du patrimoine Argenteuil
  - 4.4.2 Livret du patrimoine Asnières-sur-Seine
  - 4.4.3 Livret du patrimoine Bois-Colombes
  - 4.4.4 Livret du patrimoine Clichy-la-Garenne
  - 4.4.5 Livret du patrimoine Colombes
  - 4.4.6 Livret du patrimoine Gennevilliers
  - 4.4.1 Livret du patrimoine Villeneuve-la-Garenne
- 4.5. Annexes au règlement (liste des ER + SL + arbres)

5. Plans de Zonage

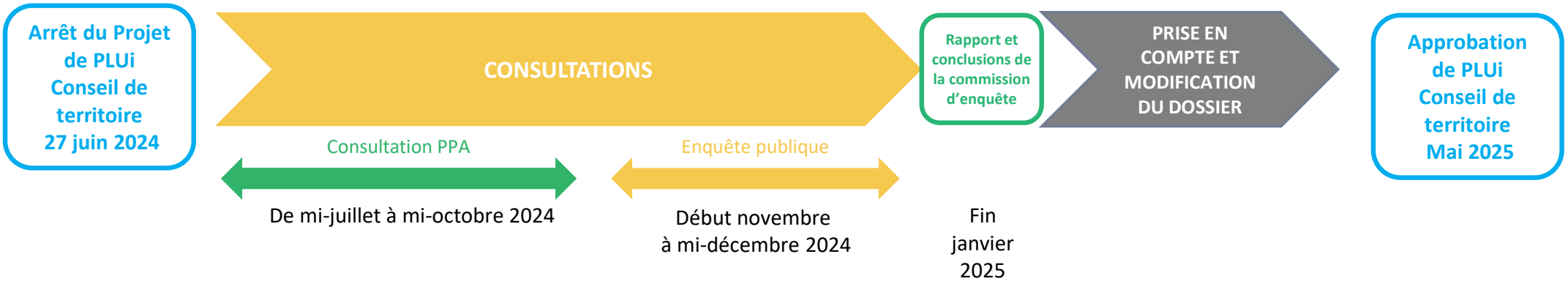
- 5.0. Plan des périmètres (échelle territoire)
- 5.1. Argenteuil
- 5.2. Asnières-sur-Seine
- 5.3. Bois-Colombes
- 5.4. Clichy-la-Garenne
- 5.5. Colombes
- 5.6. Gennevilliers
- 5.7. Villeneuve-la-Garenne

6. Annexes

- 6.1 Servitudes d'utilité publique
- 6.2 Informations et obligations diverses
- 6.3 Annexes sanitaires

Prochaines étapes

Vers l'approbation



Prochaines étapes :

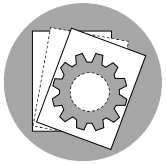
- Transmission délibération en préfecture
- Consultation MRAe conjointe avec SDA – début juillet
- Consultation des PPA – vers le 20 juillet
- Saine du TA pour désignation membres de la commission d'enquête unique PLUi /SDA
- Avis des villes (entre le 19 septembre et le 8 octobre)
  ➔ Transmission d'un modèle de délibération
- Enquête publique entre début novembre et mi décembre 2024
- Avis de la commission d'enquête vers fin janvier 2025
- Modification du dossier arrêté en fonction des retours des PPA et de la commission d'enquête février /mars 2025
- APPROBATION – Mai 2025

Date des conseils municipaux :

Argenteuil : 1er octobre (date à confirmer)
Asnières : 19 septembre (date à confirmer)
Bois Colombes : 1er octobre
Clichy : 8 Octobre
Colombes : 3 octobre (date à confirmer)
Gennevilliers : 25 septembre
Villeneuve : début octobre (date à confirmer)

Avis des villes avant enquête publique
- Attention si avis défavorable ou réserves : deuxième arrêt à prévoir

Les prochaines étapes



Bilan de la concertation et Arrêt du projet de PLUi

Conférence des Maires du 24 juin et Conseil de territoire du 27 juin

Consultation de la MRAe et des Personnes Publiques Associées (3 mois)

Info PLUi n°5 à paraître à l'automne – présentation du projet de PLUi

Enquête publique (A l'automne 2024)

Approbation du PLUi (printemps 2025)

Toutes les informations sur www.bouclenorddeseine.fr/plui

Vos remarques : plui@bouclenorddeseine.fr

Enquête publique

relative au projet d'élaboration du PLUi sur le 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.

Procès-Verbal de la commission d'enquête

Murielle LESCOP : Présidente de la commission d'enquête
Valérie BERNARD : Commissaire-enquêteur
Bruno FERRY-WILCZEK : Commissaire-enquêteur

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PLUi Boucle Nord de Seine

Table des matières

Préambule **4**

1. Introduction **4**

2. Participation aux Permanences **6**

3. Contributions écrites **7**

4. Analyse des observations **8**

- *Examen des observations recueillies au cours de l'enquête* *8*
- *Tableau des occurrences par thèmes des observations recueillies* *9*

5. Etude des thèmes **9**

Thème n°1 : Processus d'élaboration et d'accès *9*

Thème n°2 : PADD, OAP, zonage et règlement, plans-masses, ER *10*

Sous-thème n°2.1 : PADD 11

Sous-thème n°2.2 : OAP thématiques et sectorielles 12

- Généralités concernant les OAP thématiques 12
- Généralités concernant les OAP sectorielles 12
- Asnières et Gennevilliers - secteur Grésillons Seine 13
- Cas particulier du terrain Coffim 14
- Cas particulier du terrain SCI TM CABAR SOCOPHYC ABC 15
- Argenteuil - secteur Cœur de ville 16
- Argenteuil - secteur Plaine d'Argenteuil 17
- Argenteuil – secteur Butte Vachon (terrain xx) 18
- Argenteuil – secteur Orgemont Ouest (terrain SIFRU) 18
- Argenteuil –secteur Porte Saint-Germain Berges de Seine DASSAULT 19
- Asnières-sur-Seine – secteur River Plaza 20
- Asnières-sur-Seine – secteur Glatz-Briffault 21
- Asnières-sur-Seine – secteur Courtilles 22
- Bois-Colombes – secteur centre-ville (près de l'école Paul-Bert) 23
- Bois-Colombes – secteur centre-ville (impasse Doussineau) 23
- Clichy-la-Garenne – secteur BIC - Bérégovoy 24
- Clichy-la-Garenne – secteur Seine Liberté 26
- Clichy-la-Garenne – secteur Beaujon 28
- Gennevilliers – secteur portuaire 30
- Villeneuve-la-Garenne – secteur Jean-Moulin (La Poste) 30

Sous-thème n°2.2 : Zonage et règlement (hors périmètre des OAP) 31

- Les différents secteurs pavillonnaires 32
- Le cas des équipements publics 32
- Le domaine hospitalier 33
- Le foncier de la SGP ..... **Erreur ! Signet non défini.**
- Le domaine ferroviaire ..... **Erreur ! Signet non défini.**
- Argenteuil - rue de Salonique 33
- Asnières - secteur rue Lehot 34
- Clichy – secteur Georges Boisseau 34
- Clichy – secteur Mozart 35
- Clichy – secteur impasse Dummar (La Poste) 37
- Clichy – secteur L'Oréal 37
- Clichy – secteur porte Pouchet (Champai) 39
- Clichy – secteur rue Petit (Global Switch) 40

- Clichy - secteur du 10, rue Fernand-Pelloutier 41
- Clichy – incohérences de découpages 42
- Colombes – secteurs de la rue Gabriel-Péri et de l'av. de l'Agent-Sarre 42
- Colombes – secteur du square Victor Bach 44
- Colombes – secteur rue Colbert 44
- Colombes – secteur Cité des Musiciens 45
- Colombes – secteur av. Charles-de-Gaulle 46
- Colombes – ZAC de l'Arc sportif et ZAC Charles-de-Gaulle Est 46
- Colombes – secteur Youri Gagarine 47
- Colombes – secteur Maréchal-Joffre 48
- Gennevilliers – Résidence Adoma 49
- Villeneuve-la-Garenne – secteur du 16, av. du Vieux-Chemin-de-St-Denis 49
- Villeneuve-la-Garenne – secteur du projet QUODAM 50
- Villeneuve-la-Garenne – secteur du projet QUODAM 51

Sous-thème n°2.3 : Secteurs particuliers, emplacements réservés 51
- Clichy - Cité Jouffroy-Renault 52
- Argenteuil - Emplacement réservé n° 73 53
- Asnières - Emplacement réservé n° 27 53
- Clichy - Emplacement réservé n° 2 53
- Clichy - Emplacement réservé n° 7 54
- Villeneuve-la-Garenne - Emplacement réservé n° 12 (La Poste) 55

Thème n°3 : Economie, Emploi *55*

Thème n°4 : Densité *57*

Sous-thème n°4.1 : Densification (Animation urbaine, commerces, équipements : éducation, culturel, associatif, sport, santé...) 58

Sous-thème n°4.2 : Voirie, maillage et stationnement 62

Sous-thème n°4.3 : Mobilité et transports (modes actifs, routiers, TC, etc.) 63
- Modes actifs, modes doux 63
- Transports en commun 64
- Transports routiers 65

Thème n°5 : Risques et nuisances *66*
- Risques liés à la stabilité du sol 66
- Pollution des sols 67
- Secteurs inondables 67
- Pollution de l'air 68
- Bruits 69
- Bruits aériens 70

Thème n°6 : Nature Patrimoine et paysage *70*

Sous-thème n°6.1 : Nature en ville (coulées vertes, trames vertes et bleues, espaces verts) 70

Sous-thème n°6.2 : Protection pleine terre, espaces agricoles. 77

Argenteuil - rue de Vaucelle 77

Asnières-sur-Seine - rue Jean-Jacques Rousseau et rue de Prony 78

Bois-Colombes - rue du Commandant-Rivière 78

Sous-thème n°6.3 : Patrimoine remarquable et vernaculaire 83

Thème n°7 : Habitat *88*

Sous-thème n°7.1 : Qualité de l'habitat 88

Sous-thème n°7.2 : Production de logements 89

Sous-thème n°7.3 : Mixité sociale 90

Sous-thème n°7.4 : Pavillonnaire 92

Thème n°8 : Autres thématiques *94*

Avis des personnes associées *94*

Avis des villes membres de l'EPT BNS 94

Avis des PPA 97

6. Commentaire général de la commission d'enquête ..... Erreur ! Signet non défini.

Préambule

Le présent PV rend compte des observations déposées lors de l'enquête publique et de leur traitement par la commission d'enquête.

Cette enquête publique s'est déroulée du lundi 18 novembre 2024 au samedi 11 janvier 2025, soit durant 54 jours consécutifs.

Sont joints en annexes le document Annexe 1. Il regroupe dans un tableau la synthèse de l'ensemble des observations et courriers recueillis au cours de cette enquête.
Ces observations et courriers mentionnent le ou les thèmes auxquels ils font référence.
Cette annexe contient aussi les toutes les pièces jointes des observations, notées PJ suivie du numéro de l'observation. Chaque PJ n'est incluse qu'une seule fois.

1. Introduction

L'enquête a suscité un intérêt moyen au regard de l'importance du territoire couvert par le projet, mais, cependant non négligeable. L'implication de la population a été très différentes d'une commune à l'autre.
On compte 609 observations écrites et 129 visiteurs lors des permanences.

Les contributeurs ont dans leur ensemble intégré la portée globale du PLUi qui doit prendre en compte l'ensemble des enjeux d'un territoire, sociaux, économiques, environnementaux et patrimoniaux. Cependant la finalité du document demeure l'encadrement de la construction, son autorisation et de ce fait, la protection des sols et de l'environnement.
Les habitants de BNS l'ont intégré et dans leur ensemble se sont exprimé en faveur de mesures plus protectrices de leur environnement, faisant des demandes qui, aux yeux de la commission d'enquête, dépassent parfois les limites réglementaires du document et ressortent du champ des politiques publiques.

Plusieurs thèmes se dégagent de l'ensemble des observations et remarques faites durant les permanences :

- Les conséquences d'une densification non négligeable en termes de qualité de vie, d'accès aux équipements publics (écoles, crèches, culture, sport, …), de circulation, de stationnement, de mobilités, etc.
- Les prises en compte du PLUi quant aux risques et aux nuisances.
- Les impacts du PLUi sur l'environnement, la nature, le patrimoine et les paysages.
- Les impacts sur l'habitat, surtout pavillonnaire.
- Les changements par rapport aux divers PLU actuels, dans le règlement comme concernant le zonage, dont les hauteurs de constructions.

A la lecture des observations, ou durant les permanences, la commission d'enquête a principalement ressenti :

- Le rejet massif de la densification, d'où de nombreuses demandes de baisse des hauteurs de construction dans le zonage (secteurs pavillonnaires comme de collectifs) et le règlement,
- L'inquiétude face à une adaptation insuffisante au réchauffement climatique, ce qui s'est traduit par d'importantes demandes de renforcement de la place de la nature en ville sous forme de parcs, coulées vertes et corridors de biodiversité.

- Une anxiété face un environnement en perpétuel changement où rien de ce que l'on connait et sert de repère ne semble devoir durer. Un sentiment aigu de perte de son environnement « plein de charme », particulièrement présent en secteur pavillonnaire.

2. Participation aux Permanences

En tout 132 personnes se sont présentées aux permanences :

Participation du public aux permanences		
Villes BNS	Nombre de personnes (ou groupe) reçues	%
Clichy	26	**20%**
Colombes	25	**19%**
Argenteuil	24	**18%**
Villeneuve-la-Garenne	21	**16%**
Bois-Colombes	17	**13%**
Asnières	16	**12%**
Gennevilliers	3	**2%**
Total	**132**	**100%**

Les permanences ont connu un relatif succès, permettant aux participants d'exprimer leurs interrogations et leurs préoccupations, les principales questions portaient sur :

A Argenteuil :
- Le devenir de l'îlot Héloïse et du théâtre Jean-Vilar.
- Le site du pied de la Butte d'Orgemont.
- Les zonages et les restrictions de constructibilités.

A Asnières :
- Les zonages et les destinations.
- Les adaptations au vélo du PLUi.

A Bois-Colombes :
- La préservation du patrimoine pavillonnaire et de sa verdure.
- Le centre-ville (densification, accessibilité, espaces verts) et les transitions avec le pavillonnaire.
- La contestation des EVP.

A Clichy :
- La densification, avec un rejet massif des nouvelles opérations.
- L'étroitesse des espaces publics.
- Le manque d'équipements collectifs et d'espaces verts.

A Colombes :
- La préservation du secteur pavillonnaire.
- L'usage du vélo.

A Gennevilliers :
- Des demandes de renseignements.
- Un intérêt pour le village.

A Villeneuve-la-Garenne
- Soutien à la politique municipale en matière d'équipements et d'accessibilité.
- Quelques cas particuliers sur des problématiques réglementaires.

3. Contributions écrites

Les participants ont préféré massivement s'exprimer sur le registre électronique mis à leur disposition, beaucoup plus compatible avec les emplois du temps de chacun. Très peu d'observations ont été déposées en dehors des permanences sur les registres papier.

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

On retrouve une partie des contributeurs dans les différents canaux de l'enquête publique (permanences, registre-papier ou électronique). Certains, écrivent plusieurs observations. En tout, 545 personnes ont apporté une contribution écrite.

La quasi-totalité des participants habitent dans le secteur d'étude composé des sept communes : Asnières, Bois-Colombes, Colombes, Clichy-la-Garenne, Gennevilliers, Villeneuve-la-Garenne et Argenteuil.
Un tout petit nombre d'observations (5%) provient de communes limitrophes, en général Paris.

Origine des participants		
Villes	**Nombre de participants**	**%**
Villes BNS		
Clichy	213	**39%**
Colombes	120	**22%**
Argenteuil	79	**14%**
Bois-Colombes	46	**8%**
Asnières	28	**5%**
Villeneuve-la-Garenne	20	**4%**
Gennevilliers	7	**1%**
Villes proches		
Epinay	3	**1%**
Gagny	1	**0%**
Saint-Denis	1	**0%**
L'Ile Saint-Denis	2	**0%**
Paris	3	**1%**
Autres	22	**4%**
Total	545	**100%**

La participation n'est pas liée à la taille de la population puisque la commune qui a le plus contribué est Clichy (65 0000 habitants) alors qu'Asnières (91 000 habitants) totalise seulement 5 % des contributions quand Clichy en compte 39 %.

Les contributeurs se répartissent ainsi :

Composition des participants		
Citoyens	498	
Associations	19	
Elus	7	
Institutionnels	5	
Promoteurs	9	
Entreprises	8	
Total	**545**	

Les personnes morales représentent 47 personnes si l'on compte les élus, soit 9 % des participants. Les élus se sont manifestés principalement à Clichy. La participation des associations est importante sur les problématiques liées à l'environnement et sont présentes surtout à Colombes, Argenteuil.

Concernant les sept thématiques principales apparues pendant l'enquête, on observe qu'elles préoccupent inégalement les citoyens en fonction de leur origine territoriale.
Le tableau du chapitre ci-dessous reprend leur répartition par origine et le pourcentage d'observations sur chaque thème.

4. Analyse des observations

➢ Examen des observations recueillies au cours de l'enquête

Le dépouillement de la totalité des observations a abouti à l'élaboration de 7 thèmes principaux, déclinés en sous-thèmes et d'un thème spécifique traitant des « autres préoccupations », finalement peu fourni.

C'est à partir du dépouillement de l'intégralité des observations que la commission d'enquête a établi son PV des observations.

Numéro et Libellé du thème	Sous-thèmes
1. Processus d'élaboration et accès aux documents	1. Processus d'élaboration ou accès
2.OAP, Zonage, Règlement	2.1 OAP thématiques et sectorielles, plans masses, ER 2.2 Zonage 2.3 Règlement
3.Economie Emploi	3. Economie Emploi
4. Densité	4.1 Densification, animation urbaine, commerces, équipements (éducation, culturel, associatif, santé...) 4.2 Voirie, maillage et stationnement 4.3 Mobilité et transports (modes actifs et motorisés, TC)
5. Risques et Nuisances	5. Pollution et nuisances (air, bruit, inondation, ...)
6. Nature Patrimoine et paysage	6.1 Nature en ville (coulées verte, trames vertes et bleues, espaces verts) 6.2 Protection pleine terre, espaces agricoles 6.3 Patrimoine remarquable et vernaculaire
7. Habitat	7.1 Qualité de l'habitat 7.2 Production de logements 7.3 Mixité sociale 7.4 Pavillonnaire

8. Autres	Autres

Tableau des occurrences par thèmes des observations recueillies

Répartition des observations par thème			
Thèmes	**Sous-thèmes**	**Nombre d'observations**	**%**
Processus d'élaboration ou accès		27	**4%**
Règlement			**0%**
	OAP ER	30	**5%**
	Zonage	70	**11%**
	Règlement	140	**23%**
	Emploi/ ZA/ZI/ Port/Tertiaire	27	**4%**
Densité			
	Densification, animation urbaine, commerces, équipements (éducation, culture, associatif, santé)	279	**46%**
	Voirie, maillage et stationnement	65	**11%**
	Mobilité et transports (modes actifs, routiers, TC, etc.)	52	**9%**
Pollution et nuisances, inondation		82	**13%**
Nature Patrimoine et paysage			
	Nature en ville (coulées verte, trames vertes et bleue, espaces verts)	146	**24%**
	Patrimoine remarquable et vernaculaire	70	**11%**
	Protection pleine terre, espaces agricoles	107	**18%**
Habitat : typologie			
	Qualité de l'habitat	115	**19%**
	Production de logements	28	**5%**
	Mixité sociale	17	**3%**
	Pavillonnaire	46	**8%**

Il apparaît que la crainte de la densification est la préoccupation majeure des habitants de BNS, suivie par le thème de la Nature en ville, puis de la qualité de l'habitat et de divers sujets (globaux ou ponctuels) concernant le "zonage" et le "règlement". Cependant, les problématiques de densification se sont surtout exprimées dans les communes de Clichy qui a massivement participé à l'enquête et Colombes. Ces deux villes font parties des premières villes contributrices. Bois-Colombes a moins participé mais s'est majoritairement exprimée pour la sauvegarde du pavillonnaire avec Colombes qui l'a exprimé en termes de lutte contre la densification.

5. Etude des thèmes

Thème n°1 : Processus d'élaboration et d'accès

Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce thème. Ce thème qui a trait à la procédure a suscité peu d'observations avec 13 contributions.

Les remarques portent essentiellement sur :

- L'accessibilité du dossier sur le registre numérique : l'ergonomie de la page d'accueil a été revue en mettant des liens plus visibles dans le texte d'accueil car aucune anomalie de connexion n'a été constatée dur le site durant l'enquête.
- Les moyens de publicité sur l'enquête publique : quelques propriétaires impactés par des limitations de constructibilité regrettent de n'être pas informés individuellement. Cependant, il est à noter que les textes ne prévoient pas de telles mesures.
- Le contenu du dossier :
    - Est jugé volumineux, mais certains l'ont toutefois trouvé incomplet concernant certaines thèmatiques.
    - Aurait gagné à présenter un tableau présentant les changements des règles des anciens PLU et les nouvelles règles du PLUi afin de mieux cerner les différences.

  Il est à noter que le changement de codification avec la mise en place d'indices aurait rendu l'exercice particulièrement complexe.
- Information sur le dossier : quelques contributeurs auraient souhaité des réunions de présentation et des documents de synthèse plus nombreux, voire des réunions publiques organisées par ville ou globalement (observation n° 523).
- Une personne aurait souhaité une vidéo de présentation, notamment des OAP.
- Durée de l'enquête : de rares personnes estiment qu'il aurait fallu prolonger l'enquête, telle l'observation 563 : *"Je demande à ce que l'enquête publique soit prolongée de 15 jours. En effet, ce dossier étant extrêmement volumineux et complexe et l'enquête ayant été programmée à cheval sur les congés de fin d'année, de nombreux habitants m'ont fait part de leur impossibilité à participer à cette enquête publique, faute d'avoir pu lire les documents et analyser les cartes*".
- Quelques-uns souhaitent un retour sur l'issue de l'enquête sous forme de réunion publique. La commission d'enquête n'exclut pas cette possibilité.
- Quelques rares personnes se sont plaintes de n'avoir pu accéder au registre numérique pour y déposer leur observation. Cependant, Les statistiques du prestataire indiquent des accès et des téléchargements nombreux, chaque jour et à toute heure, ce qui n'exclut pas que le registre électronique ait pu être saturé à certains moments.

Questions complémentaires de la commission d'enquête *:*

1. Seriez-vous favorable à une restitution de l'enquête publique à travers une réunion publique ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

Thème n°2 : PADD, OAP, zonage et règlement, plans-masses, ER

Ce thème comprend les sous-thèmes suivants :

1. Le PADD,
2. Les OAP thématiques et sectorielles,
3. Le zonage et le règlement
4. Les secteurs de plan-masse et les emplacements réservés

Ce très vaste thème a fait l'objet beaucoup d'observations, surtout concernant :

- Les problématiques liées aux possibilités (ou interdictions) de construire.
- Les préoccupations relatives à la poursuite de la densification.

Sous-thème n°2.1 : PADD

Ce document, valorisant les très nombreux et ambitieux objectifs environnementaux annoncés pour faire évoluer le territoire BNS dans le cadre du développement durable et du bien-être des populations, n'est pas critiqué par les contributeurs.

Cependant, la commission note que ce document est assez discret et modeste concernant l'évolution projetée de la population et la production de logements (seulement évoquées en quelques lignes au sein de l'axe 3, défi 3.1), intégralement reprises ci-dessous :

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

- *Permettre la diversité des parcours résidentiels adaptés aux besoins et aux parcours de vie, pour anticiper les dynamiques démographiques et par une diversité de types de logements en :*

– Permettant la décohabitation des jeunes et l'accès des ménages modestes à un logement,

– Diversifiant les offres d'habitat pour bien vieillir,

– Etant un territoire d'accueil de familles avec de jeunes enfants,

– Veillant à une répartition cohérente des typologies de logements,

– Réaffirmant la place du logement social dans la programmation.

- *Produire une offre de logements sociaux diversifiée et intégrée dans les projets de développement urbain pour répondre aux besoins.*
- *Disposer de logements spécifiques pour répondre aux besoins (étudiants, personnes âgées, vulnérables, ...).*
- *Permettre la production de logements évolutifs afin de s'adapter aux évolutions sociétales en cours et à venir* ».

Toutefois, de nombreuses contributions du public critiquent que les documents opérationnels du dossier (OAP, zonage et règlement) permettent et encouragent la densification par augmentation des hauteurs autorisées, ceci en profonde contradiction avec les objectifs proclamés dans le PADD.

Certes, la commission reconnait qu'un PLUi se doit nécessairement d'assurer la synthèse d'injonctions contradictoires, entre (notamment) :

1. L'Etat et la Région qui donnent (par l'entremise du SDRIF et du SCOT) des objectifs de densification (notamment dans les 500 m autour des gares des réseaux de transports collectifs structurants) par la création des logements de toutes natures, et notamment un renforcement des logements sociaux dans les secteurs moins pourvus,
2. La MRAe qui estime (en substance) notamment que :
    a. Ce qui reste d'espaces à peu près naturels devrait être protégé, renforcé, voire recréé,
    b. Une population supplémentaire ne devrait pas être soumise aux considérables contraintes environnementales du territoire : pollution du sous-sol, inondations, bruit, pollution de l'air, etc.,
3. L'immense majorité des contributeurs qui estiment que le territoire est beaucoup trop dense (Clichy est la 5e ville la plus peuplée de France), qu'il est soumis à trop de nuisances et enfin qu'il est très sous-équipé : voirie et trottoirs, transports publics, équipements (enseignement, culture, loisirs, sport, santé, …), espaces verts, etc.,
4. Quelques propriétaires de pavillons qui souhaitent agrandir (voire construire en fond de parcelle) qui sont brimés par les nouvelles règles (bande de constructibilité de 20 m, espace vert de cœur d'îlot, ratio de peinte terre),
5. Certains gros propriétaires institutionnels locaux (Dassault, L'Oréal), un bailleur social (Hauts-de-Seine Habitat) et des investisseurs-promoteurs (BNP, Cogedim, Chanfrai, ...) qui cherchent à maintenir (ou renforcer ?) la constructibilité des territoires sur lesquels ils sont déjà installés de longue date ou se sont investis.

La démarche d'élaboration du PLUi est de rédiger en premier lieu un PADD puis de décliner les objectifs ainsi définis et validés par l'autorité décisionnelle au travers de divers volets opérationnels : OAP, règlement et zonage, emplacements réservés, éléments patrimoniaux, servitudes, etc.

Questions de la commission d'enquête

La commission partage ces préoccupations de nécessaire cohésion d'ensemble.

1. Le PADD ne semble pas faire mention explicite de données qui pourtant devraient y figurer notamment sur la consommation de terres et sur la nécessité de production de logement (2 713 logements par an selon le PLHH). Est-ce que cela induirait une fragilité juridique du PLU ?
2. Pouvez-vous donner de plus amples justifications sur les besoins en logement du territoire de l'EPT BNS et les prévisions démographiques ?
3. Alors qu'ils participent à l'organisation d'une densification systématique non réellement explicitée dans le PADD, comment prouver que les OAP, le règlement et le zonage ne sont pas en contradiction avec le PADD ?
4. Dans les cas qui s'avèreraient problématiques, comment, à ce stade de l'élaboration du document, assurer cette nécessaire mise en cohérence ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

Sous-thème n°2.2 : OAP thématiques et sectorielles

➢ Généralités concernant les OAP thématiques

Celles-ci concernent quatre objectifs, à savoir de « préserver les trames environnementales », « renouer avec la Seine », « apaiser les mobilités » et « favoriser la durabilité des constructions ».
Peu de contributions commentent ces objectifs. Toutefois, quelques personnes ont pris note des objectifs affirmés par l'OAP concernant les berges de la Seine, actant de la bonne volonté exprimée.
Ces personnes restent toutefois très sceptiques quant à la possibilité de sa future mise en œuvre et à la future accessibilité au fleuve, du fait des voiries routières structurantes, des quais hauts, du port de Gennevilliers et des emprises industrielles à Argenteuil.

Ainsi, la contribution n° 441 les considère comme étant "*ambitieuses, porteuses d'espoir et documentées*" mais les considère que "l*es éléments déroulés ensuite n'évoquent que quelques-unes des ambitions et sans éléments chiffré*s".

Par ailleurs, l'avis de la SGP s'interroge sur les conditions de mise en œuvre des orientations de chacune des OAP thématiques au cas d'espèce des emprises des ouvrages : se reporter à l'avis de la SGP.

Questions de la commission d'enquête

1. Pouvez-vous rappeler les intérêts de créer de tels OAP (opposabilité, pédagogie) ?
2. Quels sont les leviers et les moyens que l'EPT pourra mettre en œuvre afin d'influer sur la réalisation des objectifs des OAP thématiques, ceci dans la plage temporelle prévisionnelle du PLUi ?
3. Comment les OAP thématiques sont-elles ensuite déclinées dans les communes ?
4. Comment intégrer la problématique des inondations dans l'OAP thématique "renouer avec la Seine" ?
5. Comment l'EPT répond aux commentaires et demandes d'ajouts ou de modifications de la SGP ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Généralités concernant les OAP sectorielles

Peu de contributeurs ont nommément cité certaines de ces OAP sectorielles. On note toutefois des commentaires critiques ou des incompréhensions concernant certaines d'entre-elles, qui sont citées ci-après.
De façon générale, les explications rédigées et les orientations graphiques déclinent les divers objectifs du PADD, mettant en avant les espaces publics, les cheminements et circulations douces, la biodiversité, les continuités paysagères et écologique, l'adaptation au changement climatique, les équipements, etc.

Certes, une OAP manifeste des directions d'aménagement à terme et n'oblige pas à des mutations contraignantes. Toutefois, les explications sont plus que sommaires sur les aspects quantitatifs de la

programmation, notamment concernant les altimétries prévisionnelles (certes traités dans le zonage et le règlement) et le nombre de logements potentiellement créé à terme.
Ceci alors que les OAP sont des secteurs-clés de réalisation des objectifs de mutation des espaces urbains (revitalisation de zones peu structurées ou bien réaménagement de friches industrielles) et de densification.

A ce titre, la contribution n° 441 présente les exigences ambitions que cette personne met sur la création, la définition et le management des OAP.
"*Les 4 OAP (thématiques) du document sont à ce titre ambitieuses, porteuses d'espoir et très documentée. Pourtant :*

1. *Colombes est la seule commune de BNS à ne pas avoir de projets sous forme d'OAP sectorielle qui sont de mon point de vue des traductions concrètes de volontés municipales fortes dans les domaines clés des OPA. En particulier pour détailler des ambitions de renaturation, végétalisation ou aménagement de pleine terre. Je note que plusieurs parcelles du zonage portent des indices de pleine terre "h" (40% de pleine terre minimale), par exemple, autour de l'axe Gabriel-Péri (où les constructions en ras de trottoir sont systématiques). Ou encore, l'indice de prise au sol des nouvelles constructions dans le Petit-Colombes (règlement tome 2) ne doit pas dépasser 50% : l'on peut déterminer plusieurs zones de Colombes qui pourraient être réunies dans une OPA sectorielle comme les autres communes et qui, en cohérence avec l'OPA Trames écologiques notamment, exprimerait l'ambition de la ville beaucoup plus directement, visuellement, et de façon descriptive et exigeante pour les aménageurs, promoteurs ou architectes qui devront le prendre en compte.*
2. *Ma deuxième proposition consiste à inscrire dans les 2 règlements des indices/taux de pleine terre, de zone naturelle, ou encore de zones boisées ou d'alignement d'arbres de manière à pouvoir comprendre comment les ambitions des OAP vont concrètement se traduire entre la photo à date et la prochaine échéance du PLUi. En effet, le règlement tome 1 ne mentionne rien (article 5, 6, 7 sont sans objets ?) et le règlement par zones de projet tome 2 "mentionne" que les OPA Trames Ecologiques s'appliquent, mais les éléments déroulés ensuite n'évoquent que quelques-unes des ambitions et sans éléments chiffrés. Quels vont être les 10 ans à venir les outils dont disposerons les services municipaux d'urbanisme ou les citoyens pour se manifester lors d'exposition de projets complètement contraires aux OAP qui n'ont pas la valeur imposée du règlement ? Les services de la ville pourraient par ailleurs tous les ans communiquer vers les citoyens sur l'amélioration de ces indices OPA.*
3. *Dans la lignée du point précédent, afin de donner matière à argumentation aux pouvoirs publics et aux citoyens lors de projets contraires aux OAP, ma troisième proposition consiste à intégrer pour l'ensemble de Colombes et surtout étoffer le caractère obligatoire dans les deux tomes du règlement de la mention - Remarque : l'OAP « Renforcer les trames écologiques » s'applique également -*".

Questions de la commission d'enquête

1. Comment indiquer au public les éléments quantitatifs visant l'accomplissement de ces objectifs dans la plage temporelle prévisionnelle du PLUi ?
2. Quels seront les indicateurs de suivi ?
3. Quelle sera la fréquence de suivi de l'avancement de leur mise en œuvre ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Asnières et Gennevilliers - secteur Grésillons Seine

Concernant cette OAP, la hauteur et la densité des immeubles déjà construits sont critiquées et les quelques contributeurs ne souhaitent pas que cela soit poursuivi pour les immeubles restant à construire dans le périmètre de l'OAP.

Ainsi, la contribution n° 122 d'un récent habitant de la ZAC quartier Ouest Seine estime que notre quartier est beaucoup trop bétonné, avec très peu d'espace verts et de services pour les habitants. Il y a une pluie de bâtiments en R+17, pratiquement collés les uns aux autres.

Une nouvelle tranche sera également bâtie sur l'espace SMA-Koné, très probablement en logements. Désormais, il ne faut absolument pas dépasser le R+4 de peur d'augmenter encore la densité de cette zone qui est déjà très dense.
Il y a déjà beaucoup trop d'habitants sur cette ZAC. La nouvelle école est surchargée d'enfants, preuve que les services ne répondent pas au nombre des nouveaux habitants. Il manque des commerces de proximité (boucherie de qualité, fromagerie, bureau de poste).

Questions de la commission d'enquête

1. Le PLUi augmente-t-il certaines hauteurs pour les constructions restant à effectuer ?
2. Comment les nouvelles règles vont pouvoir modérer les excès de constructibilité et de hauteur qui ont prévalu sur ce site ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Cas particulier du terrain Coffim

La contribution n° 409, rédigée par Coffim / Cogedim, indique que le programme de la ZAC a progressivement évolué (notamment par délibération de l'EPT BNS du 4 février 2021). Pour autant, le projet de PLUi ne tient pas compte de cette évolution et maintient l'emprise visée en zone d'activité tertiaire (secteur "b"), alors que le contexte n'est pas porteur pour le tertiaire. Il demande un zonage mixte "UPS02az" (et non b) et une carte de l'OAP permettant notamment de réaliser du logement et un programme culturel non encore défini, mais pas nécessairement public.

La commission note que l'OAP indique "équipements publics et/ou culturels", ... ce qui n'impose pas à ce dernier d'être public.

Questions de la commission d'enquête

1. Le contexte de déprise tertiaire, que pensez-vous de cette demande de modification de zonage pour permettre la production de logements sur ce site (bien qu'éloigné des modes de transport structurants) ?
2. Le cas échéant, peut-on encadrer la mixité par l'imposition d'un taux maximum de logements ?
3. Toutefois, le projet proposé semble dense et propose peu de pleine terre, ce qui pourrait apparaître en contradiction avec les orientations du PADD et avec les OAP thématiques, notamment l'objectif d'accroître la biodiversité des parcelles privées. Qu'en pensez-vous ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Cas particulier du terrain SCI TM CABAR SOCOPHYC ABC

La contribution n° 365 émane des "*propriétaires de plusieurs lots dans un immeuble situé 4 rue Louis-Armand à Asnières sur une parcelle cadastrée BC n° 329, au sein de la ZAC parc des affaires. Lequel eut actuel la parcelle est classée en jaune "UPkb".*
La zone "UPK" correspond à une zone de renouvellement urbain à destination mixte d'habitations, de bureaux, de commerces, de services et d'équipements publics, développée sur d'anciennes emprises industrielles, au sud-est de la commune. Le PLUi classe la parcelle en zone "UPAS02b", fixe un linéaire de commerce de type 1, instaure une limitation de hauteur à 3 niveaux et définie un emplacement réservé aux espaces verts et continuités écologiques.
De plus, il inclut le terrain concerné dans le secteur de mixité sociale n° 5, avec 35 % de logements sociaux dès le premier m² construit.
L'article 4 de la zone "UPAS02" fixe la limite des hauteurs à 32 m comme l'ancien PLU. Or, cette parcelle BC 329 il fait l'objet d'une pastille limitant les hauteurs un indice 3. Rien ne justifie une telle limitation d'hauteur. Nous considérons qu'une telle limitation est entachée d'une erreur de droit et d'une erreur d'appréciation. Nous demandons la suppression de la limitation de hauteur.
Quant à l'ER Il est difficile de soutenir qu'il puisse permettre la réalisation d'un espace vert qualitatif. Il s'agit d'une bande de terrain de faible largeur qui correspond aux actuels stationnements de l'immeuble. Nous considérons que l'instauration de cet ER et tant entaché d'erreur manifeste d'appréciation. Nous demandons sa suppression.
En ce qui concerne l'OAP, elle ne saurait sérieusement concerner les parcelles situées au sud de la rue Louis-Armand. Le périmètre de l'OAP n'est pas conforme au PADD, qui prévoit au titre de son axe 1.2, de conforter l'attractivité territoriale notamment par l'aménagement de secteurs autour des gares.
Or, la parcelle BC 329 n'est pas incluse dans le secteur déterminé en page 10 du projet de PADD autour de la gare des Grésillons.
De plus, l'OAP prévoit l'implantation d'un équipement public ou culturel sur la parcelle. Par suite bien sûr l'instauration d'une telle restriction, alors que les personnes publiques ne sont pas propriétaires du foncier, est entachée d'erreur de droit.
En conclusion, nous demandons qu'un nouveau périmètre soit défini pour l'OAP et que des équipements et aménagements projetés sur la parcelle BC 329 soit supprimé".

Questions de la commission d'enquête

1. Pouvez-vous justifier cette limitation de hauteur sur la parcelle BC 32 ? Est-ce que cela pourrait être contesté d'un point de vue juridique, puisqu'il est apparemment prévu un équipement public

dessus, et que cette limitation pourrait être considérée comme un artifice pour en faire baisser la valeur ?
2. Quel équipement est envisagé ?
3. Pourquoi ne pas envisager des immeubles de logements mixtes plus hauts sur cette parcelle, en harmonie avec les parcelles jouxtant celle-ci ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Argenteuil - secteur Cœur de ville

Le devenir des terrains de l'île Héloïse (ancienne île de la Seine) fait l'objet de très nombreuses contributions, demandant l'arrêt définitif de toute idée de future construction sur ce site particulièrement inondable, hormis éventuellement concernant le maintien et la rénovation des équipements publics existants (marché et Théâtre Jean-Vilar).

Les contributeurs réclament un renforcement des espaces verts et un meilleur lien avec les berges de la Seine, dans l'esprit de l'OAP thématique.

Ainsi, la contribution n° 497 décrit le contexte ainsi que l'ensemble des craintes émises.
"*Suite à l'abandon du projet Fiminco et en attente des projets à venir qui s'y substitueront, la zone UGP3, qui comportait des normes d'urbanisme (hauteur, densité etc.) dédiées à ce dernier, est remplacée par un « Périmètre d'Attente de Projet et d'Aménagement Global – PAPAG » pour une durée maximale de 5 ans. Voir les documents 1 et 2. L'abandon d'UGP3 est certes positif, mais l'absence de normes pendant ce délai, probablement plusieurs années, suscite l'inquiétude sur les contenus du nouveau projet « La Seine pour horizon », qui va de la rue Pierre Guienne, près de la gare du centre, jusqu'à la Plataneraie, sur lequel une « concertation » est annoncée pour 2025.*

La promesse de vente du tènement « île Héloïse » au promoteur n'a pas été reconduite, mais la transformation de cet espace en zone UGP3 subsiste, la zone reste constructible, on peut craindre qu'un nouveau promoteur remplace Fiminco !
De plus, dans le document 2 -délibération 1 du CM du 1/10/2024- , il est écrit : Dans l'attente de ces éléments, la ville confirme la nécessité ne pas modifier à ce stade le règlement de la zone de projet UPAR01. Ainsi, la ville pourra « faire les adaptations nécessaires », en fonction des consultations, mais aussi bien sûr, en fonction des négociations avec de nouveaux promoteurs pressentis pour le projet de la Ville, et compte-tenu du fait, que les normes de la zone UGP3 étaient particulièrement hors norme, la marge de manœuvre sera grande !
L'île Héloïse est encore menacée de bétonnage. C'est pourquoi, le Comité Jean Vilar réaffirme haut et fort son choix de réhabilitation de la Salle des fêtes Jean Vilar, et de la sauvegarde du parc qui l'entoure".

La contribution n° 539 indique "*le caractère inconstructible et incessible de terrains conquis sur la Seine à Argenteuil (au niveau de l'ancienne île Héloïse ; il s'agit bien du cours actuel de la Seine et non de l'ancien petit bras)*" et joint le CR du conseil municipal du 17 septembre 1921.

Questions de la commission d'enquête

1. Comment le caractère inondable du secteur d'Îlot Héloïse influe-t-il sur le programme proposé ?
2. Comment apprécier le CR du conseil municipal du 17 septembre 1921 annexé à la contribution n° 539 ?
3. Quelles modifications apporter au PLUi pour aller dans le sens d'une renaturation ?
4. La PAPAG a une durée de 5 ans, la zone ne sera donc plus protégée à cette échéance. Pourquoi une PAPAG et non une zone protégée ou naturelle ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Argenteuil - secteur Plaine d'Argenteuil

Même s'il n'y a pas eu de contribution, la commission s'interroge sur le mitage qui pénalise l'unité de ce dernier vaste espace agricole du territoire, notamment du fait de la présence d'un quartier informel d'accueil de Gens du Voyage sédentarisés.
Le nouveau document (Zonage et OAP) confère une certaine officialisation au secteur habité illégal, indiqué en zone "A" mais avec un graphisme indiquant "Secteur de taille et de capacité d'accueil limité -STECAL".

L'OAP n'y indique pas d'objectif tangible plus précis que le fait d'« *encadrer le développement du secteur habité* » … ce qui sous-entend que, s'il est encadré, ... il risque très fortement de continuer de se développer (d'autant que les règles habituelles ne semblent pas s'y appliquer (demande de permis de construire, contrôle de conformité, ...).

Questions de la commission d'enquête

1. Est-ce que la catégorie STECAL est adaptée ?
2. Comment et dans quelle mesure les règles du PLUi peuvent « encadrer » ce secteur qu'il serait illusoire de rendre naturel, sans toutefois encourager tacitement son développement (périmètre et institutionnalisation) ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Argenteuil – secteur Butte Vachon (terrain xx)

La contribution n° 414 émane de la société Services Entrepôt qui sollicite des modifications du plan de masse (zone "UR0AR-PM2") dans le cadre du projet de programme de constructions résidentielles sur le terrain dont la société est propriétaire (262, rue d'Epinay à Argenteuil).
Sur le plan opérationnel, il est apparu plus judicieux de positionner le bâtiment à l'entrée Nord du site, non pas en décalage par rapport à la rue d'Epinay mais en limite de rue, compte tenu de la destination en partie commerciale de ce bâtiment : il sollicite une modification du plan de masse pour que l'implantation du bâtiment à l'entrée Nord du site soit prévue à l'alignement de la rue d'Epinay.

Il estime que les légendes de ce plan de masse apparaissent entachées d'erreurs matérielles, en particulier l'indication « Emprise autorisée des annexes », alors qu'il s'agit de l'emprise autorisée des constructions (il n'y a d'ailleurs pas d'annexes de prévues dans le plan de masse).
Il demande de reprendre la légende de l'actuel plan de masse de la butte Vachon du PLU d'Argenteuil en vigueur, ainsi formulée : « Polygone d'implantation – Limite d'implantation des constructions ».
Les hauteurs seraient également à préciser/clarifier dans la légende : 6 m à l'égout du toit / 9 m au faitage pour les villas ; 12 m à l'acrotère pour les collectifs en R+3.

Questions de la commission d'enquête

La commission ne voit pas d'inconvénients à ces demandes.

1. Que pensez-vous de la demande de déplacer le bâtiment prévu vers l'entrée du secteur ?
2. Que pensez-vous des demandes de modification des légendes ?

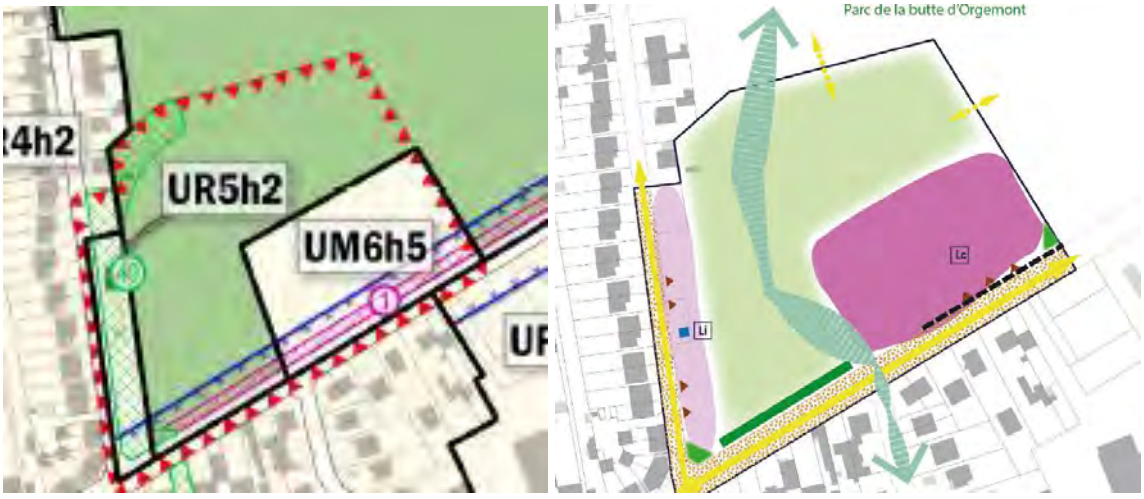
Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Argenteuil – secteur Orgemont Ouest (terrain SIFRU)

Cette ancienne friche industrielle de 2,5 ha est localisée dans la continuité des espaces naturels et paysagers de la butte d'Orgemont. Le site connaît une forte reconquête par la biodiversité depuis des dizaines d'années, L'OAP (et le zonage qui en est la traduction) préserve la plus grande partie de cette

superficie mais permet la création d'une bande de maisons individuelles (zone UR5h2) le long d'une rue pavillonnaire à l'Ouest du site et aussi la construction d'un ensemble immobilier en partie Sud-est, avec une mixité fonctionnelle et des typologies variées.



Si l'OAP ne quantifie pas la programmation, le zonage "UM6h5" indique une hauteur maximale de 19 m (R+4+C).
Une très forte mobilisation et une claire opposition se sont manifestées à l'encontre de toute urbanisation de ce secteur, arguant notamment de la richesse naturelle des lieux, de la continuité écologique, de la mauvaise qualité du sous-sol, de la densification, du complément de trafic induit, etc.

Questions de la commission d'enquête
Ce terrain en friche est l'un des derniers endroits encore naturels (même si cette "nature" n'est pas originelle) que le projet de PLUi voue à l'urbanisation.
La commission doute fortement de la pertinence de ce projet, à la fois du fait de son intérêt patrimonial intrinsèque (et en continuité avec la Butte d'Orgemont) et aussi du fait de l'affichage négative que donnerait cette urbanisation.

1. Quel est l'intérêt d'urbaniser ce terrain (notamment le secteur "UM6h5") pour le territoire comme pour le public, au regard des impacts irréversibles sur l'environnement. ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS
.....

➢ Argenteuil –secteur Porte Saint-Germain Berges de Seine DASSAULT

Au sein de cette très grande OAP, le secteur Ouest comprend une très grande emprise foncière, ancienne usine d'aéronautique, appartenant au Groupe Dassault. Les orientations graphiques de l'OAP prévoient de maintiennent l'unité de cet ensemble en tant que "activités économiques à préserver", tout en convertissant les marges de l'emprise au profit d'espaces végétalisés incluant des circulations douces irriguant l'ensemble du tissu urbain, depuis les quartiers pavillonnaires jusqu'à la Seine.

La seule contribution concernant cette OAP provient du Groupe Dassault (n° 16 + courrier ultérieur) qui indique avoir procédé à des concertations locales et propose :
- un plan de masse respectant strictement cette OAP,
- une programmation incluant un datacenter et des locaux d'activité, de recherche et de formation.
Il justifie le positionnement du datacenter par l'existence d'une friche industrielle, par la proximité de réseaux d'électricité et d'un réseau de chaleur urbain, par des faibles nuisances en termes de bruit et de trafic, et enfin par des synergies avec les autres activités proposées.

Dans le cadre du projet de PLUi, cette programmation bute toutefois sur une impossibilité réglementaire, à savoir que :
- Administrativement, un datacenter est considéré comme un entrepôt,
- Le règlement de la zone interdit les entrepôts d'une superficie supérieure à 6 000 m².

Le groupe Dassault donc sollicite la possibilité d'admettre un programme d'entrepôt de 44 000 m² à cet endroit.

Questions de la commission d'enquête

1. Comment l'EPT appréhende la présentation annexée par le Groupe Dassault (urbanisme, économie, emplois, ...) ?
2. Quelle synergie avec le réseau de chaleur urbain ?
3. Que pensez-vous d'un tel projet, et justifie-t-il qu'on réfléchisse à une évolution réglementaire ?
4. A défaut de datacenter, quels seraient les scénarios alternatifs envisageables (à court ou moyen terme) pour revitaliser cette fiche industrielle en déshérence ?
5. Pourrait-on ajouter au règlement (page 51) due formule du genre "*A Argenteuil uniquement, sous condition de disposer d'une surface de plancher inférieure à 6000 m²*" les termes "*dans le cas d'entrepôt de marchandises*" ?
6. A défaut de ce type de rédaction, quelle formulation serait envisageable ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Asnières-sur-Seine – secteur River Plaza

L'ensemble immobilier actuel est formellement très intéressant mais nécessite une profonde régénération.

Si le public n'a pas donné d'avis sur ce sujet, la commission est assez dubitative sur l'intérêt urbanistique le bâtiment est positionné à raz de la voirie longeant le quai de la Seine) et esthétique (architecture en briques assez quelconque) de conserver et de surélever le bâtiment situé en partie Sud du site, juste en bordure du quai Aulagnier.
En outre, une importante surélévation pourrait comporter de grandes difficultés techniques.

Questions de la commission d'enquête

1. L'EPT maintient-il l'obligation de conserver (voire de reconstruire intégralement en cas de nécessité technique) à son emplacement actuel le bâtiment en briques situé au Sud du périmètre de cette OAP ? Et si oui, pour quelles raisons ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Asnières-sur-Seine – secteur Glatz-Briffault

La contribution n° 442 indique que la SCCV CP Asnières-Briffault a déposé un permis de construire prévoyant la construction d'un ensemble immobilier d'environ 92 logements dont 30 % de logements sociaux et un local commercial.

Ils ont constaté quelques ambiguïtés/sujets sur lesquels des ajustements nous semblent pertinents.

1. S'agissant de la règle 3.1.4 relative à l'alignement, une règle spécifique mentionne le cas de l'angle de deux voies ouvertes à la circulation générant un nouvel alignement par un pan coupé dont la longueur doit être comprise entre 3 et 7 m. Nous proposons d'ajouter une mention permettant un pan coupé de forme arrondi respectant les dimensions précitées ci-avant.
2. Nous proposons l'ajout suivant sous l'article 3.2.2.5 : "les retraits prévus par le présent article pour rompre le linéaire bâti sont autorisés indépendamment des reculs ponctuels visés à l'article 3.1.4.1.

des dispositions générales". En effet, nous avons constaté qu'il y avait une ambiguïté possible, cet ajout permet de clarifier la règle pour permettre le traitement d'une façade harmonieuse sans contrainte de dimension sur le retrait et ainsi mettre en exergue la rupture de linéaire du front bâti attendu.

3. S'agissant de la règle posée à l'article 4.2.2.2 relatif à la plantation des arbres. Cet article mentionne que "si la surface d'espace végétalisé de pleine terre est supérieure à 150 m², il est exigé au minimum un arbre de grand développement par tranche entière de 150 m². Les arbustes ne doivent pas excéder 30% des unités de plantations exigées." Il nous semblerait adéquat de préciser que l'arbre de grand développement par tranche entière de 150 m² se calcule sur la surface d'espace végétalisé. La nouvelle rédaction serait ainsi la suivante : "si la surface d'espace végétalisé de pleine terre est supérieure à 150 m², il est exigé au minimum un arbre de grand développement par tranche entière de 150 m² d'espace végétalisé. Les arbustes ne doivent pas excéder 30% des unités de plantations exigées."

Questions de la commission d'enquête

La commission ne voit pas de problème significatif.

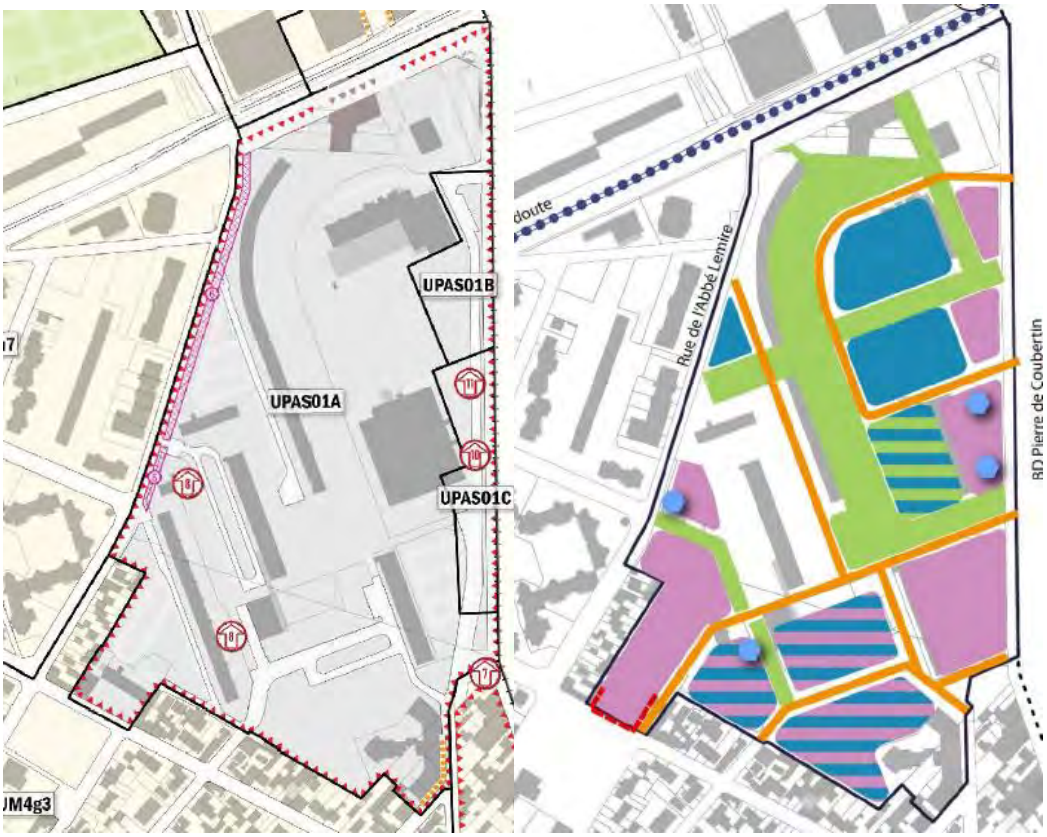
1. Que pense l'EPT de ces propositions ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Asnières-sur-Seine – secteur Courtilles

La contribution n° 466 de Citallios indique que les différentes zones dessinées au PLUi ne correspondent pas aux lots de la ZAC qui ont précédemment été validés. Il demande une mise en cohérence.



Il indique aussi que les dimensions de l'emplacement réservé ER6 (le long de la rue de l'Abbé Lemire) ne sont pas compatibles avec les lots attribués et le projet de requalification de la rue.

Questions de la commission d'enquête

La commission ne voit pas de problème significatif.

2. Que pense l'EPT de ces remarques ?

3. Quelles propositions effectuer ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Bois-Colombes – secteur centre-ville (près de l'école Paul-Bert)

La contribution n° 263 questionne sur l'implantation et la hauteur de construction en limite du secteur pavillonnaire du fait de l'importance de la zone pavillonnaire que le PADD s'engage à préserver.

Il évoque le cas de sa parcelle en zone pavillonnaire : au centre de l'image, en limite de la cour de l'école Paul-Bert qui semble devoir être démolie.

Il dénonce des contradictions règlementaires visant les implantations en limite parcellaire, dans le cadre des cas particuliers prévus à Bois-Colombes.

Du fait des risques de vue directe chez lui et dans son jardin, ainsi que d'interface avec sa véranda, il propose notamment un retrait significatif (20 m) de l'immeuble qui remplacera l'école, en sus que l'épannelage dégressif prévu dans l'OAP.

Enfin il demande que les accès à la future venelle envisagée dans le cadre de l'OAP soient fermés en dehors de jours et heures d'école.

Par ailleurs, l'avis de la SGP s'interroge sur les conditions urbanistiques de réalisation d'une venelle piétonne entre la rue Merlens et la rue Raspail, relativement aux règles par rapport aux limites séparatives ou à l'alignement sur une emprise publique.

Questions de la commission d'enquête

1. Comment analyser les "contradictions réglementaires" dénoncées ?
2. Que répondre concernant sa véranda ?
3. Pouvez-vous rappeler les règles d'épannelage s'appliquant sur la zone "UR4h2" en limite de "Ur6d5" au sein de l'OAP Centre-ville de Bois-Colombes ? Est-ce adapté ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Bois-Colombes – secteur centre-ville (impasse Doussineau)

Le contributeur n° 176 demande de préserver les espaces verts, notamment le long de l'impasse Doussineau à Bois-Colombes.

La commission note que l'espace vert qu'il souhaite a été indiqué dans l'OAP mais pas dans le plan de zonage.

Plus généralement et pour la commune, il souhaite le prolongement de la coulée verte et préserver les espaces pavillonnaires et éviter les immeubles. Les espaces non construits sont indispensables : bien-être et aléas climatiques.

Questions de la commission d'enquête
Il semble qu'il y ait potentiellement un conflit avec une zone utilisée comme parking.

1. Que pensez-vous de la demande de ce contributeur ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS
.....

➢ Clichy-la-Garenne – secteur BIC - Bérégovoy

De très nombreux contributeurs critiquent la densité, la démesure des hauteurs des bâtiments et l'absence de continuité végétale significative avec le Parc des Impressionnistes notamment afin d'assurer une certaine continuité écologique avec les berges de la Seine, susceptible d'apporter de la fraîcheur nocturne en direction du centre-ville.

Par exemple, la contribution n° 94 synthétise de très nombreuses oppositions, critiquant notamment :

- L'absence de protection des principaux arbres et notamment des alignements d'arbres du secteur, L'insuffisance de l'espace vert prévu,
- La densification prévue (1 200 logements) sans école et sans équipement.

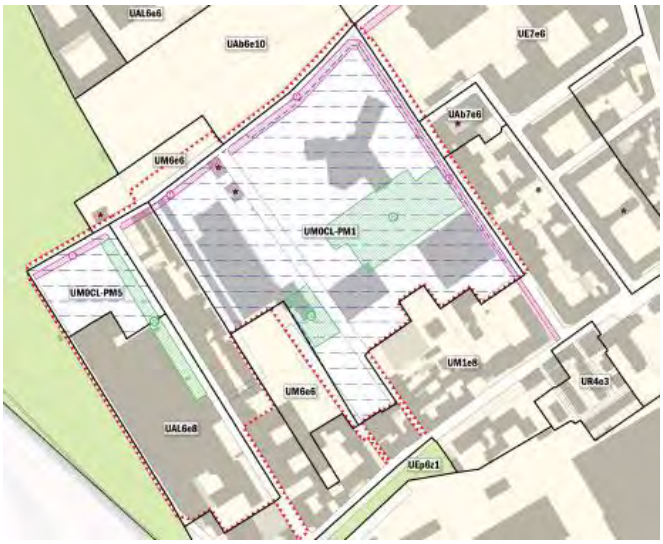
Ainsi, la contribution n°155 indique que "ce projet d'aménagement doit être un modèle de réalisation pour Clichy" et "ne j'attire votre attention sur 5 éléments qui sont indispensable à sa réussite :

1. Hauteur des bâtiments : max 5 étages,
2. Architecture des bâtiments (j'ai vu un aperçu du style des bâtiments c'est "bof") : pourquoi pas s'inspirer du style haussmannien,
3. Densité : réserver une part belle aux espaces verts,
4. Penser aux commerces
5. Éviter les logements sociaux".

La contribution n° 283 de l'association "Valiton Autrement" (13 pages) critique principalement :

- Les procédures de conception et de délivrance des PC,
- Les hauteurs jusqu'à R+10 dans un secteur de hauteurs basses,
- L'absence d'épannelage face à un bâtiment classé au patrimoine remarquable (zonage "UAb7e6") situé de l'autre côté de la rue,
- L'incohérence de description du retrait entre "au-delà du R+7" et "les deux derniers niveaux",
- L'augmentation considérable de la population, avec une densité de 70 000 habitants au km² !

- L'implantation sur un terrain pollué, sensible aux remontés de nappe et zone inondable, de façon mal maîtrisée et critiquée par le préfet et la MRAe,
- L'absence marquée d'équipements publics (centre de loisir, école, ...) et qui ne sont pas planifiés (plan de masse et financement),
- La saturation des transports collectifs,
- Les insuffisances précédemment relevées dans les avis de la MRAe et récemment réitérées,
- L'absence de mixité sociale pourtant affirmée au PADD mais ensuite oubliée dans ses déclinaisons opérationnelles, ce qui est critiqué par le préfet,
- Le "*clientélisme auprès des promoteurs* (...) *qui semble persister à Clichy*",
- L'absence de préservation des arbres et massifs arbustifs existants (fréquentation par de nombreux oiseaux) : trame écologique et d'agrément.



Ce secteur constitue une opération déjà lancée qui fait l'objet d'un zonage spécifique "UM0CL-PM1" assorti d'un plan-masse définissant les emprises et les hauteurs des bâtiments et d'un règlement spécifique.
Le dessin du plan de masse opérationnel est bien plus rigide que l'esquisse d'intention de l'OAP.
Les hauteurs annoncées des bâtiments de logements varient entre 26 m (R+7), 29 m (R+8) et 35 m (R+10), hormis quelques dégradés d'épannelage en limite du secteur de petits pavillons situés à sa frange Ouest.
Il semble que des PC aient précédemment été accordés.

La commission partage ces inquiétudes concernant à la fois :

- La hauteur excessive des bâtiments, intellectuellement "qualifiés d'émergences" ... mais qui sont ici continus (contrairement à Asnières) et qui déplaisent viscéralement au public,
- L'absence de liaison écologique avec le Parc des Impressionnistes,
- L'insuffisante modération de l'épannelage en interface avec le secteur de petits pavillonnaires à l'Ouest (passage des Chasses).

A contrario, la contribution n° 466 de Citallios indique craindre des difficultés d'interprétation.
Il demande des précisions et une mise en cohérence concernant la programmation d'un bâtiment indiqué comme destiné à de l'habitation et/ou du bureau dans le plan masse spécifique, alors que l'OAP permet des "activités, bureaux et/ou logements".
Il demande aussi que le rapport de présentation du PLUi, citant l'espace vert, ne le qualifie pas de "public".
Il demande que les hauteurs des bâtiments restent uniquement définies dans le plan masse, pour ne pas risquer de confusion avec les indications de l'OAP (où des nombres d'étages sont pour l'instant indiqués en page 100).
Il demande que le règlement du PLUi indique que les règles de distance entre bâtiments sont celles du plan de masse, précisant les modalités de calcul et si ce sont des distances minimales.
Il demande que le règlement des hauteurs renvoie aux règles d'épannelage fixées au plan de masse et que le symbole "supérieur à" soit ôté.
Il demande que la règle de retrait de 2 niveaux soit clarifiée pour le cas d'un bâtiment de 6 niveaux droits + 1 niveau en retrait.

Questions de la commission d'enquête

1. Quels PC ont été accordés ? Quand ? Sur quelles emprises ? Il y a-t-il des recours ?
2. Comment justifier la construction de bâtiments en R+10 à cet endroit, où ils n'expriment rien d'autre qu'un souci de densification excessive ?
3. Confirmez-vous 1 200 logements sur ce site ? Combien d'habitants estimés ?
4. Quel est le ratio de mixité sociale prévu / imposé ?
5. Quels sont les équipements prévus (hormis la crèche localisée dans l'OAP) ?
6. Un grand nombre d'arbres matures et de massifs arbustifs sont présents sur l'emprise BIC : pouvez-vous les situer sur le plan masse UMOCL-PM16BIC de l'OAP et sur le plan d'implantation opérationnel ?
7. Comment le projet a tenu compte de la protection des arbres et de leurs alignements ?
8. Comment assurer une meilleure transition de hauteur des bâtiments en limite du passage des Chasses (secteur de petit pavillonnaire qui ne peut pas muter significativement) ?
9. Comment assurer l'interface avec le bâtiment listé au patrimoine remarquable ?
10. Peut-on connaître les deux modifications du PLU concernant l'îlot BIC ?
11. Quelle est la surface du parc implanté sur BIC, y-a-t-il une possibilité d'en augmenter la surface ?
12. Que penser des demandes de Citallios ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Clichy-la-Garenne – secteur Seine Liberté

Le secteur Seine-Liberté (10 ha) constitue une ZAC et fait l'objet d'un zonage et d'un règlement spécifique "UPCL01" limitant la hauteur des bâtiments à 32 m (R+9).
La commission a compris qu'une convention d'aménagement avait récemment été signée.

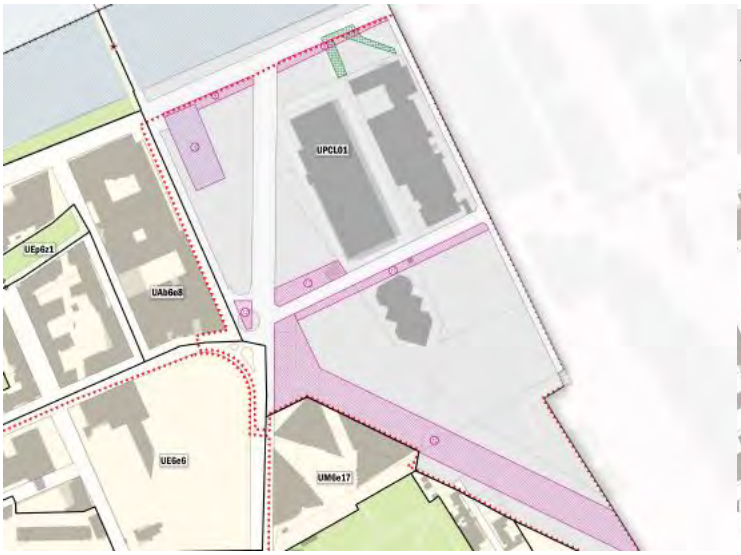
Certains contributeurs (dont n° 290 à 293) s'inquiètent de la trop grande hauteur des bâtiments, du nombre de logements et du supplément de densité urbaine qui s'ajoute à la ville de Clichy, déjà très dense, manquant d'équipements publics, surchargée, bruyante et polluée.

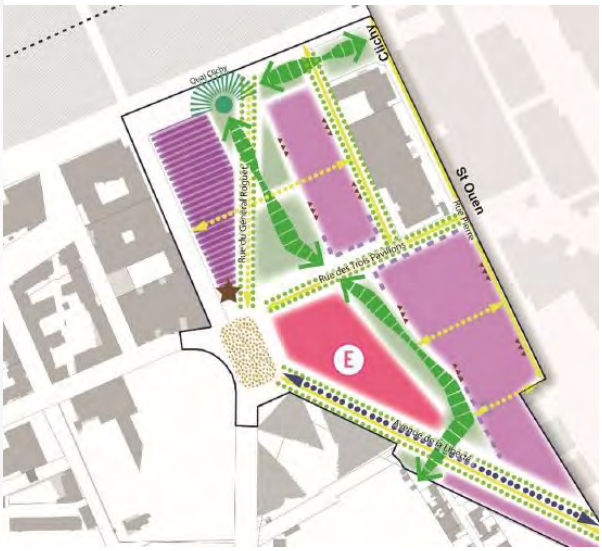
Ainsi, la contribution n° 340 "*exprime son opposition à la construction d'immeubles dépassant 4 étages dans le quartier Seine Liberté à Clichy. Ce quartier mérite un aménagement plus respectueux de la qualité de vie des habitants, favorisant des espaces verts, des jardins, et des parcs. Ces aménagements permettraient de rendre le quartier plus agréable, respirable, et en harmonie avec les enjeux environnementaux actuels. Un véritable écoquartier devrait offrir des espaces accessibles à tous, favorisant le bien-être, la convivialité et la biodiversité. Construire des immeubles trop hauts ne ferait qu'accentuer la densité urbaine, au détriment de l'environnement et des besoins des riverains. Il est essentiel de privilégier des bâtiments à taille humaine et de préserver des zones de verdure pour garantir un cadre de vie sain et accueillant*".

De plus, le positionnement de l'aire pour Gens du Voyage est questionné (notamment contribution n° 345), privilégiant un emplacement vers la Seine et entouré de végétation, "*intégré au paysage de manière harmonieuse*".
En sus, les contributions n° 143, 291 et 296 signalent la proximité de l'habitat pavillonnaire de la Villa Simone Bigot.
A noter que la construction d'un équipement scolaire intercommunal est prévue dans l'OAP.

Ainsi aussi, la contribution n° 446 constate "*qu'un nouveau zonage était acté sur le PLUi pour la vente aux promoteurs de programme immobilier pour construire des tours ... ENCORE. STOP aux immeubles à des hauteurs qui empêche l'air de circuler. Les habitants de l'impasse Villa Simone sont contre le plan de masse qui prévoit des immeubles sur ce zonage. Assez des nuisances visuelles !! Assez de bétonnisation. Nous*

demandons à classifier ce zonage en espace vert qui permettrait à cette portion de la future avenue Seine Liberté de respirer et de contrer la pollution qui sera omniprésente avec le carrefour de la rue Pierre !! Le quartier Victor-Hugo à Saint-Ouen a effectué exactement la même chose en face du futur CHU sous la pression des habitants. Ne faites pas la même erreur et donner du vert aux habitants du quartier".





A l'opposé, la contribution n° 408 émanant de Cogedim - Brownfields demande un certain nombre de modifications de détails du texte :

- Oter le mot "publics" à espaces végétalisés publics", même s'ils seront ouverts au public et/ou rétrocédés.
- Indiquer la localisation de l'aire pour les Gens du voyage de façon moins précise.
- Préciser que les recommandations formulées dans l'OAP ne sont pas juridiquement opposables.
- Préciser différemment les règles d'implantation des constructions et volumétrie, de façon à ne pas laisser d'ambiguïté d'interprétation, notamment concernant l'alignement le long des "voies" et "emprises publiques" et aussi des conditions de saillie pour les balcons et d'autres sujets importants.
- Préciser que les deux bâtiments en émergence à "R+10" sont autorisés dans le règlement actuel, alors que sa rédaction actuellement à l'enquête publique indique "R+9".
- Retoucher l'article relatif aux matériaux de façades.
- Préciser le lexique relativement aux espaces de pleine terre et préciser aussi son applicabilité aux zones UP.

En tant qu'utilisateur, la contribution n° 482 (courrier de 4 pages) de la société "Une pièce en plus" demande de prévoir de conserver les entrepôts de stockage de 10 000 m² dans la zone. Souhaite maintien : des activités de stockage existantes dans le périmètre de la ZAC Seine Liberté. Cette société estime que la limitation d'entrepôt à 6 000 m² est injustifiée à partir du moment où ils sont bien intégrés.

La destination des l'îlots bordés par la rue du Général Roguet et la RD7 semble incohérente dans la programmation de l'OAP Seine Liberté : les îlots bordés par la rue du Général Roguet et la D17 pourront accueillir une programmation mixte : activités économiques, logistique urbaine, équipements d'intérêt collectif, logements.

Une aire d'accueil destinée aux gens du voyage sera localisée de manière préférentielle au nord de la rue des Trois Pavillons. Cela voudrait dire sur le site de la société "Une pièce en plus".
La société estime qu'elle a toute sa place au sein de la programmation et pourrait fournir un service aux futurs habitants en accord avec la programmation. Par ailleurs la réalisation d'opération suivant le schéma proposé dans l'OAP impliquerait une expropriation dont le coût n'a pas été évalué et mettrait selon elle l'équilibre financier de la future opération en déséquilibre : la programmation de la ZAC est donc incohérente.

La commission n'a pas trouvé le plan de masse proposé dans le cadre du PLUi. Sauf si cela lui avait échappé, il ne serait alors pas possible de modifier le document qui avait précédemment été approuvé.
La commission estime impossible d'ajouter postérieurement la possibilité de deux "émergences" à "R+10" alors que le règlement spécifique "UPCL01" limite la hauteur des bâtiments à 32 m (R+9).

Questions de la commission d'enquête

1. Où est le plan de masse qui aurait dû être inclus dans les documents du PLUi ?
2. Qu'en est-il de l'équipement scolaire indiqué dans le schéma de l'OAP ?
3. Combien de logements sont prévus sur ce site ? Combien d'habitants ? La programmation est-elle définitive ?
4. Y a-t-il eu une étude sur les besoins futurs en équipements ?
5. Concernant les règles de hauteurs, les habitants sont dans le refus des hauteurs importantes. Ne pensez-vous pas qu'il faudrait réduire les hauteurs, quitte à produire un peu moins de logements et à créer une silhouette urbaine plus homogène ?
6. Comment l'épannelage prend-il en compte les transitions (notamment vers la villa Simone Bigot) ?
7. Les demandes de modification du règlement et de l'OAP par Cogedim ne fragiliseraient-elles pas le respect de l'OAP Seine Liberté qui est déjà contestée ?
8. Ne serait-il pas utile de préciser que l'espace vert sera rétrocédé à la Ville pour être collectif ?
9. Que pense l'EPT des commentaires et questions de la société "Une pièce en plus" ? Le projet prévoit-il de garder ou racheter cette activité ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Clichy-la-Garenne – secteur Beaujon

Si certaines contributions réclament le maintien de l'hôpital à Clichy, beaucoup d'autres contributions tablent sur son déménagement vers St-Ouen, supposent que le bâtiment principal (R+12) sera ensuite démoli et réclame la création, sur son emplacement, d'un parc, qui assure la prolongation du Parc Salengro et du stade existant, voire aussi d'une extension du stade.

L'avis de l'APHP (en tant que PPA) partage "*dans l'ensemble les orientations de POAP sectorielle « Clichy-Beaujon », toutefois, nous aurions quelques questions et remarques ;*

Nous attirons votre attention sur le fait que l'un des « cheminements modes actifs » sur Taxe nord-sud est dessiné sur un bâtiment accueillant les chambres de garde de l'hôpital. En première intention, ce bâtiment n'a pas vocation à être démoli, sa typologie permettrait par ailleurs une reconversion en logements pour le personnel soignant, travaillant dans les hôpitaux situés à proximité de la commune de Clicby. Aussi nous souhaiterions que ce cheminement soit déplacé à l'est de l'immeuble.
L'OAP prévoit des « espaces végétalisés à créer ou conforter », de part et d'autre du bâtiment historique Nicolas Beaujon. Nous attirons votre attention sur le fait que ces emplacements recouvrent des bâtiments existants, dont le bâtiment Baumann (au nord-est) qui n'a pas vocation à être démoli à ce stade.
Plusieurs bâtiments sont estampillés « site ou patrimoine remarquable à valoriser ». Au regard des futures conclusions de l'étude de faisabilité architecturale et urbaine qui sera pilotée par mes services en 2025, afin de ne pas obérer les possibilités de reconversion et évolution globale du site de l'hôpital Beaujon, nous suggérons d'adopter la rédaction suivante « site ou patrimoine remarquable à valoriser en favorisant son intégration dans un nouveau contexte urbain ».
De plus, cette OAP sectorielle fait figurer un équipement à vocation d'enseignement au nord de l'hôpital. Le pictogramme empiétant sur la parcelle du site de l'hôpital Beaujon, et afin d'éviter toute confusion sur le devenir du bâtiment de logements situé à proximité du pictogramme, nous souhaitons qu'il soit replacé sur le terrain de l'école élémentaire Toussaint Louverture,
Le règlement sur l'emprise de l'hôpital Beaujon prévoit une implantation en recul par rapport aux voies et aux emprises publiques. Ce recul devra être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la façade, sans être inférieur à 5 mètres. Dans la mesure où l'emprise du site de l'hôpital est cernée de boulevards, et dans l'attente des conclusions de l'étude architecturale et urbaine, nous souhaitons que la règle du PLU en vigueur soit reconduite dans le PLUi, de manière à ne pas obérer les possibilités d'évolution de l'emprise foncière (diverses hypothèses pourraient être explorées : extension des bâtis existants, démolition-reconstruction des franges du site, nécessité de découper le foncier en plusieurs parcelles afin de développer un projet d'aménagement global, etc.).
Enfin, nous souhaiterions ajouter à la liste ainsi qu'au plan des servitudes d'utilité publique du PLUi, une servitude pour le cône d'envol de l'hélistation de l'hôpital. Si celle-ci ne peut être versée en tant que servitude aéronautique, elle pourrait être annexée au dossier de PLUi, à titre informatif".

Le périmètre de cette OAP comprend notamment le site de l'Hôpital Beaujon ainsi que d'autres équipements publics, dont le stade communal. 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 quatre bâtiments suscités, eu égard leur intérêt patrimonial.

Questions de la commission d'enquête

1. A partir de ce cas mais de façon plus générale, comment assurer et vérifier la cohérence systématique entre les indications patrimoniales portées sur le plan de zonage, celles indiquées sur les orientations graphiques de l'OAP et les objets listés et décrits sur chaque livret du patrimoine ?
2. Comment faire perdurer le label "architecture contemporaine remarquable" au-delà de 2035 ?
3. Pourquoi ne pas avoir décrit et étoilé les 3 bâtiments remarquables de l'hôpital ans l'inventaire du patrimoine ?
4. Pourquoi ne pas avoir positionné un EVP dans le secteur de la Maison des associations ?
5. Compte-tenu du nombre d'acteurs impliqués et de probables enjeux financiers, comment assurer la conception puis la maturation des projets entre maintenant et le moment de la libération des lieux par l'hôpital (dans plusieurs années) ?
6. Que pensez-vous de la création d'un grand parc incluant les équipements sportifs et le bâtiment historique de l'hôpital Beaujon ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Gennevilliers – secteur portuaire

La contribution n° 394 de l'Association Protection des Berges de la Seine L'OAP « Gennevilliers secteur portuaire » ne mentionne pas d'informations sur le respect de la prescription 17 du SCoT.

Ainsi la compatibilité du PLUi avec le SCoT dans le cadre de la hiérarchie des normes, n'est pas assurée. Nous demandons l'ajout dans la carte « Gennevilliers secteur portuaire » (p. 129) « *un tracé déterminant la préservation et la restauration de la biodiversité par la mise en place de trame verte en bord de Seine et orienté vers la Seine* », Ceci au titre de la prescription 17 du DCO SCoT.

L'association estime aussi qu'il convient de prolonger vers l'Est la "zone de biodiversité à valoriser", ceci le long de la berge et jusqu'à Villeneuve.

Questions de la commission d'enquête

1. Concernant le SCoT, quelle réponse l'EPT souhaite-t-il apporter ?
2. Concernant la zone de biodiversité, quel est l'état des lieux ?
3. Un PLUi étant un arbitrage entre des intérêts contradictoires, comment une telle zone de biodiversité serait-elle compatible avec les différents usages des lieux ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Villeneuve-la-Garenne – secteur Jean-Moulin (La Poste)

L'observation n° 99 émane de La Poste Immobilier qui possède 3 500 m² de terrain, actuellement classée en zone UB (zone urbaine mixte) et occupé par un Bureau de Poste. Or, le projet de PLUi le classe en zone "UEp6z1" (parc), grevé d'un emplacement réservé (ER12) destiné aux espaces verts et continuités écologiques.
Au sein de l'OAP, ce terrain est indiqué comme devenant l'"*extension du square Jean-Moulin (renaturation)*".

La poste indique qu'elle s'était montrée favorable au déménagement du Bureau de Poste, mais c'était moyennant, une opération de valorisation de ce terrain (création de logements) permettant de supporter le coût d'une relocalisation ... conditions que ne sont plus réunies.
La Poste conteste l'intérêt de créer un espace vert sur cette parcelle, eu égard aux spécificités du terrain et de son environnement, susceptibles de contribuer de manière significative aux objectifs d'aménagement durable visés, ce qui n'est pas le cas de ce terrain puisque plusieurs espaces verts sont présents à proximité. Un tel classement serait entaché d'erreur manifeste d'appréciation.

Questions de la commission d'enquête
La commission, pourtant globalement favorable aux espaces verts, partage les préoccupations manifestées.

1. Quelle justification d'avoir déclaré un emplacement réservé n° ER12 sur cette parcelle (qui interdit la valorisation immobilière de la Poste) ?
2. Le déménagement du Bureau de Poste sera-t-il financé par ailleurs si La Poste ne peut pas effectuer une "opération tiroir" ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS
.....

Sous-thème n°2.2 : Zonage et règlement (hors périmètre des OAP)

Concernant le zonage, les principes généraux d'organisation et de destination des divers espaces géographiques n'ont pas fait l'objet de contributions significatives.
Cela est notamment dû aux faits que :

- Le territoire est quasi-complètement urbanisé,
- Il dispose de précédents PLU qui ont affirmé des choix politiques déjà largement mis en œuvre,

À ce titre, le territoire avait souhaité maintenir des secteurs d'activité économiques et ne pas trop s'engager dans la production de bureaux (secteur désormais peu porteurs).
De ce fait, les critiques significatives formulées par le public, ainsi que des demandes de modifications, ne portent que sur quelques franges entre zones : ceux-ci font l'objet des sous-chapitres ci-dessous.

Concernant la structuration du règlement, le projet codifie l'ensemble du territoire par la combinaison de 5 indices :

- Type de zone (urbaine / naturelle / agricole),
- Indice de destination (résidentiel / activité / mixte / équipement),
- Indice de forme urbaine,
- Indice de densité au sol,
- Indice de hauteur (en mètres et étages).

Ces principes et ces définitions n'ont pas fait l'objet de contributions ni d'objection. Toutefois, des questions précisément posées permettent d'attester que ceux qui ont étudié le document ont compris la codification de ces indices et ensuite leur déclinaison réglementaire.

Ainsi, un contributeur(observation n° 383) estime que le règlement doit interdire la possibilité de construire en surplomb sur l'espace public : OK pour des balcons, mais non aux oriels et surplomb toute hauteur et sur un linéaire trop important. Il faudrait limiter ou interdire les surplombs dans les rues inférieures à 12 m car ils créent un effet canyon très désagréable.

De ce fait, les nombreuses critiques significatives formulées par les contributeurs, ainsi que des demandes de modifications, ne portent que sur quelques cas précis : ceux-ci font l'objet des sous-chapitres ci-dessous.

A noter toutefois qu'ont ci-avant été traités dans les sous-chapitres relatifs aux OAP éponymes (s'y référer) :

- À Argenteuil : les cas des secteurs "Cœur de ville - Île Héloïse", "Plaine d'Argenteuil", "Orgemont Ouest" (terrain SIFRU) et "Porte Saint-Germain / Berges de Seine" (projet du Groupe Dassault),
- À Asnières-sur-Seine : le secteur "River Plaza",
- À Clichy : les secteurs "BIC Bérégovoy", "Seine Liberté" et "Beaujon".

➢ Les différents secteurs pavillonnaires

Cf. Sous-thème pavillonnaire § **7.4**

➢ Le cas des équipements publics

Plusieurs contributions s'étonnent et s'insurgent que les équipements publics ne soient pas soumis aux mêmes règles de densité, d'espace vert, de forme urbaine, de recul, de stationnement, etc. que les ouvrages privés (habitation ou activités).

De plus, la contribution n° 312 note une "incohérence entre le Rapport de présentation, es orientations 1.3.1 et 3.3.1 du PADD et le Règlement du PLUi concernant l'implantation des équipements publics : Selon le Rapport de présentation (1.5 Justification des choix retenus, page 149), les équipements publics peuvent déroger aux règles d'implantation uniquement pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires : page 5 sur 7 « Règles communes à tous les indices de formes urbaines : Favoriser la qualité des équipements publics : Les équipements publics et d'intérêts collectifs répondant parfois à des usages très spécifiques, le PLUI rend possible la dérogation aux règles d'implantation uniquement répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage de la construction. »
En revanche, l'article 3.1.5.1 du PLUi donne une liberté totale d'implantation aux bâtiments d'intérêt collectif et services publics (implantation, linéaire de façade, ...), sans mentionner la condition de contraintes techniques ou réglementaires.
Il est ainsi injustifié et incohérent avec le Rapport de Présentation".

De façon très précise, la contribution n° 405 évoque des précisions relatives à la protection du tissu pavillonnaire.

1. Concernant les règles de retrait en limite du secteur pavillonnaire, le recul de 3 m demandé à Bois Colombes assure une moins bonne protection que la règle L> h/2 applicable sur les autres communes.
2. L'article 3.1.8.1 du règlement concernant l'évolution des constructions existantes prête à confusion : il faudrait préciser ce qui est visé, à savoir "implantations différentes en ce qui concerne le recul, le retrait et la distance entre les constructions sur un même terrain".

Questions de la commission d'enquête
Certes, les équipements publics peuvent comportent des particularités fonctionnelles et morphologiques et il est d'intérêt général d'en créer ou de les rénover. Toutefois les règles d'urbanisme édictées, contraignantes pour chaque parcelle, ont pour objectif de protéger le cadre de vie de chacune des parcelles environnantes et plus largement le paysage urbain.
Une telle exemption des règles conduit la parcelle riveraine, à qui on impose ces règles, à devoir supporter un riverain (équipement public) qui ne les respecte pas, sans qu'il ait pu être préalablement informé de ce que pourrait être son environnement et sans que ces règles aient pu être débattues.

1. Qu'en est-il de l'incohérence dénoncée ?
2. Comment intégrer dans le règlement que la dérogation a comme seul but de "répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage de la construction" ?
3. Pourquoi les règles de retrait par rapport à la limite du secteur pavillonnaire sont-elles différentes à Bois-Colombes ?
4. Que pensez-vous de la proposition de préciser les règles relatives aux implantations différentes sur un même terrain ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Le domaine hospitalier

Dans son avis l'APHP, demande à ne pas obérer les possibilités constructives, se montre réservée sur la protection patrimoniale de l'hôpital. Elle a indiqué une série de points à corriger dans le PLUi.

Questions de la commission d'enquête

1. Que pensez-vous de l'avis de l'APHP et de ses demandes ?
2. Etes-vous favorable à une économie du foncier pour permettre de répondre aux demandes des habitants de transformer une partie du site en parc ouvert au public ?

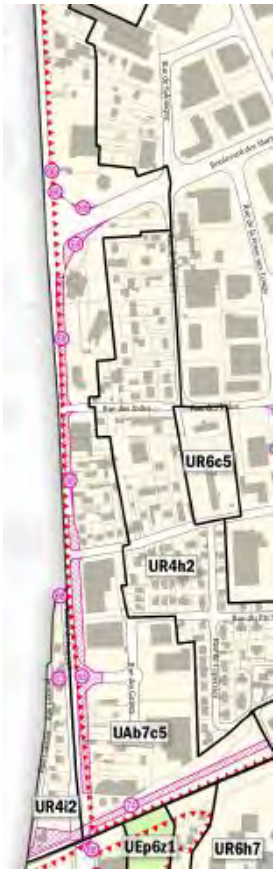
Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

Questions de la commission d'enquête

.....

➢ Argenteuil - rue de Salonique



Les contributions n° 179 et 428 évoquent le cas de plusieurs propriétaires de petites maison localisées entre les n° 45 et 53 ainsi que d'autres maisons des environs qui estiment que leurs parcelles sont injustement intégrées dans la zone "UAi78c5" à vocation d'activités, contrairement à d'autres petits secteurs individuels des environs.

Si un tel classement permet de maintenir l'état des lieux existant, la commission s'interroge sur la quasi-impossibilité pour ces personnes de faire ultérieurement évoluer leur habitat.

Cela concerne cet endroit, mais aussi différents petits autres secteurs pavillonnaires situés en zone "UAb7c5", à savoir :

- Immédiatement à l'Ouest,
- Plus au Sud, tout au long de la limite communale

Questions de la commission d'enquête

1. Dans la mesure où l'éradication à moyen terme de l'habitat à cet endroit ne semble pas raisonnable, un zonage "UM" (mixte) ne serait-il pas pertinent pour assurer la possibilité d'évolution de ces parcelles, au profit de l'habitat et/ou de l'activité, en fonction de micro-dynamiques locales ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Asnières - secteur rue Lehot

Le contributeur n° 391 estime que certaines limites de zones ne sont pas pertinentes au vu des constructions récentes existantes. Concernant les parcelles Y126 (128 avenue d'Argenteuil), Y122 (126 avenue d'Argenteuil) et Y123 (53, rue Lehot) qui sont situées en zone "UM1c5" (à l'angle des deux rues) et pourraient utilement accueillir une construction neuve en lieu et place des bâtiments existants.
Mais l'emprise qu'elles constituent est en limite de zone "UM4e2".
Selon la rédaction actuelle du règlement du PLUI, le positionnement de cette limite de zone impose à un éventuel projet sur les 3 parcelles précitées de respecter un épannelage qui ne permettait pas de construire dans le prolongement des héberges mitoyennes, notamment l'héberge du n° 55-57 rue Lehot qui s'élève à R+6.

Ce faisant l'aspect urbain et architectural qui en résulterait rue Lehot serait dégradé. Nous pensons donc qu'il serait judicieux de déplacer la limite de zone actuellement proposée de façon à ce que l'immeuble R+6 situé aux n°55 et 56 de la rue Lehot soit inclus dans la zone UM1C5, ce qui permettrait l'émergence d'un bâtiment sur les 3 parcelles précitées en harmonie avec son environnement immédiat.

Questions de la commission d'enquête

Dans la mesure où l'immeuble qui changerait de zone est en R+6, cette demande mérite d'être étudiée.

1. Que pensez-vous de cette demande ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Clichy – secteur Georges Boisseau

De nombreuses contributions (dont des copier-coller) demandent que la zone "UEp6z1" (espace vert) soit étendue jusqu'à la rue Georges-Boisseau. "Il est en effet nécessaire de respecter les conclusions de l'enquête publique n°9 et le projet de la Ville coconstruit avec les riverains."

Il s'agit du terrain des anciennes serres horticoles de la ville de Clichy. Le cœur de l'îlot est réglementé comme espace vert mais les réclamations portent sur la parcelle donnant accès à ce jardin.

Questions de la commission d'enquête

1. Qu'est-ce qui s'opposerait à l'extension de l'espace vert jusqu'à la rue ?
2. Pourquoi les conclusions de l'enquête publique n° 9 n'ont pas été respectées ?
3. Confirmez-vous l'acceptation de la ville de Clichy pour étendre le zonage "UEp6z1" jusqu'à la rue Boisseau ?
4. Selon quelle géométrie ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Clichy – secteur Mozart

La contribution n° 159 souligne que le projet du PLUi (zone "UM6e10") permet désormais la construction d'immeubles de 10 étages (PLUi 34 m, PLU 21m). Elle souhaite une réduction des hauteurs car "*cela semble très haut dans ce quartier déjà dense et minéralisé*."
Comme les bâtiments de bureaux actuels font 3 étages, sont récents et semblent bien entretenus, elle propose de les conserver et les transformer en logements. Cela se fait de plus en plus.

La contribution interroge ensuite sur la capacité des équipements existants à accueillir les nouveaux

habitants dont le nombre prévu est de 7 300 dans le secteur "Mozart", alors que " le parc Mozart n'est pas très grand, l'école du quartier est déjà surchargée, les trottoirs de la rue Madame de Sanzillon, la rue Boisseau et la rue Villeneuve sont étroits et sans arbres.

Elle a noté que "le PLUi prévoit l'élargissement de certaines portions de ces rues Villeneuve et Boisseau, c'est une bonne chose, indispensable vu l'accroissement de population généré par ces projets. Cet élargissement des trottoirs rue Boisseau et rue Villeneuve permettra de végétaliser ces rues qui n'ont pas d'arbre aujourd'hui, et de créer une piste cyclable."

Elle indique que "avec l'arrivée de 7 300 nouveaux habitants, il faudrait prévoir également un nouvel espace vert au sein de ce projet, est-il possible svp d'ajouter un aplat pour espace vert de taille adaptée à ce nouvel afflux de population ? Pour maintenir une qualité de vie agréable, il faudrait qu'il soit de plusieurs hectares (par exemple, 6 m² d'espace vert /habitants x 7 300 habitants = 4,3 ha).
Si les bâtiments existants sont finalement démolis, il faut qu'au moins, cela se fasse au service d'une amélioration de la qualité du quartier et non sa détérioration, la démolition de l'existant et l'aménagement d'un nouveau quartier devrait prévoir la création d'un nouvel espace vert de plusieurs hectares, en lien avec l'accroissement de la densité, cela semble indispensable pour créer un quartier équilibré et agréable. Merci de l'ajouter au PLUi."

La commission précise que le PLU précédent qualifie le secteur comme étant de "*composition de type néo-haussmannière*" et prescrit une règle de hauteur permettant R+5, voire R+6 :

- **Dans le secteur UEa** :

La hauteur maximale* des constructions est limitée à **21 mètres**.

C'est dans cet esprit que les constructions actuelles avaient été établies.
Désormais, le projet de PLUi classe ce quartier en zone "UM6e10", ce qui représente une hauteur maximale de 34 m (R+9+C) ... soit 13 m de plus (4 niveaux de plus). L'indication "M" permet une mixité de fonction, dont le risque est d'aller vers une quasi-exclusivité de logements.
L'importance des bouleversements possibles mériterait la création d'une OAP.

***Questions de la commission d'enquête** :*

1. Alors que la ville de Clichy est déjà la 5e commune la plus dense de France, pourquoi le projet de PLUi :
   a. prévoit-il d'augmenter à ce point la hauteur des bâtiments, passant de 21 à 34 m ?
   b. prévoit-il un accueil complémentaire d'autant d'habitants ?
2. Certains bâtiments ont-ils fait l'objet de réhabilitation ?
3. Où en sont les réflexions des propriétaires fonciers, les concertations et les éventuels projets ?
4. Comment la modification de la hauteur des bâtiments qui serait permis par le PLUi serait-elle compatible avec l'OAP "*favoriser la durabilité des constructions*" et notamment le point "*S'appuyer sur les constructions existantes en priorité*" ?
5. Elaborer un projet d'OAP est-il envisagé ?
6. Comment garantir que la mixité annoncée (indice "M") ne se concrétisera pas par une quasi-exclusivité du logement ? Comment pourrait-on indiquer un ratio maximal de logements ?
7. Quels sont les équipements publics (écoles et autres) pouvant y être planifiés en proportion de la population ?
8. Quelle taille complémentaire de parc (ouvert au public) pourrait être planifiée ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Clichy – secteur impasse Dummar (La Poste)

La contribution n° 265 émane de la société propriétaire de l'ensemble immobilier (parcelle T11) loué à La Poste. Ce bailleur n'est pas satisfait du projet de classement en zone "UA6e5" et souhaite un zonage mixte "UM6e9" autorisant le logement, comme dans les parcelles voisines, afin que la mixité de destination facilite la mutation éventuelle de ce site en cas de départ du locataire actuel, sans devoir passer par une modification du PLUi, ceci dans le contexte de besoin de logements proches des transports.

En revanche, la contribution n° 270 s'oppose à la construction d'un nouvel immeuble au 3 impasse Dumur car cette impasse a déjà été transformée par la construction d'Atrium City (550 logements). De plus, un PC a déjà été accordé pour un immeuble d'habitation sur le terrain jouxtant cette résidence (en lieu et place d'un magasin de sports nautiques) : 17 logements de plus.
"*La parcelle où se trouve La Poste pourrait être transformée en autre chose qu'un énième immeuble d'habitation de 7 étages : la ville est déjà extrêmement dense et manque d'espaces verts.*
Pourquoi une telle densification ? Sur une parcelle industrielle, cela s'entend, sur un coin de rue, elle pourrait au moins donner lieu à un ou plusieurs commerces. Un immeuble bas pourrait suffire".

Questions de la commission d'enquête
Le questionnement du propriétaire quant à l'éventuel devenir de sa parcelle peut se comprendre.
Toutefois, la hauteur maximale serait préférentiellement réfléchie en fonction du contexte (faible largeur de voirie) et en tout état de cause bien inférieure à l'immeuble mitoyen donnant sur la rue du Général-Roguet.
En revanche, la nécessité d'implanter un square sur une parcelle totalement minéralisée et localisée quasiment en face du parc Salengro n'apparaît pas évidente.

1. Que pensez-vous de la demande du propriétaire ?
2. Quelle proposition effectuer ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS
.....

➢ Clichy – secteur L'Oréal

La contribution n° 419 émane de la société L'Oréal et concerne ses deux emprises sur Clichy (site Campus et site Klock 2).
Elle demande :

- Que les limites de zonage correspondent à des limites parcellaires et non à l'emprise des bâtiments actuels,
- Que l'ensemble du site bâti soit en "UAb6e10", ceci afin de faciliter des futures instructions, tout en considérant que l'espace vert "UEp6z1" fait partie de l'unité foncière (pour le calcul de l'indice de densité au sol).
- Que le périmètre de 500 m autour des transports collectifs structurants soit dessiné de la même façon que sur le PLU actuel.

- Que le ratio de pleine terre soit apprécié sur l'unité foncière globale et non pas à la parcelle.
- Que les grandes emprises foncières puissent conserver un taux de pleine terre inférieur à la règle, même en cas de reconstruction partielle.
- Que les balcons puissent (avec pondération) compter pour le coefficient de végétalisation.
- De préciser que la hauteur de 3 m des édicules techniques n'est pas prise en compte dans la hauteur maximale.

Certaines des demandes correspondent à la correction d'erreurs matérielles (définition selon les limites parcellaires), d'autres méritent réflexion.
La commission s'étonne notamment de la demande de pouvoir déroger au taux de pleine terre en cas de reconstruction partielle, alors même que ce taux de pleine terre fait partie des grands enjeux environnementaux que promeuvent tous les PADD et règlements des PLU récents : il convient de respecter la règle, à apprécier toutefois à l'échelle de l'unité foncière.
Concernant les balcons, l'éventuelle prise en compte d'un coefficient de végétalisation ne pourrait concerner que les parties ouvertes sur le ciel et réellement végétalisées (à l'exclusion des bandes stériles périmétriques).

Questions de la commission d'enquête

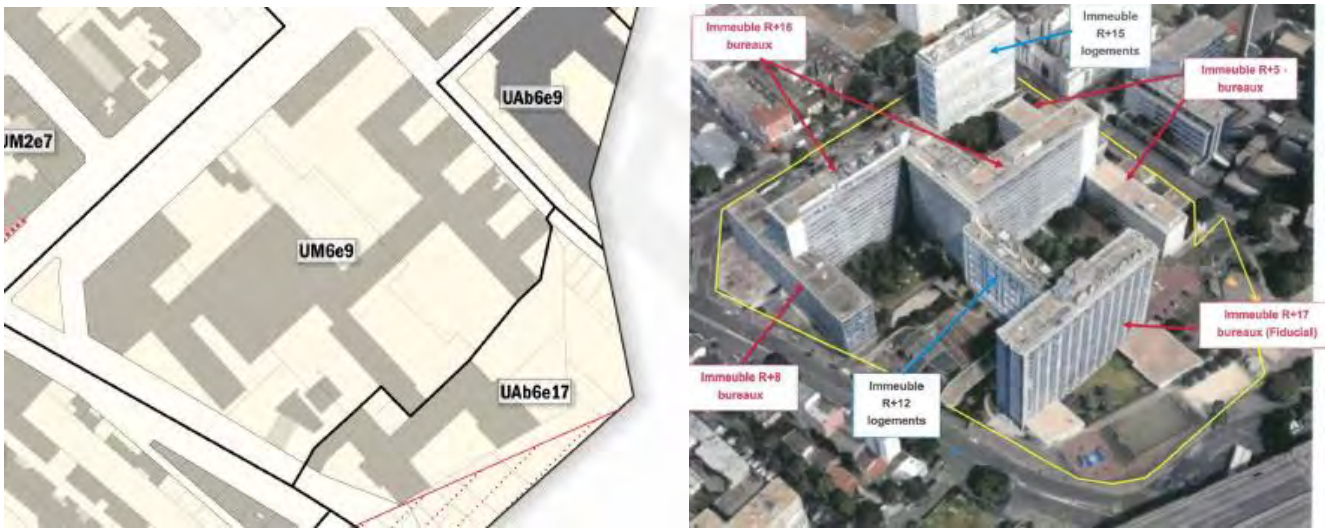
1. Existe-t-il une seule zone "U" (urbaine) ou bien une zone "UA" (activité) juxtaposée à une zone "UEp" (équipement-parc) ?
2. Quel était l'objectif poursuivi dans le découpage de certaines parcelles en plusieurs zones ?
3. Que pensez-vous de déplacer le zonage en fonction des limites parcellaires ?
4. Que pensez-vous de la demande d'instruire un dossier (notamment l'indice de densité au sol et le ratio de pleine terre) en fonction de l'unité foncière ? Cela devait-il être explicité quelque part dans le PLUi ?
5. Que pensez-vous la demande de de tenir compte de certains types de balcons végétalisés pour le ratio ?
6. Que pensez-vous de l'exclusion des édicules techniques de la règle de la hauteur maximale ? Quelle hauteur d'édicule technique peut-on accepter ? Cela est-il déjà précisé quelque part ? Comment l'indiquer ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Clichy – secteur porte Pouchet (Champai)

L'observation n° 434 annonce un courrier de 33 pages du directeur général délégué de la SAS Champai (group Sogelym Dixence) concernant un vaste ensemble immobilier locatif (Général-Leclerc / Victor-Hugo / rue Morel / rue Floréal) sur dalle (sans pleine terre). Après réflexions, la SAS Champai avait obtenu une autorisation d'urbanisme sur un projet de démolition partielle et reconstruction d'un nouveau bâtiment.
Le projet de PLUi n'intègre ce projet. Afin de ne pas l'obérer, il formule des observations formelles (erreurs matérielles et précisions) et de fond (règles du PLUi) essentielles à la faisabilité opérationnelle de la mutation à terme de l'îlot.



Il demande de préciser la notion de "public sensible" et d'en exclure l'enseignement supérieure et les logements pour étudiants. Il souhaite une définition au terme "réparation" et supprimer des phrases au sein du lexique du règlement, visant à étendre les notions de "réhabilitation" et "restauration" et faire préciser le terme "rénovation" pour distinguer les travaux de curage et la reconstruction complète.

Il souhaite que la partie du site en zone "UAb6e17" permette d'accueillir de l'hébergement pour étudiants ou jeunes actifs.et que l'ensemble des parcelles (2 zones) puisse accueillir des équipements logistiques du dernier kilomètre et/ou des laboratoires de préparation culinaires (ici à proximité de la Maison du Peuple devant accueillir la Maison Ducasse), dans des espaces en sous-sol bénéficiant d'un éclairage naturel (ce qui ne nuit pas à l'animation du rez-de-chaussée).

Concernant la hauteur admissible en zone "UAb6e17" : il demande de conserver les acquis de hauteur (filet de 63 m de haut le long du périphérique) et non pas les 55 m envisagés), ceci étant à étendre à toute la zone "UAb6e17" ; à défaut, conserver le filet de hauteur actuel et le prolonger en limite de toute la zone ... dans la continuité des autres immeubles existants.
Concernant la hauteur admissible en zone "UM6e9" : le projet rabaisse de 1 m par rapport au PLU actuel, ce qui ne permet pas de procéder à rénovation (démolition/reconstruction à volumétrie constante). Cela constituerait un coup de frein (ou d'arrêt) à toute velléité de rénovation des barres existantes.
Il demande d'autoriser une hauteur selon un indice "17" (R+16+C), voire "16" (R+15+C. A défaut, demande d'un zonage spécifique en cœur d'îlot avec un indice "16" ou "17".

Concernant les règles d'implantation sur une même propriété, il demande de ne pas pénaliser les mutations à venir de l'ensemble de l'îlot et d'appliquer l'indice "8" au lieu de l'indice "6".
Concernant l'emprise au sol et les espaces non bâtis, l'ensemble des 2 zones est construit sur dalle. A tout le moins, il demande de conserver les règles d'emprise au sol (70 %) et de pleine terre (20%) pour ne pas définitivement interdire toute évolution.
Il demande que le règlement prévoie que l'obligation de pleine terre ne s'applique pas aux grandes emprises (y compris privées) et en cas de construction nouvelle par-dessus une infrastructure (3 sous-sols) conservée et puisse être substitué par des EVC (espaces végétalisés complémentaires) assouplis pour être d'une ampleur compatible avec l'existant.

Il demande enfin la suppression de l'obligation de maintenir le nombre de places de parking existant, du fait que le parking est largement sous utilisé.

Questions de la commission d'enquête :
La commission est attachée à ce que les définitions des concepts ("public sensible", "réparation", "réhabilitation", "réparation" ...) soient optimales.
Elle peut comprendre certaines nécessités liées à l'existant d'un urbanisme sur dalle. Toutefois, de nombreuses contraintes du développement durable (dont la limitation des hauteurs et le ratio de pleine terre) s'appliquent aux pavillons, aux petits et moyens immeubles comme aux activités.

1. Comment apprécier les demandes de précision de la définition des termes ?
2. Comment retoucher les différents documents graphiques obsolètes
3. Comment préciser les limites et interpréter les épaisseurs des traits ?
4. Quel est l'avis de l'EPT sur la logistique du dernier kilomètre et les laboratoires de préparation culinaires ?
5. Quel est l'avis de l'EPT sur les hauteurs admissibles, la pleine terre (avec proposition d'un article dérogatoire), la suppression de places de parking, etc.
6. Quel est l'avis de l'EPT sur les définitions de zonage proposées et la suppression de l'exclusion des entrepôts ?
7. Les réhabilitations peuvent-elles permettre la restauration de pleine terre et d'espaces verts sans obérer les mutations de ces espaces très "durs" en termes d'urbanisme ?
8. Ces volumes typiques d'une certaine époque sont-ils compatibles avec le réchauffement climatique ? Possèdent-ils un intérêt patrimonial ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS
.....

➢ Clichy – secteur rue Petit (Global Switch)

La contribution n° 426 (9 pages) émane de Global Switch qui exploite un centre de données "Campus Data Center" au 7-9, rue Petit à Clichy et qui souhaite étendre son activité mais se trouve bloquée par le projet de PLUi du fait du classement du site en 2 zones réglementaires distinctes ayant des règles très différentes.

Il demande un zonage unique (soit "UAL6e8" incluant des modifications, soit zonage spécifique) comportant des règles permettant l'évolution du site, notamment du fait que la sous-destination "entrepôt" n'est pas prévue pour être autorisée dans le zonage "UAL6e8", ce qui interdit cette activité.
De même l'interdiction d'ICPE stérilise aussi cette activité.
Il demande aussi de pouvoir édifier à une hauteur identique à la construction actuelle (33 m + édicules) et de modifier les règles de recul qui ne permettent pas la réalisation de l'extension.
Il demande la suppression de l'ER n° 1 pour élargissement de la rue Pierre-Bérégovoy (engagement d'organiser un recul de la même largeur, à l'intérieur de la parcelle),
Il demande la suppression de l'élargissement de la bande de retrait.
Idem concernant l'ER n° 13 (espace vert).
Il demande la suppression du coefficient de pleine terre.
Il demande la suppression du taux maximal d'emprise au sol.
Il demande la baisse du ratio de places de parking.
Il rappelle la nécessité de souveraineté numérique nationale.

Questions de la commission d'enquête :
La commission rappelle aussi la souveraineté des instances publiques élues.

1. Que pense l'EPT de ces demandes ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS
.....

➢ Clichy - secteur du 10, rue Fernand-Pelloutier

La contribution n° 455 de M. Vacher concerne un terrain sur lequel il souhaite construire un centre médical et de rééducation sportive sur l'arrière de son terrain, accessible par un porche. Un premier PC avait été accordé en 2018 et souhaite conserver la possibilité de construire au-delà de la bande de constructibilité. Il estime que l'intérêt général de ce projet devait lui permettre de rentrer dans le cadre de l'exception prévue pour les "*équipements d'intérêt collectif et services publics*".

Il propose une modification du règlement apportant de la souplesse et visant notamment à ce que des constructions soient possibles au-delà de la bande de 20 m, à condition notamment d'améliorer le ratio de pleine terre par rapport à l'état initial :

« Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions nouvelles et travaux sont autorisées dans cette bande de constructibilité secondaire (BCS) sous condition que :

- *L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépasse pas 60% de la surface de la partie du terrain située dans la BCS ;*
- *Les constructions situées dans la BCS soient prioritairement adossées aux héberges de murs ou parties de murs aveugles des constructions existantes, sur le terrain même ou sur les terrains limitrophes ;*
- *L'implantation de constructions non contiguës sur le même terrain, en BCP ou en BCS, respecte une distance au moins égale à 8m*
- *La hauteur maximum des constructions édifiées dans la BCS soit moindre que celle qui est autorisée dans la BCP ;*
- *Les espaces imperméabilisés soient réduits de 20% au moins au regard de leur existant avant travaux ;*
- *La part d'espaces libres et d'espaces de pleine terre prévue aux dispositions générales du règlement soit respectée. »*

Le texte proposé est bien rédigé mais la commission est réticente à imaginer des dérogations et tous autres biais destinés à atténuer les dispositions de protection de l'environnement, notamment le taux de peine terre et la capacité d'infiltration, qui font partie des progrès apportés par la nouvelle génération des PLU.

Questions de la commission d'enquête

1. En l'espèce, que pensez-vous de l'utilisation de la qualification d'"*équipements d'intérêt collectif*".
2. Que pensez-vous de la rédaction proposée pour le règlement ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Clichy – incohérences de découpages

L'observation n° 396 dénonce des incohérences dans le découpage : des pavillons et immeubles inclus en zone UE avec les écoles (rue Labouret par exemple) ou même des équipements non concernés (école Jean-Moulin).

Questions de la commission d'enquête :
On se demande si cette personne ne mélange pas le PLU actuel et le futur PLUi.

1. L'EPT peut-elle vérifier les cas cités ?

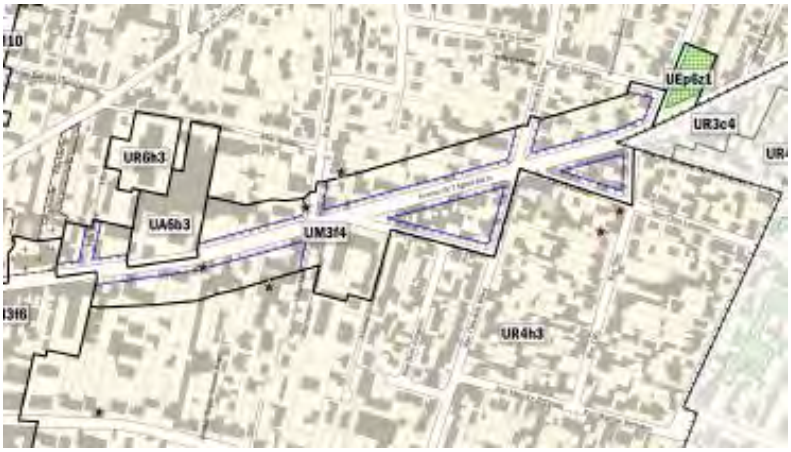
Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Colombes – secteurs de la rue Gabriel-Péri et de l'av. de l'Agent-Sarre

La contribution n° 37 synthétise les très nombreuses observations visant (de façon parfois peu différenciées) :

- Les évolutions du règlement des secteurs pavillonnaires (sujets traités dans le chapitre correspondant),
- L'évolution règlementaire de ces deux axes structurants de la commune de Colombes :



Concernant le "*Quartier Agent-Sarre - Je suis fermement opposée au nouveau PLUi ainsi qu'à la modification des règles d'urbanisme qu'il sous-tend (hauteurs de construction de 13 m au lieu de 9 m, emprise au sol de 60 % au lieu de 40 %) :*
- non à la perte de qualité de vie par la bétonification galopante et la densification massive de nos quartiers,
- non à la saturation de nos rues par l'augmentation de la circulation et des besoins de stationnement,
- non à la perte d'espaces verts si essentiels pour la santé et le bien-être de toutes et tous.
Au lieu de cela : oui au développement maîtrisé et concerté de Colombes dans le respect de la diversité et de l'identité de nos quartiers, pour la préservation du patrimoine architectural et paysager de notre ville, et pour une amélioration réelle du cadre de vie de ses habitants !".
D'autres récriminations sont identiques concernant la rue Gabriel-Péri.

La commission constate que le PLU actuel soumet ces deux axes structurants à une succession de zonages différents. Le projet de PLUi définit leur constructibilité au sein d'un zonage unique "UM3f4" (mixte – 16 m – R+3+C) ... qui traverse des zones pavillonnaires classiques de gabarit inférieur "UR4h3" (résidentiel - 13 m – R+2+C).

<u>Questions de la commission d'enquête</u>

1. Expliquer, tronçon par tronçon, le long de la rue Gabriel-Péri et de l'av. de l'Agent-Sarre, les éventuelles sur-hauteurs que le nouveau PLUi permettra.
2. Indiquer quelle est la raison du choix d'un indice de hauteur "4" (16 m – R+3+C).
3. Un tel classement ne condamne-t-il pas les belles maisons qui ne sont pas indiquées dans le livet du patrimoine ?

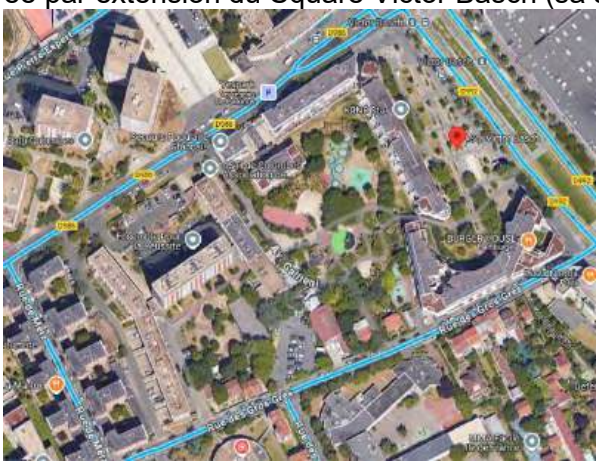
4. Un zonage pavillonnaire ne devait-il pas être conservé au Sud de la petite rue Lavoisier car ces parcelles ne procèdent fonctionnellement et urbanistiquement pas de la rue Gabriel-Péri ?

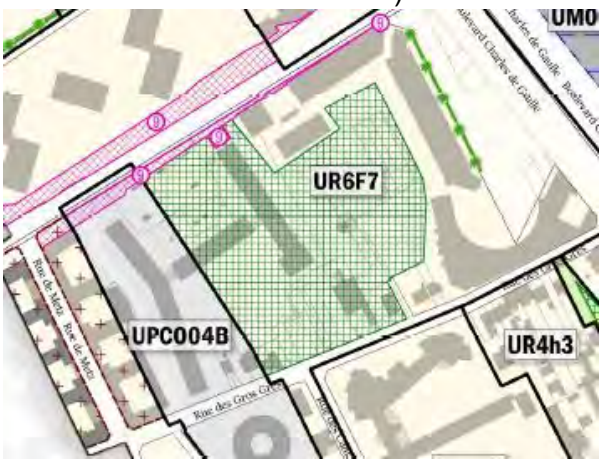
Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Colombes – secteur du square Victor Bach

La contribution n° 377 cite le document1.5 page 217 "l'espace central du quartier prendra la forme d'un grand parc, poumon écologique du Petit Colombes, mais aussi lieu de partage et de mixité sociale. Ce parc sera créé par extension du Square Victor Basch (sa surface existante sera doublée)".





Or, si l'on regarde les plans de zonage, le square se situe en zone UR6F7 incluant le parc actuel ; si l'on double le parc (comme dit dans le document) cela représente presque l'ensemble de la zone. De plus il n'y a aucun OAP sur le secteur. Comment justifier ce zonage sur le parc et sur l'extension de celui-ci ?

Questions de la commission d'enquête

La commission n'a pas bien compris l'objection et demande des explications.

1. Les bâtiments désormais dans l'EVP devaient-ils être démolis ?
2. Où serait de doublement de la taille du square ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

....

➢ Colombes – secteur rue Colbert

La contribution n° 175 (+ 299) de M. Brasselet concerne le 15, rue Colbert (à l'angle Sud de la commune). Ils avaient cédé une partie de leur terrain pour une opération immobilière UPCO03 et se retrouvent avec 10 étages à 2 m de leurs maisons. Ils ont ensuite perdu les tractations compensatrices ave le promoteur. A côté, un espace vert devait être institué sur une parcelle communale délaissée afin de boucler la coulée verte prévue : il n'en a rien été.
Le projet de PLUi prévoit de densifier encore (zone UM3f6", soit 22 m – R+5+C), dont la limite Nord longe sa parcelle, ... et non pas seulement le long de la rue Pierre-Brossolette (en bordure des voies ferrées).
Ils demandent de préserver le secteur pavillonnaire au Sud de sa parcelle, pour ne pas créer des vues excessives par rapport au tissu existant. La voie privée ne donne qu'un droit de passage. Contrairement à l'annonce d'un PLU ambitieux et innovant ... il génère plus d'urbanisation. Pièces jointes.

La commission ne comprend pas pourquoi le zonage mixte et d'une hauteur plus élevé bordant la rue Pierre-Brossolette se retourne sur une distance assez significative le long de la modeste rue Colbert.

Questions de la commission d'enquête

3. Quelle est la justification de cet élargissement de la zone mixte ?
4. Si la zone "UM3f6" le long de la rue Pierre-Brossolette constitue un écran sonore, pourquoi la prolonger jusqu'au n°13 de l'étroite rue Colbert, alors qu'un R+5+C y serait très incongru) ?
5. Comment assurer une transition d'épannelage entre la zone "'UM3f6" et le pavillonnaire ? Peut-on au moins maintenir en zone pavillonnaire un certain nombre des bâtis existants pour préserver le cœur d'îlot ?
6. Que devient le projet de bouclage de la coulée verte par la parcelle communale qui semble avoir précédemment été convenu ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

....

➢ Colombes – secteur Cité des Musiciens

Les contributions n° 65 et 147 annexent une lettre du bailleur social Hauts-de-Seine Habitat concernant des incompatibilité des nouvelles règles (zone "UR6f7") par rapport au projet de renouvèlement urbain de la Cité des Musiciens à Colombes. Cela concerne :
- l'implantation par rapport aux limites séparatives (art. 3.7 - indice 6),
- la hauteur maximale (indice 7) : 25 m - R+6+C, alors que le projet prévoit ponctuellement R+8 - 27 m.
Hauts-de-Seine Habitat sollicite une rencontre avec les services de l'EPT BNS.

La commission note que les bâtiments actuels sont nettement plus hauts que le futur plenum et correspondent (sauf les éléments de patrimoine remarquable) à ce que la population ne souhaite plus.

Questions de la commission d'enquête

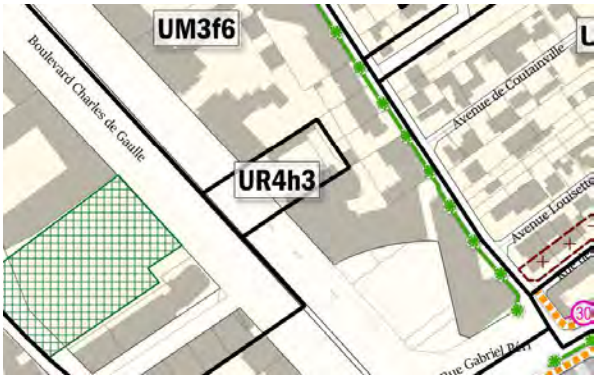
1. Quels échanges Hauts-de-Seine Habitat auraient-ils eu lieu avec les autorités (BNS et ville) ?
2. Que pensez-vous de la remarque de Hauts-de-Seine Habitat et d'accepter une modification de l'indice de hauteur ? Pouvez-vous nous donner plus de détails sur le projet ?
3. Quels seraient les impacts des demandes de Hauts-de-Seine Habitat sur le tissu urbain ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Colombes – secteur av. Charles-de-Gaulle

La contribution 335 émane d'un avocat pour le compte de M. Jean-Pierre Corlouer, propriétaire de deux lots de copropriété au 156 av, Charles-de-Gaulle à Colombes. Il indique que le règlement graphique classe les parcelles DF325, 366 et 365 situées le long de l'av. Charles de Gaulle, en zone "UR4h3". Il estime qu'un tel micro-zonage enclavé au sein d'une zone "UM3f6" plus vaste est une anomalie qui mériterait d'être corrigée.



Questions de la commission d'enquête

La commission estime que cette demande est pertinente.

1. Était-ce volontaire et d'intérêt général d'avoir créé un zonage spécifique, différent de tout son environnement ?
2. Pourquoi ne pas intégrer dans le zonage alentours ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Colombes – ZAC de l'Arc sportif et ZAC Charles-de-Gaulle Est

Voici les remarques et point d'alerte d'éCo.urbain SPL, aménageur des ZAC.
Concernant la ZAC de l'Arc sportif (contribution n° 347) :

- "*La cartographie fait apparaitre l'institution d'une taxe d'aménagement sur le secteur de la ZAC. Or la ZAC est exonérée de la taxe d'aménagement. Il convient de corriger la cartographie.*
- *Il convient de supprimer le plan joint au PLUi comme étant le plan de la ZAC. En effet, celui-ci n'indique pas le périmètre de la ZAC et n'est pas cohérent avec le reste des indications figurant dans le rapport de présentation et le règlement. Nous demandons à ce que ce plan soit remplacé par un simple plan périmétral de la ZAC.*
- *Nous émettons un point d'alerte sur la cartographie qui indique des emplacements réservés pour équipements qui ne sont plus d'actualité.*
- *Nous émettons un point d'alerte sur l'article portant sur les surfaces plantées. Celles-ci doivent être calculées à l'échelle de l'unité foncière et non à l'échelle de l'ilot.*
- *Le PLUi semble vouloir mettre fin à la dispersion des différents zonages de la ZAC au bénéfice d'un zonage dédié UPC001 réparti en 2 secteurs A et B. Pourtant, on note que le plan des secteurs mentionné au règlement ne recouvre pas tout le périmètre de la ZAC. Il reste des secteurs en UE6i9 et UA6b5*".

Concernant la ZAC Charles-de-Gaulle Est (contribution n° 350) :

- Remarques idem ci-dessus.
- "*nous émettons un point d'alerte sur le plan des emplacements réservés qui indique les équipements et espaces verts qui vont évoluer à court terme*".

- "*Dans l'article 3.7.4 du Règlement portant sur la zone UA6b3, nous demandons l'intégration d'une possibilité de déroger à la règle de la distance minimale de 8 m entre bâtiments sur une même parcelle, pour des bâtiments hors habitation*".

Questions de la commission d'enquête

La commission estime préférable de corriger d'éventuelles erreurs.

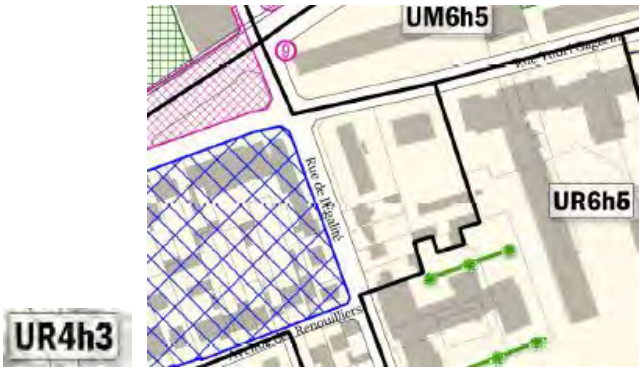
1. Que pense l'EPT de diverses demandes formelles ?
2. Que pense l'ETP de la demande de dérogation à la distance minimale de 8 m ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Colombes – secteur Youri Gagarine

Le contributeur n° 388 indique être propriétaire d'un appartement (99 rue Youri Gagarine) dans un petit immeuble de 3 étages et, sur la parcelle à l'arrière de l'immeuble, ont été construits dans les années 80 une vingtaine de boxes. Ces boxes vieillissent mal et un grand cèdre occupe le terrain situé entre les boxes et l'immeuble. Il serait bien de pouvoir construire un petit immeuble identique à celui en bord de rue mais le zonage actuel "UR4H3" ne le permet pas. Ce zonage correspond théoriquement à un cœur d'ilot (extension de la petite zone de 4 pavillons situés rue de l'égalité) mais en fait le terrain est entouré sur trois côtés d'immeubles R+6 : aucune personne ne sera intéressée par l'achat d'une maison de ville sur un terrain entouré d'immeubles très hauts.



Le contributeur estime cohérent de dupliquer l'immeuble de devant et de proposer des appartements accessibles à la demande ; de plus un tel projet permettrait de maintenir une zone de verdure conséquente entre les deux immeubles et de conserver le magnifique cèdre. Nous vous demandons donc de bien vouloir étudier cette demande d'extension des zones voisines UR6H5 à la parcelle à l'arrière de l'immeuble.

A contrario, le contributeur n° 566 estime "*qu'il s'agit d'un problème financier de cette copropriété qui voit beaucoup d'évolution très proches de sa parcelle et des prix d'achat par des promoteurs élevés. Pourtant un changement de zonage et la construction d'un collectif impacterait le bâtiment sur rue, moins de soleil, encore moins. Je ne sais pas si cette personne a réalisé les conséquences de cette demande*".

Questions de la commission d'enquête

La commission reconnaît que ce terrain et ceux situés à proximité sont largement environnés d'immeubles de 5 ou 6 étages : le caractère pavillonnaire n'apparaît pas vraiment.

1. Que pense l'EPT de la découpe dessinée ?
2. Une possibilité de densification en cœur d'îlot semble-t-elle ici possible ?
3. Quelle modification de zonage pourrait être envisagée pour ces quelques parcelles ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Colombes – secteur Maréchal-Joffre

La contribution n° 420 émane de l'APEI de la Boucle de la Seine, association de parents et d'amis de personnes en situation de handicap, elle gère des établissements médico-sociaux. Elle a de nombreuses activités à Colombes, dont celle qui fut sa première création dans les années 60, l'IME la Dauphinelle, un établissement qui accueille 90 enfants, sis 88 Rue du Maréchal-Joffre. Cet établissement est hébergé dans des locaux vétustes et inadaptés que l'association souhaite reconstruire sur la parcelle cadastrée AE163.

Pour ce faire, l'association souhaite construire en façade de la rue du maréchal-Joffre un bâtiment de logement dont la vente génèrera le financement nécessaire à la reconstruction des locaux nécessaire à l'établissement sur le reste de la parcelle, cet équilibre économique est essentiel pour la réalisation de ce projet. Actuellement, la zone située en bordure de la rue Maréchal-Joffre, classifié « Zone à densifier » n'autorise pas une hauteur de bâtiment suffisante, le PLUI précise que nous aurons droit à R+3 + attique ce qui ne permet pas d'équilibrer le budget du projet, nous souhaiterions donc la densification de la zone "UM3f4" par une classification en "UM3f5" et si possible la réduction du zonage pour la mixité sociale (imposition à 30 ou 35 % de logements sociaux), la mixité du programme par le public accueilli étant déjà assurée.
Par ailleurs, La zone en arrière de la parcelle a été transformée en Zone d'activité UA6h3. Pouvez-vous nous préciser si cette classification est compatible avec l'activité à inclure sur cette partie, c'est-à-dire un IME qui comprend des activités allant de salle d'activité, bureau, salle de consultation et potentiellement un internat ou de l'habitat inclusif (qui corresponde a de l'habitat accompagné) ?
Sinon, quelle solution pourrait permettre le déploiement de telles activités ?

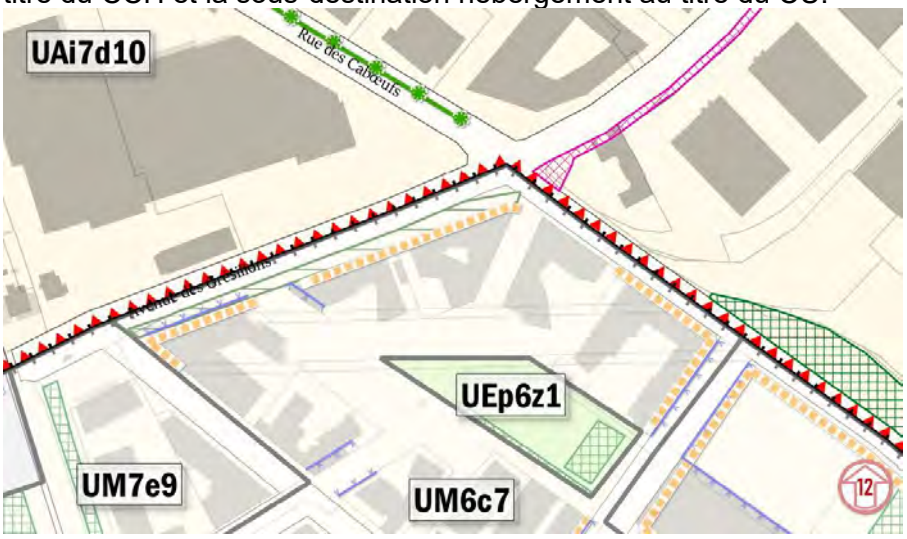
Questions de la commission d'enquête
Sauf erreur sur la parcelle concernée, la commission constate que le bâtiment est question est particulièrement représentatif des maisons de maître datant de la fin du XIX^{e} siècle (mais non inscrite comme patrimoine remarquable).
Toutefois, une zone "AM" serait peut-être plus adaptée.

1. Que pense l'EPT de la demande ?
2. Ne serait-il pas pertinent de protéger cette maison de maître et son mur bahut ?
3. Ne serait-il pas également pertinent de préserver l'espace naturel entre la rue et la maison ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS
……

➢ Gennevilliers – Résidence Adoma

La contribution 335 émane d'Adoma (filiale du groupe CDC Habitat) qui gère des résidences de jeunes travailleurs et les fait évoluer vers des résidences sociales (studios autonomes).
Elle souhaite d'une modification des règles du PLUI applicables à la parcelle N156 (2, bd Louise-Michel) pour la résidence (catégorie logement-foyer au titre du CCH et sous-destination hébergement au titre du CU) afin de transformer des chambres en studios par surélévation.
En annexe, elle présente le contexte, l'état actuel et un avant-projet comportant une extension en rez-de-chaussée et une surélévation.
Elle demande une modification du zonage applicable, de façon à autoriser la catégorie logement-foyer au titre du CCH et la sous-destination hébergement au titre du CU.



Questions de la commission d'enquête
La commission estime pertinent de permettre à cette résidence sociale d'évoluer.

3. Était-ce volontaire de l'avoir cantonné en zone d'activité ?
4. Quel zonage pourrait être pertinent (destination, densité, forme urbaine, hauteur, ...) ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS
.....

➢ Villeneuve-la-Garenne – secteur du 16, av. du Vieux-Chemin-de-St-Denis

La contribution n° 455 de M. Vacher concerne une propriété de 2 368 m² occupée par un ancien hangar métallique et sur laquelle il envisage de créer un important établissement d'hébergement avec hôtel, résidence senior et résidence étudiante, ceci sur 8 niveaux de planchers.

Il indique que le terrain subit une servitude de recul du fait de la voie autoroutière pour laquelle il estime des ambiguïtés.
Il est situé en zone "UAi7c7" et aussi dans la partie de l'OAP "Sud A86" destinée au "maintien et requalification des activités économiques".

Il précise que le PLU communal actuel admet les hôtels mais que le projet de règlement de la zone "UAi" l'interdit, alors que les études de faisabilité sont très avancées avec un partenaire investisseur.
Il estime que les restrictions à l'utilisation des sols sont trop restrictives et vont à l'encontre de la sociabilisation des espaces urbains prônés dans l'OAP et à une réelle évolution du bâti.
Il demande de :

- Permettre une plus grande diversité urbaine avec une mixité des fonctions, pouvant accepter des hôtels, des équipements collectifs et des logements,
- Clarifier la règle des 25 m de recul inconstructibles ou la supprimer, dès lors que les espaces considérés ne se trouvent pas "*en dehors des espaces urbanisés*", ainsi que le prévoit le code de l'Urbanisme.

La commission rappelle qu'un des objectifs du PUi est de ne pas accentuer de façon significative l'exposition de la population (et de la future population dont l'arrivée est imposée par l'Etat et la Région) aux pollutions et nuisances, notamment induites par les infrastructures.

Questions de la commission d'enquête

1. Que répondre à la demande d'accepter une certaine mixité fonctionnelle dans cette zone ?
2. Comment expliciter les règles de réduction de la constructibilité sur les franges de l'A86 (distance, publics sensibles, ...) ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Villeneuve-la-Garenne – secteur du projet QUODAM

La contribution n° 392 provient de la SEM QUODAM concerne un programme d'une quinzaine de logements à la location, en cours de développement opérationnel, ayant déjà fait l'objet d'études de conception.
Compte-tenu de sa superficie, de sa configuration, des contraintes existantes liées au PLUi, de la programmation recherchée, orientée vers des logements traversant T3, la prise de connaissance des modifications apportées par le PLUi en secteur "UR3i3" laisse apparaître de lourdes incompatibilités.

Les nouvelles règles sont un coefficient d'emprise au sol un maximum de 40%, une surface de pleine terre d'au moins 50% de la surface du terrain et une règle de hauteur parenthèses (indice 3) de R+2+C.
Le concours en vue du choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre chargé de la conception de ce programme a été engagé à partir des règles du secteur UBa du PLU ; avec un CES maximum de 60 %, le coefficient d'espace libre minimum de 50 % ayant pour assiette la superficie des espaces libres et une règle de hauteur à 13 m (R+3).
L'objectif de la ville et que ce secteur puisse accueillir de petits programmes d'habitat collectif, opérant une jonction du tissu urbain entre le fleuve et les grands ensembles.

Plutôt que le secteur "UR3i3", il conviendrait de retenir un secteur au sein de la zone UR dont les prescriptions seront compatibles avec les caractéristiques de la parcelle qui est situé à l'angle de 2 voies publiques et avec le projet poursuivi. Il est donc indispensable de retenir un secteur "UR3e4". Ces adaptations sont mineures et ne remettront pas en cause l'économie du PLUi.

➢ Villeneuve-la-Garenne – secteur du projet de maison associative

La contribution n° 403 émane de la mairie et évoque plusieurs sujets :
La municipalité envisage la construction d'une maison associative au 42, rue Pierre-Brossolette. La parcelle cadastrée I 32, actuellement située dans le secteur "UM3d4", nécessite une modification de son emprise au sol afin de permettre la réalisation de ce projet, ce qui implique de la reclasser en secteur "UM3a4".
L'évolution demandée concerne :
- le taux maximal d'emprise au sol, passant de "60 %" à "non réglementé",
- le taux de pleine terre, passant de "20 %" à "0".

Par ailleurs, nous avons relevé plusieurs erreurs dans la composition du dossier du PLUI, notamment :
- La carte d'information de Villeneuve-la-Garenne est incomplète, notamment en ce qui concerne le secteur de préemption urbain renforcé, qui n'est pas représenté ;
- Les annexes manquent de la délibération concernant les beaux commerciaux ;
- Les annexes ne contiennent pas la délibération relative au DPU ;
- Les annexes sont également dépourvues de la délibération sur les clôtures.

Les cas du projet QUODAM et du patrimoine remarquable sont traités par ailleurs.

Questions de la commission d'enquête
Concernant le projet de maison associative, la commission s'étonne de la propension des collectivités à ne pas souhaiter s'appliquer à elles-mêmes les contraintes qu'elles imposent aux autres.
1. Concernant la maison associative, que répond l'EPT à cette demande de création d'un zonage spécifique ?
2. Concernant les documents qui semblent avoir été omis, que répond l'EPT ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS
.....

Sous-thème n°2.3 : Secteurs particuliers, emplacements réservés

Le thème a relativement peu été abordé par les contributeurs, hormis les sujets suivants.

➢ Clichy - Cité Jouffroy-Renault

La contribution n° 406 expose les particularités constructives de l'ensemble immobilier et demande d'interdire les sous-sols débordants (tel qu'indiqué dans le règlement intérieur) en précisant que "*l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 65 % de la superficie du terrai*n".

Questions de la commission d'enquête

1. Que pensez-vous de cette demande ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Territoire BNS - Emplacements réservés SNCF pour le T11

En tant que PPA, SNCF Réseau écrit être "*en cours d'élaboration au titre du projet T11.*
Les parcelles concernées par le projet doivent toujours figurer comme emplacement réservés et nous vous remercions de préserver la possibilité de réalisation de ce projet structurant dans le présent PLUI. Néanmoins nos services fonciers ont identifié quelques écarts.
Aussi je vous prie de trouver annexés au présent courrier :
1. un tableau d'analyse effectuée par nos services sur les parcelles répertoriées en emplacement réservé sur le plan de zonage, ainsi que celles qui sont non complètes, absentes ou obsolètes.
*2. une présentation incluant les emplacements réservés T11 manquant*s".

Questions de la commission d'enquête

1. Pensez-vous accéder aux demandes de SNCF Immobiliers d'autoriser les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés au règlement des zones A et N ?
2. Idem concernant la demande pour les fonciers ferroviaires non destinés à une mutation urbaine (donc classés en zone UA, UAb, UAi, UAl, UE, UEj, UEp) à classer en zone UAL (ou équivalent), autorisant les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sans conditions ainsi que les entrepôts ?
3. Le PLU prévoit également la protection d'espaces paysagers au titre du L151-23 du code de l'urbanisme de parcelles appartenant à SNCF Réseau. Notamment dans les communes de Bois-Colombes et Gennevilliers. La SNCF demande de supprimer la protection au titre des espaces paysagers protégés sur les terrains appartenant au GPU repérés en rouge sur les extraits de son courrier. Pensez-vous accéder à ces demandes ?
4. Pensez-vous accepter d'étendre aux constructions et installations utiles au fonctionnement du réseau ferroviaire., la dérogation prévue à l'article 4.1.6.1 pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau de transport public du Grand Paris Express et d'Ile-de-France Mobilité ?
5. Concernant l'avis de SNCF réseaux allez-vous répondre à ses remarques sur les emplacements réservés ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Territoire BNS - Demandes de modifications pour la SGP

En tant que PPA, la SGP s'interroge sur certaines dispositions dans les secteurs :

- Gare des Agnettes (arbres d'alignement et modification de zonage),
- Gare des Grésillons (modification de zonage),
- Gare des Caboeufs (suppression d'un EVP).

Bien d'autres demandes sont aussi formulées concernant d'autres sujets.

Questions de la commission d'enquête

1. Que pensez-vous de ces diverses demandes ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Argenteuil - Emplacement réservé n° 73

La contribution n° 273 indique que cette parcelle (41 et 43 rue Victor Puiseux) est un emplacement réservé depuis 2001 pour un éventuel agrandissement de l'école maternelle et reconduit dans le PLUi alors que dans le rapport de présentation est envisagé un accroissement démographique de 0,5 % par an sur le secteur.
Or cette école Sadi-Carnot est entourée de plusieurs autres écoles :

- à 200 m Jean-Macé (bd Léon-Feix),
- à 400 m les Augustines, école inaugurée en 2023,
- à 600 m Brossolette (boulevard Gambetta).

Pourrait-on reconsidérer cet emplacement réservé ?

Questions de la commission d'enquête

1. Que pensez-vous de cette demande ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Asnières - Emplacement réservé n° 27

La contribution n° 365 indique que cet ER est destiné à la création d'un espace vert de 1 724 m² au sein de l'OAP. Or celui-ci est une bande de terrain trop étroite (environ 8 m) pour être qualitative, lui-même situé à proximité d'autres espaces verts : il sera donc peu attractif.
Le contributeur demande sa suppression.

Questions de la commission d'enquête

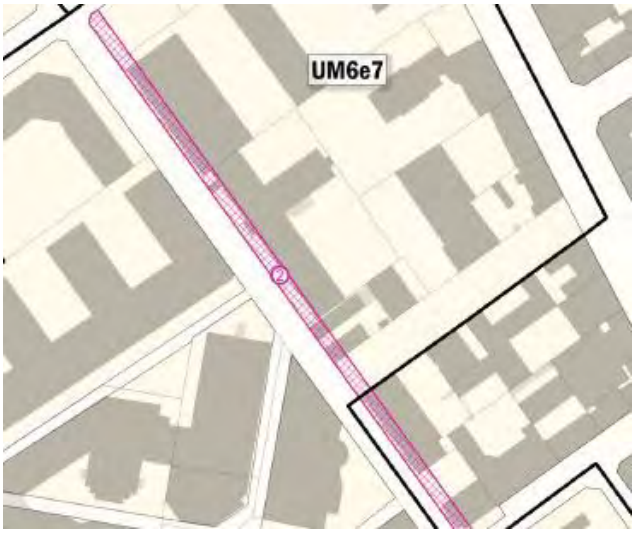
6. Que pensez-vous de cette demande ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Clichy - Emplacement réservé n° 2

Un membre de la commission passant dans la rue Médéric a vu qu'un immeuble est en construction au Nord de la bande de cet ER n° 2.



Questions de la commission d'enquête

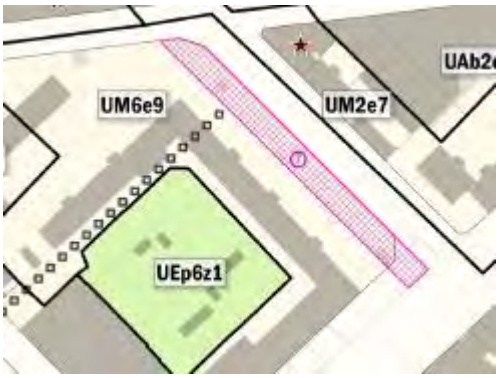
1. Quel est le devenir de cet emplacement réservé ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

....

➢ Clichy - Emplacement réservé n° 7

La contribution n° 412 de BNP Paribas Immobilier Promotion explique que le plan de zonage prévoit un emplacement réservé n°7 rue Georges-Boisseau pour « voies, ouvrages publics ou installations d'intérêt général ». La société BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION est bénéficiaire d'une promesse de vente sur un terrain à extraire de la parcelle cadastrée Section U N°204, 6 rue de Belfort, à la suite d'un appel à concours initié par la Ville de Clichy qu'elle a remporté.



Le projet immobilier envisagé depuis ce concours, qui fait l'objet d'une demande de permis de construire, ne prend pas en compte cet emplacement réservé (cf. plan annexé).
Toutefois, le projet présente au bout de la rue Georges-Boisseau d'une part un retrait de 3 mètres qui vient créer une placette arborée, et d'autre part une ouverture sur un cœur d'îlot végétalisé. Le projet paysager ainsi dessiné prévoit au total 3 100 m² de pleine terre.
Dans le cadre du dépôt de la demande de permis de construire sur ce terrain, BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION a présenté à la Ville de Clichy l'implantation du projet immobilier envisagé sur l'emplacement réservé n°7. C'est pourquoi BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION souhaite la suppression de l'emplacement réservé n°7 dans le plan de zonage de Clichy-la-Garenne dans l'objectif de permettre la réalisation du projet, tel qu'il a été validé par la ville.

Questions de la commission d'enquête

1. Est-ce un "coup parti" ?
2. Que pensez-vous de cette demande ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Villeneuve-la-Garenne - Emplacement réservé n° 12 (La Poste)

Le site actuel de La Poste est noté comme ER pour l'extension du square attenant.

Questions de la commission d'enquête

1. Hormis tenter de profiter d'une opportunité, quelle est la justification de cet emplacement réservé précisément sur le terrain de La Poste ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

....

Thème n°3 : Economie, Emploi

L'emploi ne représente que 4 % des thématiques abordées. Cependant quelques interrogations ont été soulevées.
A Gennevilliers : l'association Environnement 92 (observation 337) souligne l'inadéquation du territoire avec le niveau de qualification de la population présente sur la commune : « Les emplois de Gennevilliers ne sont pas adaptés aux habitants de Gennevilliers. Les travailleurs n'y habitent pas et les habitants n'y travaillent pas. Il faut une diversification des activités de Gennevilliers, qui devrait se tourner vers des activités de proximité (petit commerce, artisanat, services à la personne, éducation-formation, sanitaire et social, administration publique, économie sociale et solidaire) qui offrent des emplois moins qualifiés, en meilleure correspondance avec les profils des populations résidentes. De même, la politique des transports devrait privilégier les transports de proximité permettant un maillage local, plutôt que des grands transports de transit à fonction métropolitaine, qui traverse le territoire sans le desservir.
En synthèse, si le pôle de Gennevilliers veut assurer son rôle de structuration de son bassin local, mieux vaut axer sa politique de développement sur l'appui à des petites initiatives, plutôt qu'à des grands projets qui ne sont pas utiles au territoire »
A Colombes les habitants font le constat que les zones d'activités sont remplacées par du logement et à Clichy, ce sont les zones de bureaux vides qui font l'objet d'opération de constructions mixte à large dominante de logements.
Colombes au passé industriel, mais aussi largement résidentielle avec un secteur pavillonnaire prisé et d'autres plus populaires ressent un sentiment de perte et déplore l'éloignement du travail qui induit des trajets pendulaires toujours plus difficile.
Les entreprises sont peu intervenues dans cette enquête publique, alors que de larges emprises leur sont destinées à travers le zonage UA. On peut néanmoins citer :
L'entreprise Dassault qui souhaite installer un Data Center sur l'emprise de son usine de fabrication de moteurs d'avion. En effet elle regroupe ses activités sur un autre site, à Toulouse laissant une large emprise de plus de 7 ha, incluse dans l'OAP Porte Saint-Germain/Berges de Seine.

La société Global Switch située à Clichy, souhaite, elle, étendre son activité de Data Center à Clichy (observation 426) et demande des changements de règlement.

Questions de la commission d'enquête

1. La question des emplois en adéquation avec le niveau de qualification des habitants sont-ils bien encouragés par le PLUi par la préservation du tissu d'activités présent et la production de réserves foncières accessibles aux entreprises de services à la personne ou d'artisanat ?
    a. A Gennevilliers
    b. Dans les autres communes telles que Villeneuve-la-Garenne ?
    c. Asnières ?
2. Que répondez-vous aux habitants qui constatent le remplacement des zones d'activités par du logement :
    a. Quelles en sont les raisons
    b. Est-ce que cela correspond à des destructions d'emplois sur le territoire, à une moindre attractivité du territoire pour ces entreprises, et pourquoi ?
    c. Quelles sont les créations d'emplois envisagées sur le territoire
3. Pouvez-vous nous transmettre les données sur les zones Carnot Fossés Jean qui ont prévalu à l'abandon de l'activité sur ces sites ? (Studios de cinéma avenue Carnot, le site Conforama)
4. Quelles sont les perspectives d'emplois sur la commune et à proximité (Gennevilliers, Asnières) ?
5. Que pensez-vous du projet de l'entreprise Dassault ?
    a. Quel serait le nombre d'emplois généré par le projet dans sa phase d'exploitation ? Quels types d'emplois ?
    b. Quel trafic induit par un data center de 44000 m² ?
    c. Quelle quantité énergétique consommerait le data center ? Pouvez-vous donner une proportion de l'énergie récupérée. Quels seraient les débouchés de la chaleur produite ?
    d. Le nombre d'emplois généré par le campus et autres activités annexes prévues sur le site ?
    e. Quels risques juridiques sur le PLUi y aurait-il à accepter la demande de Dassault ?
    f. Quelle solution industrielle alternative verriez-vous sur cette emprise ?
    g. Sur cette parcelle est-ce que le maillage est pertinent en termes de distribution interne ?
6. Etes-vous favorable à l'extension d'un data center par Global Switch, à Clichy ?

Une autre question a surgi concernant la rénovation d'un supermarché Lidl propriétaire de la parcelle BS 1038 (observation 505) à Argenteuil. Les règles de pleine terre plus exigeantes ne permettent pas l'implantation des aires de retournement des camions de livraison pourtant indispensables au bon approvisionnement du magasin. Or, pour ce type de commerce il y a une taille critique de surface pour toucher la clientèle d'une zone de chalandise et maintenir un approvisionnement suffisant.
Par ailleurs les surfaces de plancher autorisées pour les commerces alimentaires sont jugées insuffisantes. Ainsi sur les autres communes la société interroge les limitations de surfaces : dans le document OAP sectoriel ZAC sud Chanteraines à Gennevilliers., il est prévu le développement d'une mixité des fonctions urbaines, notamment en favorisant la mise en place de bâtiments privilégiant la verticalité avec des hauteurs de plus de 22 M. Nous pourrions ainsi aisément nous intégrer en rez-de-chaussée, prendre en compte c'est objectifs de compacité tout en intégrant un bâtiment avec une mixité d'usage. Or là encore le règlement de zones interdit la mise en place de commerces alimentaires de plus de 3000 m². Elle estime que les règles à Gennevilliers « viennent bloquer toute implantation. Elle a donc fait des demandes pour augmenter les surfaces de plancher dédiées à la vente.
Lidl demande à être reconnu comme polarité commerciale afin d'offrir un commerce de proximité et de renforcer la mixité fonctionnelle des centralités à Argenteuil.
La MGP a souligné le PLUi s'avère restrictif : « quant aux possibilités de créer des sites logistiques de logistique urbaine UM et UR ces dispositions ne permettent donc pas de créer une armature de chaîne logistique au premier du premier au dernier kilomètres comme le préconise pourtant le S CoT la métropole demande donc un ajustement du règlement en zone urbaine dense permettant en tant que de besoin la création de nouveaux espaces logistiques à toutes les échelles. Lidl considère que le règlement doit être ajusté et a établi une série de demande d'ajustements pour permettre l'implantation de son activité.
Le Département recommande quant à luide :

a. « Prévoir réglementairement, pour l'ensemble des projets, que la desserte logistique de livraison des îlots bâtis s'effectue à l'intérieur des parcelles quand le volume d'activité dépasse ce que peut absorber l'espace public. Les conditions de desserte des parcelles par des

véhicules de grand gabarit devant être pensés en amont (giration, gabarit, livraison entrée et sortie sur le réseau de voirie etc.)

b. « Prévoir une définition des aires de livraison dans le lexique du PLUi et de préciser dans le règlement écrit que le seuil de surface de plancher rendant obligatoire la réalisation d'une aire de livraison (lorsqu'il est prévu soit applicable pour les constructions neuves mais également pour les extensions dont la superficie cumulée entraînerait le dépassement du dit seuil. »

Questions de la commission d'enquête

2. Le zonage pour des surfaces commerciales est-il adapté ?
3. Situé à proximité d'une centralité, cette enseigne est-elle une locomotive pour cette partie d'Argenteuil ?
4. Allez-vous prendre en considération les demandes de Lidl ?
5. Concernant les problématiques d'approvisionnement de la chaine logistique, que répondez-vous à la MGP ?
6. Que répondez-vous au Département au sujet des problématiques de livraison ?

7. Le Département a souligné l'importance de construire en retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement sur les axes départementaux pour permettre l'épanouissement des alignements d'arbres. Cependant la commission s'inquiète de la conséquence sur les linéaires de commerces d'un tel retrait, surtout si ce dernier est végétalisé. En effet, le commerce situé au droit du trottoir fonctionne mieux, dans l'alignement des autres commerces. Comment le PLUi gère-t-il ces deux nécessités.

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

....

Certains bailleurs souhaitent changer la destination de zones pour développer d'autres activités La société Champai (observation 434) cherche à valoriser des immeubles de bureaux dont les sous-sols sont sous-utilisés pour y installer des « Dark Kitchen ». Monsieur Vacher (observation 455) propriétaire d'un bâtiment en zone d'activité à Villeneuve-la-Garenne souhaite y implanter un hôtel et un centre de congrès qui pourrait offrir une synergie, notamment pour des sessions de formation, avec les autres entreprises de la zone.

Questions de la commission d'enquête

1. Etes-vous favorables à l'autorisation de « dark kitchen » dans des sous-sols inutilisés en zone de bureaux ?
2. Est-il possible de prévoir une destination hôtel, centre de congrès au sein de la zone UA à Villeneuve-la-Garenne ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

....

Thème n°4 : Densité

Ce thème comprend trois sous-thèmes :

1. Densification (Animation urbaine, Commerces, Equipements : éducation, culturel, associatif, santé...)
2. Voirie, maillage et Stationnement
3. Mobilité et transports (modes actifs, doux, TC etc.

Ce thème a fait l'objet d'énormément d'observations, surtout le sous-thème 1, densification. .

Sous-thème n°4.1 : Densification (Animation urbaine, commerces, équipements : éducation, culturel, associatif, sport, santé...)

Avec le nombre le plus élevé de contributions (279), ce sous-thème est bien la préoccupation majeure du public.
Les contributions traduisent une opposition franche et totale de la densification du territoire. Le public estime que la densité est déjà très élevée et qu'elle a atteint son maximum au regard du nombre d'équipements, notamment de crèches et d'écoles, de locaux disponibles pour les associations, de sport, de commerces, de professionnels de santé etc.
Telle l'observation n°8 d'un habitant de Colombes "*densifier mais sans penser au manque déjà existant d'équipements publics, de commerces, etc.*".
Beaucoup s'opposent à la densification en zones pavillonnaires, surtout à Colombes et Bois-Colombes, par exemple l'observation n° 35, d'un colombien "*L'adoption de règles d'urbanisme permettant de densifier les zones pavillonnaires est une aberration"*.

Ou encore la contribution n° 79 d'un autre colombien : " *je ne suis pas d'accord avec la hauteur maximale des constructions en zone "UR4h3", soit la zone pavillonnaire de Colombes, qui est prévue dans le règlement de ce PLUi. La hauteur maximale est de 13 m correspondant à l'indice de hauteur 3 suivant le tableau page 79 du règlement. Cela équivaut aussi à un niveau R+2+C.*
Pour la zone mixte "UM3f4", indice de hauteur 4, c'est plus compréhensible avec une hauteur de 16 m, R+3+C, car cela est limité aux abords des principaux axes routiers de Colombes.
Mais je suis contre pour la zone résidentielle R car cela va dégrader le cadre de vie de la zone pavillonnaire de Colombes qui est une des identités majeures de Colombes et qui contribue à la qualité de vie à Colombes et à son attractivité.
Cette densification entrainera des risques d'ombre sur les jardins des habitants, de vis-à vis imposés, d'un charme perdu et d'une dévaluation probable des biens immobiliers. Nous devons conserver l'identité architecturale de la zone pavillonnaire de Colombes et y maitriser la densification urbaine.
Je souhaite, pour la zone "UR", une hauteur maximale de 9 m."

Toujours à Colombes, le zonage "UM3f" le long des avenues Agent-Sarre et Gabriel-Péri fait débat, comme à l'observation n° 95 : "*Le zonage "UM3f" le long des avenues Agent-Sarre et Gabriel-Péri fait abstraction de l'existant pavillonnaire pour permettre la promotion, sans s'occuper de l'environnement et de la protection du pavillonnaire. Cela semble être "un tracé colonialiste" sans fondement analytique. L'augmentation induira une augmentation de la population. Quelles sont les mesures prises pour l'accueillir ? La hauteur UR4h ne distingue pas des typologies variées (dense / aéré) au sein du secteur pavillonnaire. Idem pour zonage "UM3f4" sur av Henri-Barbusse qui coupe des parcelles et des bâtiments. Risque de contentieux. En plus, cela ne fait pas de transition avec le gabarit le long des voies perpendiculaires. Pourquoi il n'y a plus d'OAP à Colombes ? Cela permettait de de maîtriser les aménagement*s."
Ou encore, la contribution n° 117, "*Angle de la rue Colbert et Estienne d'Orves : Suppression du droit de recul de 5m : " Je vois bien la petite parcelle où l'on veut ériger encore des bâtiments. C'est dommage de ne pas avoir ce recul qui serait en harmonie avec le programme immobilier érigé en face de cette parcelle*."

Ou encore la contribution n° 440 de représentants de la gauche clichoise qui sont inquiets de la "surdensification" inadaptée pour une ville telle que Clichy engendrant problème de pollution, vulnérabilité climatique, aux crues etc. et une pression insupportable sur les équipements publics insuffisants. Cela entame la cohésion sociale : "*Cette surdensification implique aussi la saturation pour les services publics (écoles, santé, culture, sports, réseaux type eau ou transports, voire même lieux de culte) - à ce titre bien sûr la fermeture de Beaujon et son remplacement par des logements est inadaptée, et le risque est d'accroître la concurrence dans l'accès à ces services qui devrait pourtant être universel. La cohésion sociale et la qualité de la vie collective en milieu urbain dépendent aussi des équipements publics, la disparition des réserves foncières susceptibles de les accueillir est un problème car cela empêche*

l'établissement d'espaces de vie communs source de sociabilisation, et donc une vie de quartier – on passerait d'un Clichy-village à une ville-dortoir, sans cohésion, sans identité.
De manière générale, ce PLUI ne pense pas le Clichy de 2050 et au-delà, ni en termes climatiques, ni sociaux, ni en matière de besoins réels pour les habitants. Pourtant, ces choix d'urbanisme engagent la commune pour de nombreuses décennies."

Enfin, toujours à Colombes mais dans un secteur de grands ensembles collectifs prévu en zone UPCO02 (avec un gabarit de R+10), l'observation n° 164 : "*avec l'ANRU, nous avons déjà densifié le quartier et ça continue. Enclaver des logements entre l'A86, la route du Port et la ligne ferrée semble une hérésie : circulation dense sur l'av. de Stalingrad et la route du Port. Une seule grande surface et pas de petits commerces pour bientôt 20 000 habitants !*
On a besoin d'écoles, crèches, cabinets médicaux, ... C'est un projet utopique".

A Clichy, la population souligne un manque de cohérence entre la densification envisagée, et se demande d'ailleurs d'où viennent les chiffres du nombre de logements à construire par an pendant 10 ans. L'observation n° 85 résume les craintes du quartier Nord-Est : "Crainte de bâtiments R+6 ou R+7 dans le quartier Nord-Seine. Enclavement de la résidence Boréales, en plus du projet Topaze juste à côté. Rue Médéric très étroite et trop fréquentée. Obstruction de la visibilité des appartements actuels, vis-à-vis constant et moins de lumière, alors que cette résidence fut précédemment mise en avant par le maire. Faire un quartier en adéquation avec les promesses. Quelques espaces verts et ne pas construire plus haut qu'actuellement (R+4)". Autre observation dans le même esprit n° 143, "Projet av. Seine-Liberté : nécessité de limitation de hauteur des immeubles sur l'avenue. L'impasse située juste derrière (villa Simone-Bigot) ne peut subir une rangée de barres d'immeubles en R+5 ou 6 ou 7. Préserver une hauteur limitée et acceptable."
Toujours à Clichy, la disparition de centres sportifs et de l'hôpital interpelle, telle la contribution n° 501 : "la disparition d'équipements publics comme le Centre H. Miller, la Maison du Peuple n'est pas compensée, à cela s'ajoute la disparition de l'Hôpital Beaujon, alors même que la population doit augmenter : la disparition de l'accès à la culture, la santé, la vie en société, tout ce que ces équipements publics permettaient n'est pas compensée. Tout se passe comme si ces équipements n'avaient eu aucune fonction, n'avaient eu aucune utilité."

A Argenteuil, beaucoup s'élèvent contre d'éventuelles constructions sur la Buttes d'Orgemont et ses abords. Telle la contribution n° 90 : "Contre la construction d'immeubles au pied de la butte d'Orgemont car elle mettrait en danger la faune et la flore existantes (...) et dénaturerait le paysage de la Butte.
Elle densifierait la circulation automobile av de Stalingrad entrainant pollution et embouteillages dans le quartier. Inquiétudes sur la stabilité des sols et de la proximité d'un pipeline. Ce quartier est au carrefour d'un dense nœud routier, Argenteuil est l'une des 10 villes européennes les plus polluées, n'en rajoutons pas "

Sur Bois-Colombes, la contribution n° 381 souligne que la demande de densification dans un périmètre de 800 mètres autour des gares est inapplicable à Bois-Colombes puisque les villes voisines sont toutes à moins de 800 mètres des 3 gares de Bois-Colombes. Les quartiers des 2 gares principales Bois-Colombes et Bécon (sur le territoire d'Asnières et de Courbevoie) sont les quartiers déjà les plus denses de la ville. Il faut toujours tenir compte de la très petite taille de la ville et de la densité déjà existante et du rapport espaces verts/ habitants inférieur à 3m² par personne.

<u>Questions de la commission d'enquête</u>

1. Pouvez-vous exposer la politique globale de densification de l'EPT BNS et ville par ville ?
2. Ainsi que l'a soulevé la MRAe, pouvez-vous expliquer les motivations des projections de logements à construire (solde naturel, décohabitation, arrivées dans le périmètre) sur le territoire de BNS et par ville ?
3. Comment le PLUi anticipe-t-il les besoins en services, équipements, commerces, emplois, infrastructures, espaces verts...des futurs habitants issus de cette densification ?

4. Comment avez-vous estimé le besoin en écoles, équipements, espaces verts, TC, voiries… ? Le projet de PLUi prévoit de construire 2 900 logements par an, dans le cadre d'opérations d'aménagement et en densification du tissu existant, d'où vient se chiffre ? est-il corrélé à la tendance démographique actuelle du territoire ? Quelles sont les projections en besoin d'équipements et de services pour toute cette nouvelle population ? Est-il prévu, par exemple, d'augmenter la fréquence des TC actuels (trams et métros déjà saturés ?
5. Pouvez-vous nous donner une liste des équipements à Clichy (écoles, crèches, collège lycées, installations sportives, espaces associatifs et culturel, santé (nombre de patriciens) avec des rations démographiques permettant de démontrer la capacité à satisfaire les besoins de la population actuelle et projetée ? Pouvez-vous justifier que les équipements, transport écoles et espaces verts supportent l'augmentation de population prévue à Clichy ?
6. Quel serait le potentiel à Clichy pour offrir un nouvel espace vert supérieur à 0,8 ha ?
7. Pouvez-vous détailler sur la Ville de Clichy les espaces verts de pleine terre ouverts au public (hors cimetière et stades) avec leur superficie et le ratio par habitant ? Les espaces verts projetés avec leurs surfaces et le ratio par habitants actuel et habitants futurs ?
8. Est-ce que le PLUi diminue les hauteurs par rapport aux PLUs ? Ville par ville
9. Confirmez-vous qu'il y a des modifications significatives de hauteurs et d'implantation par rapport au PLU ?
10. Pourriez-vous donner un état des lieux sur la situation du logement social en 2024 et la construction de logements sociaux prévus dans les secteurs de projets et dans les OAP de BNS ?
11. Accès au soin à Clichy, pouvez-vous nous fournir la liste des équipements ? Emplacement pour une maison médicale : le zonage est en UA6e5, permettrait-il l'installation d'une maison médicale ?
12. A Clichy, comment est compensé la disparition du centre H. Miller, la Maison du Peuple ?

La morphologie permise par la densification inquiète les habitants. De nombreuses questions se posent sur les choix effectués en matière de hauteur, de velum et de gabarits.

<u>Questions de la commission d'enquête</u>

13. Constructions récentes de logement rue Villeneuve (îlot Mozart) en R+6, pourquoi ne pas garder ce gabarit, avec des hauteurs plus hautes sur quelques fronts plus éloignés à R+8 par exemple pour garder une homogénéité avec le tissu urbain environnant, notamment à proximité du parc Salengro ?
14. Si la volonté de construire plus haut est maintenue, pourquoi le PLUi ne comporte-t-il pas plus d'ER pour élargir les voiries afin de laisser passer la lumière, ne pas aggraver les ilots de chaleur, et de garder de la place agrandir les trottoirs et les chaussées afin d'y faire cohabiter les différents modes de déplacements ?
15. Asnières : Est-ce que des équipements sont prévus dans ce nouveau quartier qui regroupe la ZAC Parc des Affaires quai de Seine Ouest et Psa ? Allez-vous poursuivre la construction d'immeubles de grandes hauteurs ?
16. Est-ce que le PLUi permet de programmer le type d'architecture style tour SMA ?
17. Asnières : Est-ce que les dispositions sur les emprises modifient la constructibilité sur les parcelles d'angle ? Proposition de garder la disposition du PLU actuel conférant une emprise au sol majorée pour les parcelles en angle de rues. Idem pour les angles de la rue Lehot et av d'Argenteuil qui bénéficient de maisons de type faubourien qui permettent à la fois d'aérer l'avenue d'Argenteuil, et de faire la transition avec la rue Lehot, est-il bien sûr que cette typologie est respectée par ces différents zonages ? Ne peut-on plutôt préserver ces angles sur les parcelles citées par le promoteur, car ces deux maisons sont en bon état et récemment ravalées.
18. Existe-t-il un projet d'ensemble intercommunal pour le quartier des quatre routes (Asnières, Bois-Colombes, Gennevilliers) visant la revitalisation des quartiers Nord ?
19. Les acheteurs des Boréales à Clichy étaient-ils informés des projets à venir ?
20. Quelles sont les hauteurs prévues sur Seine Liberté ?

21. Pouvez-vous préciser l'implantation du bâtiment signal hauteur exacte ? Quelles sont les hauteurs prévues exactes ?
22. Les contributeurs estiment que la situation de cette opération de logements est très éloignée des transports et n'encouragera pas le report modal sur les transports collectifs ou en mode doux. Pouvez-vous justifier cette implantation ? Pouvez-vous donner une carte des temps de trajets ver les transports structurants, les zones d'emploi, les zones de chalandise Combien de logements sont prévus ?
23. Une étude d'impact a-t-elle été menée sur Seine Liberté pour évaluer la pollution subie car le projet est situé à proximité de grands axes et carrefours très empruntés. Pouvez-vous donner plus de détails sur l'implantation des immeubles jouxtant la Villa Charles Bigot ? Des opposants souhaiteraient transformer la zone en parc, qu'en pensez-vous
24. Pourquoi ce choix de construire sur la Butte d'Orgemont ? Avez-vous évalué les nuisances de telles constructions ? Et les risques environnementaux y compris sanitaires ?
25. Observation n°99 d'un habitant de Clichy : "Accélération de la densité de Clichy." désormais la 6e commune la plus dense de France devant Paris (Chiffres 2023). Elle n'a plus de capacité à se densifier davantage sans sacrifier la qualité de vie de ses habitants. " Souligne la vacance des bureaux et la poursuite de production de bureaux par la Ville. "Ce gaspillage d'un foncier rare à Clichy est très dommageable : avec l'augmentation de la population et la vente d'infrastructures (l'espace Henry Miller) l'espace manque pour accueillir les activités sportives, culturelles et associatives. Les jeunes sont particulièrement pénalisés." Disparition du tissu faubourien soulignée engendrant des nuisances : "La densification de Clichy s'opère par la destruction d'immeubles de deux ou trois étages, souvent en bon état, pour les remplacer par des bâtiments plus imposants, souvent jusqu'à 8 ou 10 étages (voire jusqu'à 17 étages pour le quartier Prysm), alors même que les rues ne sont pas élargies. Cette configuration crée un effet canyon urbain qui augmente les ilots de chaleurs urbains (ICU) et piège la pollution." Manque d'espaces verts : " (3,49m2 par habitant seulement à Clichy, l'OMS conseille 12m2). Une ambition réelle dans le domaine (avec des plantations en pleine terre, dé bitumage de toutes les zones pouvant l'être) pourrait redonner un peu de fraicheur à une ville aussi exposée aux ICU que Paris. Malheureusement le PLUI ne donne pas d'espoir en ce sens. Le risque d'inondation en cas de crue centennale n'est pas pris en compte non plus. "
26. Zone de bureau Villeneuve/André Citroën (au sud du cimetière nord), possibilité de construire jusqu'à 10 étages (UM6e10) :"impliquerait la destruction de bureaux existants qui ne dépassent pas les 4 étages et pour lesquels l'ICU est déjà important. Il ne pourrait que s'aggraver avec des constructions plus hautes." Prolongation l'îlot Georges Boisseau : la zone UEp6z1. " l'immeuble de 4 étages qui borde cette zone au nord est menacé avec la possibilité de construire à la place un immeuble de 7 étages : UM6e7. Or, la construction neuve étant beaucoup plus consommatrice de matériaux que la rénovation, la rénovation de cette résidence serait beaucoup plus intéressante pour les habitants comme pour les riverains (la rue Villeneuve est étroite sur cette portion)". Offre de santé : "dans ce contexte de densification de la population de Clichy et des villes alentours, la construction du nouvel hôpital à Saint-Ouen aboutira à une baisse du nombre de lit avec des besoins qui augmenteront mécaniquement. Beaujon pourrait garder les activités pour lesquels il est en pointe (greffes) ou pour lesquelles des investissements importants ont été réalisés comme la rénovation de la maternité. Il pourrait accueillir des centres de de prévention ou mettre à disposition des locaux pour les professionnels de santé et créer une dynamique de santé à Clichy." Que pouvez-vous répondre à cette personne ?
27. Elargissement de la rue Villeneuve à Clichy : l'immeuble situé au 55 rue Boisseau est-il menacé par l'emplacement réservé n°6, élargissement de la rue Villeneuve ? Et par le zonage UM6e7 ? La résidence rue Villeneuve pourrait-elle être seulement réhabilitée ?
28. Constructions récentes de logement rue Villeneuve (îlot Mozart) à Clichy en R+6, pourquoi ne pas garder ce gabarit, avec des hauteurs plus hautes sur quelques fronts plus éloignés à R+8 par exemple pour garder une homogénéité avec le tissu urbain environnant, notamment à proximité du parc Salengro ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

Sous-thème n°4.2 : Voirie, maillage et stationnement

Avec un nombre significatif de 65 contributions, ce thème inquiète en raison de la densification prévue. Certains demandent des élargissements de voiries, par exemple dans les nouveaux quartiers il est proposé des ER pour garder de la place sur les chaussées afin de faire cohabiter, en toute sécurité, les différents modes de déplacement.
Beaucoup se plaignent des difficultés actuelles de stationnement en centre-ville, en secteur pavillonnaire et les craintes d'une aggravation de la situation due à la densification est grande.
Nombre se plaignent de constants embouteillages.

Ainsi l'observation 92, d'un habitant de Argenteuil "De plus, un apport important de population et de circulation ne serait pas sans conséquence négative sur le secteur".

L'observation 113 d'un colombien explique : "La circulation est de plus en plus compliquée. Plus d'immeubles, c'est plus de circulations et plus d'embouteillages dans les quartiers pavillonnaires qui n'ont pas été construits au début du 20eme siècle pour permettre autant de circulation.

A Clichy, l'observation 157 traduit le sentiment général : "L'augmentation de la pollution avec l'arrivée de plus de 5000 résidents et de 1000 véhicules dans ce quartier paisible alors que l'infrastructure de transports publics (ligne L SNCF et ligne 13 RATP) est déjà saturée.
Espaces publics inadaptés : "les rues Valiton et Jeanne d'Asnières adjacentes sont des rues étroites dans lesquelles 2 camionnettes de livraison ont du mal à se croiser et que les équipements publics actuels ne sont pas suffisants pour accueillir un tel accroissement de population. Je souligne l'extrême densité de Clichy et la difficulté d'accueillir de nouvelles populations en termes de circulation, de commerces, de stationnement, de structures (parc, médical, école, crèches)."

Concernant Gennevilliers, l'observation n° 337 (association Environnement 92) indique notamment que la politique des transports devrait privilégier les transports de proximité permettant un maillage local, plutôt que des grands transports de transit à fonction métropolitaine, qui traverse le territoire sans le desservir. Pour que le pôle de Gennevilliers puisse assurer son rôle de structuration de son bassin local, mieux vaut axer sa politique de développement sur l'appui à des petites initiatives, plutôt qu'à des grands projets qui ne sont pas utiles au territoire.

Questions de la commission d'enquête

1. Le PLUi a-t-il été l'occasion de faire des études sur le taux de motorisation des habitants des différentes villes ?
2. Comment le PLUi prévoit-il d'absorber l'augmentation des véhicules à stationner (domicile, travail, commerces, équipements) ?
3. Comment le PLUi a-t-il pris en compte l'augmentation du trafic ? Y a-t-il eu des études précises de cette augmentation ?
4. Est-il prévu et où d'élargir les voiries ?
5. Elargissement de la rue Villeneuve à Clichy : l'immeuble situé au 55 rue Boisseau est-il menacé par l'emplacement réservé n°6, élargissement de la rue Villeneuve ? Et par le zonage UM6e7 ? La résidence rue Villeneuve pourrait-elle être seulement réhabilitée ?
6. Pouvez-vous nous donner le taux de motorisation des clichois ?
7. Comment pensez-vous prendre en compte les demandes de corrections et de compléments à apporter au règlement du PLUi afin de le rendre pleinement compatible avec les prescriptions et recommandations du PDUIF en matière de stationnement automobile et de stationnement vélo (Avis d'Ile de France Mobilités) ?
8. L'Etat, dans son avis, souhaite que le stationnement soit réduit dans les secteurs bien desservis ou excédentaires en logements. Comment pensez-vous intégrer cette demande dans le PLUi ?

9. L'Etat, dans son avis, suggère également que la possibilité de réduire le nombre de places de stationnement soit possible dans les constructions existantes pour désimperméabiliser le sol. Qu'en pensez-vous ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS
L'EPT répond que ??

Sous-thème n°4.3 : Mobilité et transports (modes actifs, routiers, TC, etc.)

52 contributions sur ce thème, avec cependant des critiques sur le manque de mesures en faveur du vélo, et des récriminations sur la saturation déjà constatée des transports en commun. Et, de nombreuses craintes sur les effets d'une densification accrue sur les transports en commun.

➢ Modes actifs, modes doux

Un habitant de Bois-Colombes suggère à l'observation n°29 : "La création d'une passerelle ou d'un souterrain réservé aux circulations douces au-dessus des voies ferrées après les immeubles de bureau réduirait la coupure entre Courbevoie et Bois-Colombes et permettrait une circulation douce sécurisée pour les piétons et vélos en plus du pont de la D12 qui est une artère avec une circulation automobile très chargée."

A l'observation n°30, un asnierois s'interroge "*Manque de volonté sur le vélo : rien sur le stationnement sécurisé chez soi, au travail, aux activités, aux commerces...*".
Une personne en permanence espérait des installations de parking sécurisé aux gares, de façon à faciliter les trajets multimodaux.

Dans l'observation n° 357, Nexity Héritage critique que les dispositions générales PLUI ne reprenaient pas, pour le stationnement vélo, les règles spécifiques pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement existant annexe faisant l'objet de travaux. Cette omission menace la viabilité des opérations de transformation urbaine. En appliquant les contraintes de la construction neuve à la réhabilitation.
Il demande que les règles établies par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022, en application de la loi d'orientation des mobilités (LOM) de 2019, puissent être intégrées au PLUI pour le cas spécifique des bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux.

A l'observation n°449, une habitante de Clichy renchérit "*En termes de mobilités douces, (vélo et piétons), pouvez-vous donner les éléments inclus dans le PLUI en faveurs des pistes cyclables et cheminements piétons mis en œuvre à Clichy ? Dans le reste du territoire de BNS ?* "

Questions de la commission d'enquête
La commission partage les craintes du public quant à la place réservée aux vélos et autres modes doux.

1. Que pensez-vous de la proposition n°30 d'ajout d'une passerelle ou d'un souterrain réservé aux circulations douces au-dessus des voies ferrées après les immeubles de bureau, de façon à réduire la coupure entre Courbevoie et Bois-Colombes en permettant une circulation douce sécurisée pour les piétons ?
2. Pouvez-vous lister les mesures concrètes du PLUi en faveur du vélo ?
3. Pouvez-vous lister les ER prévus pour réaliser des aménagements pour les vélos ?
4. Et en particulier, dans les secteurs à urbaniser, quelles sont les mesures en faveur des modes doux ? Pourrait-on envisager des voiries de taille suffisante pour inclure des pistes cyclables de bout en bout dans chaque rue ?

5. Hormis les intentions de l'OAP thématique, avez-vous des suggestions concrètes à faire pour améliorer la pratique du vélo en rapport avec les observations de ces contributeurs ?
6. Comment sécuriser le stationnement vélo sur voirie et autour les équipements publics ?
7. Quel projet sur les traversées sécurisées de la Seine ?
8. En termes de mobilités douces, (vélo et piétons), pouvez-vous donner les éléments inclus dans le PLUI en faveur des pistes cyclables et cheminements piétons mis en œuvre à Clichy ?
9. Idem pour les autres communes du territoire de BNS ?
10. Que pensez-vous de l'intégration dans le PLUi des règles établies par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022, en application de la loi d'orientation des mobilités (LOM) de 2019 ?
11. Sur les mobilités l'Etat, dans son avis, suggère une OPA sectorielle « *visant à accompagner l'évolution future des quartiers autour du tram en termes de programmations, d'intégration urbain, d'intermodalité et de prise en compte des risques et nuisances*. ».
12. Il souligne toutefois :
    a. La déconnexion des transports de Villeneuve-la-Garenne et Argenteuil. L'EPT aurait pu présenter la carte du réseau de Bus. Pensez-vous intégrer cette carte ?
    b. Une inégale répartition des aménagements en faveur des mobilités douces. Comment pensez-vous pouvoir y remédier ?
    c. L'intérêt d'unifier des prescriptions sur les aménagements cyclables à l'échelle du territoire (revêtements, charte signalétique, largeurs etc). Qu'en pensez-vous ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Transports en commun

Le sentiment général est que les transports collectifs sont déjà saturés.
En permanence une personne à mobilité réduite marchant avec des béquilles s'est plainte de ne pas avoir le temps de monter dans le tram en raison de la surfréquentation. Elle se demandait si la fréquence des trams allait augmenter pour pallier ce problème.
A l'observation n°447, un clichois interroge "Avez-vous mesurer l'impact sur les lignes 13 et 14 ? Sur les lignes J et N ? Le tram ? Y-a-t-il des études d'impact de la densification sur le trafic ?".

A l'observation n°460, une habitante de Colombes interpelle : "Les bus sont coincés dans les embouteillages en l'absence de couloirs de bus et de pistes cyclables. Les transports sont déjà bondés et le stationnement déjà cauchemardesque. Disparition de l'emploi local remplacé par des logements, ajouter de la densification, ne ferait qu'empirer cette situation, alors que les transports en commun sont eux-mêmes loin d'être adaptés à la situation actuelle et sont inadaptés à la production de nouveaux logements" Que répondez-vous à cet habitant de Colombes ?"

Questions de la commission d'enquête
La commission a le même sentiment que les transports en commun sont bondés et saturés.

1. L'impact de ce nouvel apport de population sur les transports en commun sur le territoire de BNS a-t-il fait l'objet d'études qualitatives et quantitatives ?
2. Ile-de-France Mobilités est-il en capacité de répondre, mode par mode, ligne par ligne, à cette nouvelle densité de population ?
3. Les nouveaux quartiers se verront ils dotés de TC ? Si oui, lesquels ? A quels horizons ?
4. L'impact de ce nouvel apport de population sur les transports sur le territoire de BNS a-t-il fait l'objet d'études ? Avez- vous mesuré l'impact sur les lignes 13 et 14 ? Sur les lignes J et N ? Sur les trams ? Y-a-t-il des études d'impact sur le trafic ?
5. Les nouvelles lignes ou extensions de lignes sont-elles qu'évoquent le PLUi sont-elles toutes en projet et/ou financées à IDF Mobilités ?

6. Ile de France Mobilités attire l'attention de BNS sur le fait que le PLUi ne prend pas en compte un projet déclaré d'utilité publique : le bus entre Seine. Comment pensez-vous réintégrer ce projet au PLUi ?
7. Ile de France Mobilités s'interroge aussi sur la compatibilité du PLUI avec le prolongement du T1. Comment allez-vous prendre en compte ce projet, y compris au niveau de ER à prévoir ?
8. Ile de France Mobilités s'étonne que certains projets de prolongement de métro (ligne 1, 3, 4, 13) et de création d'une nouvelle gare du RER C, à l'est du secteur portuaire de Gennevilliers soient inscrits prématurément dans des pièces du PLUi opposables aux autorisations d'urbanisme. Ces projets n'ayant fait l'objet d'aucune étude de faisabilité et qui ne sont pas inscrits au schéma directeur de la région Île-de-France environnemental (SDRIF-e) approuvé récemment par le Conseil régional d'Ile-de-France. Pouvez-vous expliquer les raisons de l'intégration de ces projets dans le PLUi ? N'est-ce pas prématuré ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Transports routiers

La place de la voiture et des transports routiers en général inquiète la population. Entre embouteillages, pollutions, et bruit, beaucoup craignent la densification synonyme d'augmentation du trafic. Le territoire est déjà l'un des plus pollués d'Ile-de-France.

En permanence une personne a soulevé le problème de la circulation induite par le port de Gennevilliers et la difficulté de passage de la Seine, surtout entre Argenteuil et le reste de BNS.

A l'observation n°113, un colombiens s'insurge "A La circulation est de plus en plus compliquée. Plus d'immeubles, c'est plus de circulations et plus d'embouteillages dans les quartiers pavillonnaires qui n'ont pas été construits au début du 20eme siècle pour permettre autant de circulation".

A l'observation n°215, une personne de Colombes renchérit : "La voiture est omniprésente en surface. Des parkings souterrains pourraient être envisagés. Les nuisances sonores sont constantes à proximité des axes de circulation. La vile est devenue une zone de transit pour de nombreux camions et véhicules. Les bouchons sont constants : pollution, klaxon. La vie n'est pas sereine. Le projet de contournement (av. de la Liberté) pourrait répondre en partie à ce problème. Il faut permettre plus de mobilité douce (la taille de la ville est adaptée) et réduire la place de la voiture dans Clichy pour éviter qu'elle devienne une ville-dortoir aux portes de Paris. " Que répondez-vous à cet habitant de Colombes ?"

Questions de la commission d'enquête

La commission comprend le sentiment de la population face à l'augmentation du trafic routier, et de ses conséquences néfastes sur la santé et la qualité de vie.

1. La nouvelle voie "Seine Liberté" intéresse la population, comment sera-t-elle financée ?
2. Y a-t-il eu des projections qualitatives et quantitatives concernant l'augmentation probable du trafic routier sur BNS ? Et par ville ?
3. Comment le PLUi pourrait-il gérer ce problème ?
4. Est-il raisonnable, vu les nuisances induites par le trafic routier, de vouloir construire près d'axes routiers ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

Thème n°5 : Risques et nuisances

Les habitants d'Orgemont à Argenteuil, mais aussi à Clichy envisagent les risques et nuisances essentiellement en termes de conséquences d'un trafic routier intense amené à s'amplifier avec la densification annoncée dans le PLUi. En écho aux remarques de la MRAe, un contributeur (observation n°496) estime que le secteur Fossé Saint-Jean est trop exposé aux nuisances (A86, voies ferrées). De même que des critiques sont émises sur la densification de la friche SIFRU près de l'autoroute A15 dans un quartier sensible au bruit du trafic de nuit quartier (observation n°573, 342, 255, 97)
Les risques sont surtout identifiés à Argenteuil avec les risques couverts par les trois Plans de Prévention des risques naturels (PPRN) ainsi que l'observation R590 le souligne :
« *1) PPRI pour le risque inondation par débordement de la Seine (en commun avec Bezons) datant de 2002 qui n'a jamais été réactualisé ... (en 23 ans !)*
2) 2 PPRN Mouvements de terrain
a) dissolution du gypse risque de fontis
b) Retrait et gonflement des argiles supra gypseuse.
Ce contributeur remarque *« que ces documents impactent fortement le site de l'Ile Héloïse qui se situe dans le lit majeur qui est une zone naturelle d'expansion des eaux de la Seine en cas de crue. De plus le sous-sol du lit majeur alluvionnaire et perméable contient la nappe dite "alluviale" (véritable "éponge") qui constitue par la variation de la hauteur d'eau, dans cette nappe (niveau piézométrique), à la limite d'extension de la crue donc sa vulnérabilité. Du fait du changement climatique qui concentre les pluies dans le temps et dans l'espace, il conviendrait au titre de la prévention des risques naturels, et compte tenu de l'antériorité du PPRI, des modifications illisible qu'une révision soit réalisée de ce document surtout ne pas oublier de l'intégrer au PLUi Boucle Nord de la Seine.* » Ces remarques rejoignent celles de l'Etat et la Mrae qui estiment que des mesures plus restrictives que le PPRI devraient être mises en place.
Par ailleurs un nombre important s'inquiètent du risque des mouvements de terrains et de dissolution du gypse.
La présence du pipeline d'hydrocarbure du TRAPIL au niveau du site SIFRU à Orgemont inquiète également un certain nombre.

Problématique en cas crue ou de fort épisode pluvieux, risque renforcé par la présence du SIAAP sur Clichy avec un risque de saturation des égouts et de remontée des eaux des communes avoisinantes collectées. Quelles noues et zones désimperméabilisées sont identifiées sur le PLUi pour pallier ces risques ?449
Impact sur les réseaux : " la croissance démographique incontrôlée a déjà provoqué ponctuellement des coupures d'eau dans plusieurs immeubles, et une saturation du réseau d'évacuation des eaux usées, obligeant la construction d'un bassin de rétention. Et cela ira en empirant avec la poursuite de ce PLUI : l'adaptation nécessaire des infrastructures obligera à des éventrements réguliers de la chaussée - d'autant plus qu'elle se trouvera de plus en plus inadaptée par les nouvelles conditions environnementales et climatiques."447

➢ Risques liés à la stabilité du sol

L'Etat demande de rajouter dans l'état initial de l'environnement la présence d'anciennes sablières sur les communes d'Asnières, Bois-Colombes et Gennevilliers et que ces communes mettent en œuvre des mesures adaptées à porter dans le document.

Questions de la commission d'enquête

1. Que répondez-vous à cette demande ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS
.....

➢ Pollution des sols

Le public a été peu sensible à cet aspect. L'Etat constate qu'à l'exception de la commune d'Argenteuil, les anciens sites industriels ne sont pas assez documentés notamment à proximité des OAP sectorielles. Elle alerte également sur la ZAC Seine Liberté et recommande « de ne pas autoriser les constructions au-delà d'un niveau de sous-sol en raison de sa proximité de la ZAC des docks à Saint-Ouen les travaux d'aménagement de ce projet limitrophe, dont les sols sont particulièrement pollués, sont à l'origine d'épisodes de nuisances olfactives (odeur d'hydrocarbures) dans l'air ambiant et les habitations environnantes récurrent depuis 2016, associée à la survenue de maux de tête, irritation des yeux et des voies respiratoires et crise d'asthme chez les riverains. Des précautions sont également à prendre dans le cadre d'aménagement de cultures potagères. La MRAe a souligné également le manque d'information sur les pollutions des sols et leur localisation.

Questions de la commission d'enquête

1. L'EPT a répondu sur ces questions dans son mémoire en réponse à la MRAe, cependant pourriez-vous donner plus de précisions sur le site Seine Liberté qui est près de la phase opérationnelle ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Secteurs inondables

Des contributeurs (observation n° 541, 539, R590) demandent de refuser toutes nouvelles constructions dans les zones inondables, avant d'avoir à le regretter plus tard. (Observation n°33) L'inondation de 1910 reste un fait marquant et le public a compris que le dérèglement climatique accentue les phénomènes météorologiques. Les contributions particulièrement sensibles à ce sujet se trouvent à Argenteuil et à Clichy où des aménagements et des constructions sont prévues en bord de Seine (observation n°483, 499). Le PPRI parait obsolète. (R61)
La Région estime qu'un véritable diagnostic de vulnérabilité n'a pas été conduit dans de nombreux domaines : « quartiers résilients dans les constructions et les espaces publics, choix d'implantation des équipements publics, reconquête des espaces ouverts en lien avec la promotion des solutions fondées sur la nature, questionnement sur la densification en zone inondable, etc. » En revanche l'OAP sectorielle ZAC sud Chanteraine à Gennevilliers « intègre des éléments très précis sur le volet gestion du risque inondation ; ces éléments pourraient être systématisés pour l'ensemble des OAP concernés par le risque en étant repris par l'OAP thématique. »

L'Etat recommande de répondre aux prescriptions du SCoT, notamment :

- Limiter l'exposition des personnes et des services indispensables de la Métropole (prescription P.130),
- Préserver et reconquérir les zones d'expansion des crues (prescription P.132)
- Les dispositions du PLUI permettent d'éviter les nouvelles installations de grands services urbains en zone inondable (prescription P.117)

L'Etat souligne que le PLUi prévoit à travers ses OAP une augmentation des populations exposées au risque alors que la PPRI dispose en son article 3 « que les documents d'urbanisme et les règles d'urbanisme ne doivent pas conduire à une augmentation sensible de la population et à une augmentation significative de la vulnérabilité pour les personnes et les biens de l'ensemble de la zone C du PPRI. » Ainsi l'Etat demande que des mesures soient prévues pour assurer la résilience des zones exposées au risque, notamment que la charte de *quartier résilient* éditée par la DRIEAT soit citée et que soit précisé la liste des OAP couvertes par le PPRI et les limites du zonage du PPRI sur les OAP.
Concernant les risques de ruissellement, l'Etat demande un affichage plus clair des principes exigés en matière de gestion des eaux pluviales, et d'infiltration à la parcelle.
Concernant la distribution d'eau potable, l'Etat s'inquiète de l'alimentation de l'eau potable pendant les périodes de crues ou de fortes sécheresses, et recommande d'indiquer « les mesures mises en œuvre pour assurer la continuité de l'alimentation en eau potable.
Concernant la gestion des plans d'eau, susceptibles de favoriser la présence du moustique Tigre, vecteur de maladies infectieuses l'Etat recommande :

- D'inscrire dans les OAP sectorielles des préconisations techniques pour éviter la stagnation de l'eau sur les toitures terrasse, sous les terrasses et dans les avaloirs de chaussée.
- De réduire la construction des terrasses sur plot.

Le Département a émis des observations sur la gestion de l'eau. Il demande de mentionner dans le rapport de présentation

- SDAGE (Schéma Directeur d'aménagement et de gestion des eaux).
- Le règlement départemental de l'assainissement.
- De mieux définir les techniques alternatives de rabattement des eaux pluviales. (infiltration, évapotranspiration.

Questions de la commission d'enquête

1. Allez-vous mentionner les documents cités par le Département dans le PLUi et développer les préconisations du Département concernant l'infiltration des eaux et la stagnation des eaux. ?
2. Comment justifier la construction d'équipements dans l'îlot Héloïse et dans l'OAP Seine Liberté alors que le SCoT recommande de limiter l'exposition des personnes et des services indispensables de la Métropole (prescription P.130), de préserver et reconquérir les zones d'expansion des crues (prescription p.132) ?
3. Pouvez-vous répondre à l'Etat sur les demandes qu'il a formulées plus haut et plus particulièrement :
   a. Les mesures pour assurer la continuité de l'approvisionnement en eau
   b. L'élaboration d'un diagnostic de vulnérabilité sur les OAP situées en zones inondables sur le modèle de l'OAP sectorielle ZAC sud Chanteraine à Gennevilliers ?
4. Est-ce que PPRI va être réactualisé ? Quand ?
5. Pourquoi les cartes de zonage ne dessinent-elles pas le contour des zones inondables ?
6. Pourquoi le zonage continue-t-il d'accepter de construire dans les zones inondables ?

La commission estime nécessaire d'informer le public de la nécessité de prendre en compte les zones de servitudes, ce qui impose que les informations soient facilement accessibles.
A ce titre et à tout le moins il faudrait que la légende de chaque carte comprenne un nota listant les annexes et expliquant la nécessité de les consulter.

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Pollution de l'air

La pollution de l'air comme nuisance est évoquée surtout comme la conséquence de la surdensification et de l'exposition au trafic routier intense observations (n° 24,59, 157, 259, 290, 328, 342, 348, 363,387, 349, 369, 387,404 447 etc.), essentiellement à Clichy, Argenteuil dans le cadre de la densification de la friche dite SIFRU située à proximité de l'A15.(Observation 442). Un contributeur s'inquiète (observation n° 205) s'inquiète des risques pour la santé des habitants induits par les activités industrielles de Gennevilliers et sur les mesures de protection des populations.

L'exposition à la pollution émise par le trafic routier dans un territoire très exposé aux grands axes de circulation (A15, A86, RD311 etc.) préoccupe : « *Le PLUi prévoit une bande de 200 mètres pour éloigner les constructions des grands axes routiers protéger les habitants aux polluants issus du trafic automobile. C'est un minimum. Souhaite poursuivre la couverture de l'autoroute la construction de plus de murs anti-bruit, qui ont également un impact sur la pollution de l'air ?* » (Observation n° 503) En écho aux remarques de la MRAe, l'observation n°496 estime que les secteur Fossé Saint-Jean est trop exposé aux nuisances (A86, voies ferrées).
L'environnement routier et saturé de Sein Liberté inquiète : « Il faut prévoir des espaces verts autour de la future avenue de la Liberté pour absorber le bruit, la pollution. » (Observation n° 290)

La MRAe a souligné la part croissante des populations exposées aux pollutions atmosphériques induite par les objectifs de productions de logements dans des secteurs fortement exposés autorisés par le PLUi.

L'accroissement de population va engendrer une hausse du trafic routier, qu'il soit local ou transitoire dans la mesure où toutes les communes prévoient d'augmenter leur population.

Questions de la commission d'enquête

1. L'Autorité environnementale recommande *: «* de prévoir un traitement renforcé, adapté et territorialisé de l'enjeu de santé lié à la qualité de l'air, en complétant les OAP sectorielles et le règlement par des dispositions contribuant efficacement à éviter ou limiter strictement l'exposition des populations à une qualité de l'air dégradée, en ce qui concerne en particulier les logements et les établissements accueillant des publics sensibles ». Vous avez répondu : L'étude de la multi-exposition présente dans l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale sera complétée avec une étude formelle du cumul de nuisances environnementales. Le cas échéant, et en fonction des avis des PPA et de l'enquête publique, l'ajustement du projet de PLUi pourra être envisagée notamment au travers des OAP transversales socle pour la santé environnementale.
    a. Devant la préoccupation croissante relevée dans les observations du public, en filagramme ou exprimées ouvertement, quelles mesures envisagez-vous ?
    b. La situation de la friche SIFRU parait particulièrement exposée au cumul des nuisances, ainsi que les opérations d'aménagement situées à proximité de l'A86. Pensez-vous apporter des modifications pour protéger les populations ?
    c. Est-ce qu'il existe des moyens techniques pour réduire la pollution sur les grands axes (panneaux, puits de carbone etc.) ? Le PLUi peut-il reprendre à son compte ce type de mesures ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

➢ Bruits

Le bruit comme nuisance est évoqué surtout comme la conséquence de la surdensification l'exposition au trafic routier intense à Clichy et à Argenteuil (observations n° 259, 279, 349, 369, 387, 273, 496, 399). A Colombes la ZAC des Fossés Jean est critiquée pour son emplacement à proximité immédiate de l'A86 et des rails (observations n° 485, 496). A Argenteuil la proximité immédiate de l'OAP Orgemont Ouest est souligné comme une nuisance.
L'Etat estime que les mesures de limitation d'exposition des populations au bruit pourraient être approfondies et mieux justifiées, notamment « en demandant de réfléchir à la répartition des fonctions au sein de l'espace pour toutes les opérations d'aménagement respectivement dans une bande de 50 mètres ou 200 mètres à profit proximité des seules infrastructures magistrales » Le PADD aurait gagné à présenter des leviers d'aménagement en faveur de la réduction des nuisances à la source. Les mesures exposées dans l'OAP thématique Favoriser la durabilité des constructions et Apaiser les mobilités auraient pu être étendues à d'autres axes que les axes magistraux générateur de la bande de 200m, notamment les voies D7, D15, D19, D20). Des mesures plus contraignantes auraient également pu être demandées pour les constructions exposées au bruit.
L'Etat souligne que les mesures de couverture de ces axes magistraux (A15 et A86) ne dépendant pas des communes. Enfin il estime que des mesures plus contraignantes dans les constructions auraient pu être exigées pour protéger les populations des nuisances sonores dans les secteurs concernés.

Questions de la commission d'enquête

1. Que pensez-vous des demandes de l'Etat concernant l'exposition au bruit, notamment de prescriptions techniques visant à réduire l'impact du bruit dans les constructions ?
    a. Sur les axes les voies D7, D15, D19, D20
    b. Dans les OAP exposées à des axes générateurs de fortes nuisances (Voltaire et Courtilles à Asnières, Entrée de Ville à Bois-Colombes, Centre-ville à Villeneuve-la-Garenne et le secteur de plan masse Fossé-Jean à Colombes ?
2. Vous avez-répondu à la MRAe « *que l'utilisation des données de 4e échéance dans le cadre de la reprise de l'étude de la multi-exposition des populations est prévue. BRUITPARIF a récemment transmis à l'EPT les Cartes Stratégiques de Bruit 2023 ainsi que des cartes des impacts santés (octobre 2024). Le rapport de présentation sera donc complété en ce sens* ». Pourriez-vous la

communiquer et préciser si ces nouvelles données sont de nature à réorienter les éléments du PLUi ?

3. Vous avez répondu à la MRAe : « Des cartes de zones de calme ont été travaillées par les services des villes et de l'EPT en regard des cartes de cumul nuisances sonores et phoniques réalisées par BRUITPARIF. Les résultats de ces travaux permettront le cas échéant d'amender les OAP Thématiques »
    a. Pourriez-vous apporter plus de précision sur ces cartes, éventuellement les produire et indiquer leur effet en mesures concrète sur les constructions ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

➢ Bruits aériens

La contributeur (observation n° 333) dénonce les nuisances aériennes, interdisant d'ouvrir les fenêtres et conduisant à l'utilisation de la climatisation. Le contributeur (observation n° 381) évoque les nuisances aériennes : l'arrêté et le plan de zonage ne comporte des données que pour Argenteuil et l'aéroport Charles de Gaulle, or BC est de plus en plus impacté par le bruit des avions privés vers l'aéroport du Bourget, notamment les vendredis et dimanches. Les avions de ce type sont très bruyants et volent très bas puisqu'ils sont en phase d'atterrissage. Ces nuisances sont relativement récentes (moins de 10 ans) et ne sont jamais prises en compte dans les rapports.

Questions de la commission d'enquête

1. Comment le PEB est-il pris en compte dans le PLUi ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

Thème n°6 : Nature Patrimoine et paysage

Ce thème comprend trois sous-thèmes :

- Nature en ville (coulées vertes, trames vertes et bleues, espaces verts),
- Protection pleine terre, espaces agricoles.
- Patrimoine remarquable et vernaculaire,

Ce thème a fait l'objet d'un nombre assez important d'observations, surtout le 1er sous-thème.

Sous-thème n°6.1 : Nature en ville (coulées vertes, trames vertes et bleues, espaces verts)

La Nature en ville est largement évoquée dans les observations recueillies lors de cette enquête.
Elle est évoquée sous plusieurs aspects :

- Récréatif, permettant de trouver des espaces libres et naturels dans un contexte urbain très dense et très minéral comme à Clichy, ou dans des espaces essentiellement privés tels que les tissus pavillonnaires présents dans les autres communes de BNS où les habitants regrettent l'absence de parcs, ou de promenades.
- La Nature est aussi vue comme un espace d'accueil pour la biodiversité de moins en moins présente et à préserver en priorité. La capacité à préserver les trames vertes est évoquée.
- La Nature et plus particulièrement les sols et la pleine terre sont largement défendus car les différentes canicules qui se sont succédé ont laissé des traces et que le public a intégré la

dimension rafraichissante des îlots de verdure comme moyen de lutte efficace contre la formation d'îlots de chaleur.

De ces trois axes découlent un grand nombre de demandes et d'observations. Mais globalement le manque d'espaces verts est particulièrement ressenti.

Ainsi le contributeur n° 383 (concernant Clichy) estime qu'il faut prévoir des espaces verts systématiquement proportionnels à l'apport de population généré par ces nouveaux projets.

Questions de la commission d'enquête

1. L'évaluation environnementale montre que si le PLUi permet la production de logements attendus, le ratio d'espaces verts de 7,9/m² par habitant baisserait à 7,5m²/hab ? alors que, comme le souligne les nombreux contributeurs, l'OMS recommande 10m² d'espaces verts publics par habitant, quelles seraient les marges de progression pour offrir plus d'espaces verts publics par habitants sur les différentes villes, plus particulièrement Clichy, Colombes et Bois-Colombes ? Quel serait ce ratio à l'échelle de BNS sans Argenteuil ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

Sur chaque territoire, des demandes émergent localement pour protéger ou agrandir des espaces verts. On constate que la demande porte sur la création d'espaces publics de taille importante permettant un desserrement de l'espace dans les espaces particulièrement densifiés tels que Clichy, alors que dans les secteurs pavillonnaires, la demande porte plutôt sur les espaces privés pourvoyeurs de nature et de promenade. La dimension déambulatoire de l'espace vert est une notion importante à garder pour la création ou la préservation d'espaces verts. Les coulées vertes sont particulièrement appréciées et méritent d'être renforcées.

Des demandes de zonages adaptés et protecteurs des espaces verts ou naturels présents ou à créer :

A Argenteuil

- Ilot Héloïse

L'îlot Héloïse, situé le long des berges comprend plusieurs parties arborées. Elles se composent d'une plataneraie, le marché, un parking et la salle Jean Vilar, lieu culturel de spectacles. Ce vaste espace situé entre le centre historique d'Argenteuil et la Seine fait l'objet depuis de nombreuses années de projets contestés par le comité Jean Vilar qui regroupe des habitants unis par la volonté de préserver cet espace, lieu de mémoire des Impressionnistes ainsi que le centre bourg. Le site situé en zone inondable fait l'objet d'un PAPAG afin de permettre les études d'un nouveau projet et la consultation du public. Cependant, les contributeurs ne sont pas pour autant rassurés et sont inquiets de l'avenir d'éventuels contentieux qui pourraient compromettre l'arrêt des projets contestés. Les habitants soulignent que la butte d'Orgemont qui constitue un vaste espace de promenade est inaccessible pour les habitants du centre-ville, notamment les familles avec enfants et poussettes, en raison du fort dénivelé. Dans ces conditions, l'îlot Héloïse et les berges de Seine constitueraient un espace vert accessible.

- Butte d'Orgemont

Au sud de la butte d'Orgemont, dans la prolongation de cet espace naturel, un terrain, dit SIFRU de 2.5 ha présente une friche boisée qui en 40 années d'abandon a reconstitué un écosystème naturel. De nombreux contributeurs s'émeuvent de l'OAP qui prévoit la construction d'immeubles collectifs sur environ un tiers de la superficie. Environnement 93 (Observation 472) a produit une remarque sur les enjeux du grand paysage, particulièrement importants dans ce secteur.
Elle souligne que l'EPT Plaine Commune qui jouxte l'EPT Boucle Nord de Seine décline une OAP Paysage, dans laquelle il apparaît que dans l'unité paysagère frange de Seine et la sous-unité paysagère Epinay et la butte Pinson, il est préconisé de conforter le paysage du coteau urbanisé

des sur scène la perception de des constructions depuis les vues ouvertes sur la scène et le territoire boucle de nord de seine sont à prendre en en compte dans les projets de construction. Les nouvelles constructions devraient éviter de parasiter visuellement la perception des éléments repères existants notamment depuis le centre-ville et le quartier d'Orgemont une réduction de la hauteur du gabarit ou un épannelage différent pourront être demandés pour préserver l'ouverture paysagère. L'observation 473 résume le sentiment des habitants qui se sont exprimés : « Je suis stupéfait par l'obstination à vouloir défigurer ce site, et à construire sur un terrain instable sous lequel passe un pipeline d'hydrocarbures. Cela conduirait à artificialiser les sols ce qui est en contradiction totale avec les objectifs environnementaux du PLUI.
Ce terrain est arboré depuis des dizaines d'années et abrite une faune importante qu'il faut protéger.
Les constructions engendreraient une circulation automobile conséquente synonyme de pollution atmosphérique et sonore.
Dans son rapport sur l'enquête publique de la modification n°12 du PLU de juin 2023, le commissaire enquêteur indiquait que la MRAE recommande de renoncer à l'instauration d'un secteur OAP Orgemont ouest, et il émettait de très fortes réserves sur des constructions sur le site SIFRU.
De plus, les habitants du quartier sont très majoritairement opposés à ces constructions comme l'atteste un sondage réalisé en 2022 (90% des 420 personnes qui se sont exprimées y sont opposées). Des propositions d'aménagement alternatives ont été suggérées par les sondés : ferme pédagogique, maison de la nature, jardins en biodiversité, ferme équestre, espace de jeux pour les enfants, parcours santé, skate park… Une pétition a été lancée pour s'opposer à cette modification du PLU et a déjà recueilli plus de 1500 signatures. »

- Chemin de Halage

Le chemin de Halage à Argenteuil est évoqué dans les OAP sectoriels. Les habitants s'inquiètent de la possibilité de sa réalisation, car dans son avis, Haropa a demandé la suppression du Chemin de Halage à la hauteur de la rue de Buan et du Port à Sable. La renaturation des berges est abordée et souhaitée pour sa fonction récréative, mais aussi pour sa capacité à ventiler les villes.

Questions de la commission d'enquête

1. Avez-vous pris en compte les prescriptions du PLUi Plaine Commune et des documents de cadrage (SDIF-E, SRCE, et SCOT) concernant le grand paysage dans l'implantation des constructions sur la butte d'Orgemont qui est un des marqueurs du territoire non seulement sur Plaine Commune, mais aussi sur le territoire de BNS ?
2. Comment retrouver un ratio d'espaces verts accessibles convenable au regard de l'augmentation prévue de la population ?
3. La butte d'Orgemont qui est maintenant renaturée ne devrait-elle pas être épargnée par de nouvelles constructions dans sa partie Sud, le long du boulevard de Stalingrad, de façon à préserver les vues sur le Grand Paysage ?
4. Les risques soulignés par le précédent commissaire enquêteur lors de la modification du PLU ne plaident-ils pas pour un arrêt de l'urbanisation du site de la SIFRU ?
5. La nature des sols a-t-elle bien été prise en compte dans le projet ? Y-aura-t-il des études sur l'ensemble du quartier pour prévenir tout effondrement ou impact que le bâti environnant ?
6. L'îlot Héloïse est situé en zone inondable et constitue un espace naturel à protéger contre de nouvelles constructions, serait-il possible de classer à l'issue de l'enquête publique cette emprise sous un zonage plus protecteur ?
7. Quels sont les hypothèses de projet de la ville d'Argenteuil concernant le secteur Héloïse ?
8. Que pensez-vous de la demande de HAROPA de suppression du chemin de Halage à la hauteur de la rue de Buan et du port à sable ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

A Bois-Colombes

A Bois-Colombes, les habitants constatent un manque d'espaces verts compensés par la présence d'un tissu pavillonnaire important et de voies privées. C'est pourquoi la préservation du tissu pavillonnaire apparait comme primordiale. Dans ce contexte où la promenade est un élément structurant dans les usages des habitants, les espaces publics de promenades apparaissent comme déterminants pour échapper à la minéralisation de l'espace, notamment en centre-ville et dans le quartier des Bruyères et dans le centre-ville.

- Prolongation de la coulée verte rue Michel Ricard (SAC des Bruyères) à Colombes sur un parking
- Végétalisation de l'OAP Centre-ville à Bois-Colombes le long de la voie ferrée. L'observation R176 demande la préservation des espaces verts plantés le long de l'impasse Doussineau et le long de la voie ferrée

Questions de la commission d'enquête

1. Comment retrouver un ratio d'espaces verts accessibles convenable au regard de l'augmentation prévue de la population ?
2. Les espaces verts situés en centre-ville, le long de la voie de chemin de fer ne font l'objet d'aucune protection, pouvez-vous détailler l'existant sur l'OAP ?
3. L'espace vert le long de l'impasse Doussineau n'apparait sur le plan de zonage mais sur le plan de l'OAP. Comme il existe ne devrait-il pas faire l'objet d'une protection ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

A Colombes

Les Espaces Boisés suivants figurant dans le PLU de Colombes ont disparu au profit d'une zone "UEp6z1", moins protectrice car elle autorise la construction de bâtiments sous condition de bonne intégration :

- Le parc Lagravère
- Le square Auguste Renoir
- Le square Edgar-quinet
- Le square des Sazières
- Le square Colbert
- Le domaine de la maison Guerlain
- Le domaine de l'institut Jeanne d'Arc

Questions de la commission d'enquête

1. Comment retrouver un ratio d'espaces verts accessibles convenable au regard de l'augmentation prévue de la population ?
2. Pouvez-vous nous dire pourquoi vous n'avez pas reconduit les espaces boisés signalés par les Amis de la Nature à Colombes ?
3. Pouvez-vous lister les Espaces verts paysagers à protéger dans le PLU et dans le PLUi à Colombes ? Pourquoi ne pas avoir conservé certains ?
4. Pourquoi ne pas avoir mis en place des protections sur squares cités pour permettre leur protection ? Et sur les arbres ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

A Clichy

Les habitants soulignent le manque criant d'espaces verts, déjà inférieur aux préconisations de l'OMS qui recommande 10 m² d'espaces verts accessible au public par habitant. Or il est indiqué dans l'évaluation environnementale que le territoire de BNS ne dispose déjà que de 7.9 m² par habitants et que dans l'hypothèse de l'atteinte des objectifs de production de logements et d'accueil de nouveaux habitants, ce ratio tomberait à 7,5 m² par habitants. La production d'espaces verts dans les OAP ne convainc pas. Ils sont jugés trop petits, alors que les habitants et les élus expriment massivement un besoin de nature ne ville dans un territoire très dense et jugé minéral.

Deux espaces font l'objet de demande de création d'espace vert ou d'extension et rassemblent une grande partie des contributions de Clichy :

- Le parc Salengro et le site de l'hôpital Beaujon

Les contributeurs voient dans le déménagement de l'hôpital Beaujon une opportunité de créer un grand espace vert en continuité avec le par Roger Salengro et la stade Jean Racine situé entre les deux. Ce dernier pourrait faire l'objet d'une renaturation et la commission d'enquête observe que la proximité du parc de la Maison des Associations pourrait contribuer à créer un grand espace vert unifié et préservé. En effet la Maison des associations Aimé Césaire présente un îlot de verdure mature qui mérite d'être préservé en continuité avec le parc Roger Salengro. La commission a observé que ce parc est déjà très dense et en partie occupé par des jeux, qui restreint l'espace vert à proprement parler.

- L'îlot Boisseau

L'îlot Boisseau qui a déjà fait l'objet d'une enquête publique et qui devrait déboucher sur la création d'un espace vert en cœur d'îlot. Les habitants demandent l'extension de la zone "UEp6z1" soit étendue jusqu'à la rue Boisseau, conformément à la demande faite par la ville de Clichy pour cette enquête.

- Création d'un parc sur l'OAP Seine Liberté

Certains souhaiteraient utiliser l'emprise de l'OAP Seine Liberté pour la création d'un parc car le site est jugé trop éloigné des transports et des commodités pour accueillir une nouvelle population.

<u>Questions de la commission d'enquête</u>

1. Pouvez-vous détailler sur la Ville les espaces verts de pleine terre ouverts au public (hors cimetière et stades) avec leur superficie et le ratio par habitant pour chaque ville de BNS ?
2. Comment retrouver un ratio d'espaces verts accessibles convenable au regard de l'augmentation prévue de la population ?
3. Quel serait le potentiel à Clichy pour offrir des nouveaux espaces verts :
    a. Un nouvel espace vert supérieur à 0,8 ha (site INALCO et autres) ?
    b. Création d'un parc sur l'OAP Seine Liberté quelle serait la possibilité de créer un vrai parc supérieur à 1 ha ?
4. Les espaces verts projetés avec leurs surfaces et le ratio par habitants actuel et habitants futurs ?
5. Pourquoi ne pas avoir mis d'EVP sur le zonage U6e6 (Maison des associations Aimé Césaire) alors que de grands arbres sont présents ?
6. Pourquoi ne pas envisager une fusion des zonages "UE6e6" avec "UE7e6" (stade Jean-Racine et bâtiment ancien de l'hôpital Beaujon et "UE7e8" Hôpital Beaujon) dans l'objectif de créer des espaces verts et préserver le bâti remarquable ?
7. Pourquoi prévoir 6 étages sur la maison des associations et le stade ? Pourquoi ne pas avoir inscrit l'hôpital Beaujon, et au moins le pavillon d'angle Nord-Ouest dans le livret du patrimoine alors que quatre bâtiments du site (dont ceux cités précédemment) sont légendés patrimoine remarquable à valoriser dans l'OAP ?
8. Pourquoi déménager l'hôpital à Saint-Ouen ?
9. Quelles propositions faites-vous par rapport à ces remarques ?
10. Ne serait-il pertinent d'indiquer les pistes envisagées pour re-perméabiliser les surfaces de ces emprises ? Est-ce que vous envisagez de démolir des bâtiments pour créer des espaces verts et mettre en valeur le bâtiment remarquable de l'hôpital ?
11. Que répondez-vous à ceux faire des tiers-lieux dans l'hôpital ?
12. L'extension de la zone UEp6z1 étendue jusqu'à la rue Georges Boisseau demandée par la ville de Clichy dans son avis sera-t-elle bien accordée malgré la contestation du promoteur (Observation n°412° ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

Gennevilliers -Villeneuve-la-Garenne

- Secteur du port et berges du parc des Chantereines

L'association MNLE93 NEP (observation n° 458) cite longuement des chapitres du PADD, notamment "amplifier la nature en ville", "renouer avec la Seine" et des critiques formulées par la MRAe, notamment concernant les flux et échanges avec les autres territoires, les continuités écologiques et les incidences du projet de PLUi.
Elle évoque ensuite la pointe Nord de L'Ile-Saint-Denis classée Natura 2000, contrecarré par le projet Green Dock sur le Port de Gennevilliers qu'il faut interdire car en contradiction avec les trames environnementales et ce sanctuaire.
Les impacts négatifs sur le site Natura 2000 situé sur le parc départemental de l'Ile Saint-Denis sont évoqués il est souligné que les projets du port de Gennevilliers et notamment Green Dock auraient un impact négatif sur les continuités écologiques inscrites au SRCE. Les objectifs d'intensification de l'activité du port de Gennevilliers présentent un risque que l'association Plaine de Seine a développé en s'appuyant sur l'avis de la MRAe. De plus les projets sur le parc des Chantereines à Villeneuve-la Garenne pourraient, en berge de Seine déranger les habitats de la faune présents.

Le contributeur (observation n° 381) critique le projet de Green Dock : ce bâtiment, destiné à la logistique de transport, au stockage de marchandises, de 92 000 m² (soit environ 9 à 10 terrains de football) se composera de 4 étages, fera 600 m de long et 35 m de haut. Il va être construit en face d'un site classé Natura 2000. C'est la première zone non anthropique d'Île-de- France : la présence humaine y est interdite. Il s'agit d'un îlot de verdure, constitué uniquement de forêt. Il y a des espèces protégées.

Par ailleurs, ce projet entrainera l'augmentation de la circulation, environ 700 camions devraient transiter chaque jour par cet entrepôt augmentant les nuisances sonores et de pollution aériennes d'un secteur déjà particulièrement exposé.
Les promoteurs admettent un dépassement des limites autorisées de pollution sonore Le danger est grand pour cette zone naturelle : «Green Dock» signerait la fin programmée d'un des derniers véritables îlots de fraîcheur et de biodiversité de la petite couronne. S'il est construit, cet entrepôt interrompra un corridor de biodiversité et constituera une menace pour la continuité des trames verte (végétal), bleue (aquatique) et noire (nocturne) en région parisienne.

L'observation 589 souligne : « l'intensification sur le petit bras de la Seine va nuire aux continuités écologiques entre le parc des Chanteraine dont les berges étaient jusque-là protégées de toute perturbation et la pointe de l'Ile Saint-Denis qui porte une zone Natura 2000 riche en biodiversité. OAP Thématique Villeneuve-la-Garenne (p.52) prévoit base de loisir et l'espace des Mariniers incompatibles avec le corridor écologique et la faune avec une surfréquentation des berges ainsi que l'abattage de 50 arbres. »

L'association Environnement 93 (Observation n°472) a fourni une remarque complète sur le port de Gennevilliers et les enjeux du grand paysage, particulièrement importants dans ce secteur.
L'association souligne que l'EPT Plaine Commune qui jouxte l'EPT Boucle Nord de Seine décline une OAP Paysage dans laquelle il apparaît que dans l'unité paysagère frange de Seine et la sous-unité paysagère Epinay et la butte Pinson, il est préconisé de conforter le paysage du coteau urbanisé des sur scène la perception de des constructions depuis les vues ouvertes sur la scène et le territoire boucle de nord de seine sont à prendre en en compte dans les projets de construction. Les nouvelles constructions devraient éviter de parasiter visuellement la perception des éléments repères existants notamment depuis le centre-ville et le quartier d'Orgemont une réduction de la hauteur du gabarit ou un épannelage différent pourront être demandés pour préserver l'ouverture paysagère.
L'association rappelle que le SRCE porte une attention particulière à la renaturation des berges de la Seine notamment sur le territoire boucle nord de Seine. Le PCAET, quant à lui, rappelle la fonction de d'îlot de fraîcheur majeure de la Seine.

Concernant le PLUi, l'association note que le dossier de présentation aurait dû noter la part l'artificialisation des berges et fixer des objectifs de renaturation conformes aux préconisations du SRCE.
Souhaite donc que soient préservés la vallée de la Seine et la butte d'Orgemont qui sont des marqueurs majeurs du territoire : les prescriptions 109 et p 110 du SCOT associés a la cartographie des belvédères d'Ile-de-France, produite par le SDRIF-E, ce sont les composantes incontournables de tout nouveau projet d'aménagement. Les leviers réglementaires définissant en particulier la hauteur et les longueurs de façade de même que les implémentations de recul par rapport à l'axe saine doivent en tout être état de cause être cohérents avec les ambitions de l'OAP thématique renouer avec la scène qui doit traiter les 2 rives de Seine. La perception du paysage par les territoires voisins tel celui de plaine commune et par ailleurs une exigence qui doit être intégrée au-delà des simples limites administratives de même qu'il doit être conforme aux objectifs du PCAT du territoire adopté le 10 novembre 2022.
L'association rappelle que conformément au SDRIF-E et au SCOT qui entendent préserver le grand paysage il est important que le PUI et les règles assurent aussi bien l'évolution du bâti que la préservation de l'environnement paysager et des berges de Seine. Le zonage de l'eau AP secteur portuaire doit être adaptée et un épannelage nécessaire depuis les berges de Seine jusqu'aux zones centrales du port du port conformément donc aux prescriptions p 110 et p 109 du SDRIF-E. Elle estime également que l'opération ne respecte pas la zone Natura 2000 situé à proximité immédiate du parc départemental de L'île-Saint-Denis et des berges d'Epinay sur Seine. Elle dénonce un impact négatif sur la faune du site Natura 2000. Elle demande la prise en compte du schéma des berges du SRCE pour la renaturation des berges, déterminante pour réduire l'érosion des berges, absorber l'expansion des crues, préserver des écosystèmes indigènes résilients face aux espèces exotiques envahissantes. Elle estime le projet « *trop laxiste sur la prise en compte des enjeux Natura 2000* » ne pouvant être accepté en l'état.

La contribution n° 555 du Comité local des Soulèvements de la Terre (accompagnée d'un courrier) va dans le même sens, ajoutant que la hauteur du bâtiment (35 m) fera de l'ombre sur la zone Natura 2000, notamment en période hivernale.

La contribution n° 563 de "Habiter Plaine Seine" communique l'adresse d'un site internet concernant ce sujet : https://www.la-seine-iles-rives.fr/GreenDock/?PagePrincipale

- Arbres et parcs

La contribution n° 445 souhaite ardemment que le cèdre de l'Himalaya qui se situe au 286, rue des Renouillers (GPS 48,924850N 2,239861E) soit inscrit comme arbre remarquable car ce cèdre isolé et majestueux est la seule émergence non bétonnée du quartier.

Concernant les parcs départementaux présents sur ces deux villes, le Département des Hauts-de-Seine demande l'harmonisation des zonages réglementaires dans le but d'assurer la cohérence de ces espaces verts sur le parc des Chanteraines, le parc Lagravère. Il demande d'harmoniser par un zonage NP un taux de pleine terre e (taux d'emprise maximale au sol des constructions de 60%, et taux minimal de pleine terre de 30%) et d'ajuster les limites des zonages Np UE6b7 et UEp6z1 sur le parc Lagravère « *afin qu'elles soient cohérentes avec la réalité du terrain* ».

Questions de la commission d'enquête

La commission note que la réserve de biodiversité est présente sur l'extrémité de L'Ile-Saint-Denis, ... alors que le port de Gennevilliers est très actif depuis plus d'un siècle (pollution, trafics divers, bruit, lumière, etc.) ...

1. Avez-vous quantifié les impacts sanitaires liées aux pollutions atmosphériques et sonores générées par l'accroissement prévisible de l'activité du Port de Gennevilliers pour les usagers et riverains situés dans les secteurs environnants et proposé une démarche d'évitement ou à défaut de réduction dans le PLUi, ainsi que le suggère l'Autorité Environnementale ?
2. Le projet Green Dock est-il déjà possible dans le cadre du PLU actuel de Gennevilliers ? Dans le cas contraire, quelle nouvelle disposition le permet ?
3. Il est indiqué que seul 7,5 % du volume traité par Green Dock serait de nature flubviale : est-ce exact ?
4. Avez-vous quantifié l'impact de Green Dock sur les continuités écologiques en lien avec le site Natura 2000 de L'Île-Saint-Denis sur le territoire de BNS ?

5. Avez-vous évalué la pollution lumineuse générée par le port de Gennevilliers sur cette zone, et plus particulièrement pour la faune ?
6. Les autres impacts (tels que le bruit et la pollution atmosphérique) sur la faune et la flore ?
7. Avez-vous évalué l'impact de Green Dock sur le Grand Paysage ?
8. Concernant le parc des Chanteraines :
    a. Pouvez-vous donner plus de détail sur le projet de base de loisirs et confirmer l'abattage de 50 arbres ?
    b. Concernant les continuités écologiques avez-vous évalué les impacts des projets sur le parc des Chanteraines, et notamment l'impact de la fréquentation du public qui pourrait amener une surfréquentation dommageable ?
9. Que pensez-vous de la demande du Département, quelles en serait les avantages et inconvénients par rapport aux zonages proposés ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

Sous-thème n°6.2 : Protection pleine terre, espaces agricoles.

Des interrogations sur la protection accordée par le document sur des espaces naturels et les cœurs d'îlots

La protection des îlots
Le public montre dans son ensemble le souhait de protéger les cœurs d'îlots, les venelles et villas pour leur capacité à produire de la Nature en ville dans un tissus urbain essentiellement privé. L'association *Les Amis de la Nature* (observation 338) fait remarquer que certains espaces paysagers à protéger au titre de l'article L159-19 du code de l'urbanisme en cœur d'îlot, inscrits dans le PLU de Colombes ne figurent plus dans le PLUi. La pleine terre est vue comme une réserve de biodiversité nécessaire aux trames vertes et à la protection de la Nature.

EVP
On note la contestation d'EVP sur des parcelles privées car elles limitent les opérations de constructions.
Ces demandes portent sur :

a) Argenteuil : observation 370, 130 et R583
b) Asnières : observation 362, 390 (même contributeur)
c) Bois-Colombes : observation 75,103, 110, 195 (même contributeur) et R581
d) Clichy : la société L'Oréal conteste les limites de la zone UEp6ze1

Argenteuil - rue de Vaucelle

La contribution n° 370 de M. et Mme Sabatier conteste le classement de la parcelle AP01 (26 rue de Vaucelle à Argenteuil) de 390m² en « espace vert ou paysager à protéger ».D e fait, elle devient inconstructible à 70 %.

Le périmètre et la superficie de cet espace vert ainsi fixé est arbitraire, incohérent et pose question sur le plan juridique. Les critères pour délimiter les « espaces verts à protéger » ne sont pas connus et objectifs puisqu'ils permettent le classement d'une surface déjà bâtie comme la nôtre en espace vert (Terrasse accolée à notre maison).
Ils souhaitent savoir sur quelle étude, sur quelles données est basée la délimitation du périmètre « espace vert à protéger ». L'absence de cohérence, de justifications et de critères clairs précis et objectifs à voir classifier notre parcelle en « espace vert à protéger », au regard de l'ensemble des parcelles du quartier, voire de la ville et par rapport aux enjeux environnementaux nous incite à la remettre en cause. Nous sollicitons que nos observations et contestations soient prises en considération et que le classement de notre parcelle en « espace vert à protéger » soit réexaminé. Lettre jointe de 3 pages.

Asnières-sur-Seine - rue Jean-Jacques Rousseau et rue de Prony
La contribution N° 362 de M. Girodet traite de la parcelle T 122 de 1 220 m².
Le projet de PLUi gèle toute possibilité d'aménagement et de valorisation, et nous souhaitons au contraire y faire édifier des immeubles en R+4 voire R+5. En réalité, cette parcelle constitue quasiment une friche, enclavée de hauts pignons, qu'il serait bon de reconvertir en projet novateur.
Afin de respecter l'esprit et la tendance vers la valeur verte, à laquelle nous sommes également sensibles et que nous comprenons, nous souhaiterions apporter des orientations ambitieuses et novatrices dans ces domaines, par exemple avec des murs ou toits végétaux, et des dispositifs de captation de l'énergie solaire et autres.
*La parcelle, située en plein centre-ville, propose de multiples solutions d'aménagement notamment elle relie la rue Jean-Jacques-Rousseau à la rue de Prony. Elle est proche de la rue de métro Gabriel-Pé*ri.

Il estime que contrairement à ce qui est projeté sur la carte graphique cette parcelle n'a rien de remarquable et que la bâtisse principale est vieille et en mauvais état. Il souhaite construire un immeuble à cet endroit.

Bois-Colombes - rue du Commandant-Rivière

La contribution n° 75 (7 pages) une personne qui avait acheté en 2000 une parcelle de 998 m², alors entièrement constructible.
Or, 80 % de celle-ci (tout le cœur d'îlot) est devenue inconstructible car elle est classée depuis 4 ans en espace paysager et écologique (devenu depuis EVP).

Son avocat indique que, selon le PLU encore en vigueur, il "interdit la création d'un lotissement de trois ou quatre lots ou davantage pour construction de maisons individuelles, mais ne s'opposerait pas à l'édification de deux maisons individuelles mitoyennes et jumelées" sur les parties de l'espace paysagers qui ne sont pas plantées et non-imperméabilisés ou par restitution/compensation de telles surfaces, en fonction d'une analyse juridique fine des articles du PLU encore en vigueur.
Il conteste que l'espace en question fasse partie d'une continuité écologique. Il est opposé à cette contrainte, estimant que ce n'est pas au particulier d'assumer, sans contrepartie et avec autant de contraintes et d'impact, la responsabilité des politiques publiques concernant l'environnement.
A tout le moins, un déclassement partiel serait un pis aller.

Questions de la commission d'enquête

1. Merci de rappeler le fondement juridique des EVP ?
2. La commission indique que l'institution des EVP fait partie des améliorations réglementaires de la période récente Pourriez-vous expliquer la méthodologie et les objectifs qui ont conduit à la mise en place des EVP ?
3. Pourquoi les EVP sont établis sur certaines communes et pas sur d'autres ?
4. Pourriez-vous étudier le renforcement des cœurs d'îlots qui paraissent insuffisamment protégés pour de nombreux contributeurs ?
5. Quels sont les autres leviers inscrits dans le PLUi permettant la protection des cœurs d'îlots ?
6. Les règles d'implantation sur les bandes de constructibilité à Bois-Colombes et à Argenteuil sont-elles suffisantes pour préserver les cœurs d'îlot ?
7. Concernant les propriétaires qui ont fait une remarque sous l'observation n°370, pouvez-vous revoir le périmètre de l'EVP qui grève leur parcelle car il semble inclure une terrasse déjà existante autorisée par une autorisation d'urbanisme ?
8. La Région a fait des demandes de dérogation pour les établissements scolaires, allez-vous y répondre favorablement ?
9. Que pensez-vous des autres demandes ?
    a. La parcelle rue Jean-Jacques Rousseau/ rue de Prony comporte un beau jardin (proposé comme espace vert à protéger) qui permet de ventiler les deux rues sur lesquelles la parcelle débouche et une belle bâtisse aux façades en briques (listée au patrimoine remarquable), n'est-ce pas important de les protéger ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

La protection de pleine terre est perçue par le public comme un facteur de résilience face au réchauffement climatique et ses conséquences : canicules, pluies excessives. La protection des îlots, mais aussi des espaces verts constituent un enjeu important pour permettre l'infiltration des eaux de ruissellement et rafraîchir l'espace et lutter contre la formation d'îlots de chaleur.

L'Etat se montre critique sur l'articulation du PLUi avec le SCoT MGP concernant :

- L'identification des zones humides présentes sur le territoire.
- Les projections de pleine terre non démontrées, en l'absence de diagnostic préalable, notamment que : « les coefficients de pleine terre minimaux imposés par le règlement du projet de PLUi allant de 10% à 50 % renforce la pleine terre dans les secteurs les plus fortement imperméabilisés, pour tendre vers 30% minimum de pleine terre. »
- L'absence de précision sur la compensation des surfaces de pleine terre nouvellement imperméabilisée à 150% p.106 du rapport de présentation).

Questions de la commission d'enquête

1. Pouvez-vous apporter les précisions demandées en montrant une projection des mesures de protection de la pleine terre à partir d'un diagnostic préalable sur les secteurs les plus urbanisés ?
2. Pouvez-vous indiquer les différences de prescriptions de taux de pleine terre et emprise entre les PLU communaux et le PLUi
3. Pouvez-vous démontrer que le maintien des zones pavillonnaires permettra le maintien d'un taux de pleine terre est déterminant dans le maintien du taux de pleine terre ?
    a. Pouvez-vous comparer avec la production de collectif, quelle serait l'imperméabilisation minimum de l'implantation de collectifs sur ces secteurs ?
4. Pouvez-vous établir un solde d'imperméabilisation sur :
    a. Les opérations prévues dans le PLUi (taux d'imperméabilisation avant après)
    b. A l'échelle du territoire
5. Pouvez-vous identifier les compensations des terres nouvellement imperméabilisées ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

Des demandes de protection d'arbres remarquables

Des demandes de classement d'arbres sont parvenues à la commission, essentiellement sur les communes de Colombes et Clichy. Les alignements d'arbres sont perçus comme des éléments importants du paysage, outre leur fonction d'accueil de la faune aviaire.

A Argenteuil :

- Le contributeurs (observation n°558) fait remarquer que les arbres les plus remarquables ne semblent figurer nulle part. Aucune suite ne semble avoir été donnée à la proposition de l'association nationale A.R.B.R.E.S (chargée par l'Etat de labelliser les arbres et ensemble arborés remarquables) de labelliser la plantation de l'île Héloïse, remontant à ces mêmes années 1860 et auparavant, comme ensemble arboré remarquable,

A Colombes :

- L'association Les Amis de la Nature (observation n° 338) estime que le recensement des alignements d'arbres n'est pas exhaustif, par exemple l'alignement le long du boulevard Charles de Gaulle est absent. Elle a présenté une liste d'arbres à protéger.
- L'observation n° 304 cite l'Arbre de Judée situé au 18, bd Marceau (devant l'église St-Etienne-St-Henri
- Le projet du T1 entraine l'abattage de nombreux arbres (600 au total) ainsi que le stade Yves-du-Manoir. La question de la replantation en compensation par le Département d'arbres dans le parc Lagravère dans le collège Moulin-Joly et le long des routes départementale. Les replantations n'apparaissent pas sur le zonage, tandis certains alignements correspondent à des alignements disparus. La Ville de Colombes s'est dotée d'une chartre de l'arbre et d'un barème de valeur

d'arbres et de compensation, opposable qui permet à la fois de prévoir des compensations et de veiller à la qualité des replantations.

A Clichy :

- Les arbres et massifs arbustifs présents sur le site BIC

Les élus du Nouveau Front Populaire et les habitants (observations n° 459, 457) souhaitent la préservation des arbres sur le terrain BIC. Les habitants ont répertorié 70 sujets.

Sur l'ensemble du territoire BNS :

- Voici un tableau qui recense les demandes de protections dans les différentes observations :

Protection d'arbres		
445	Colombes	cèdre de l'Himalaya qui se situeà l'adresse 286 rue des Renouillers, coordonnées GPS: 48,924850N 2,239861E,
437	Colombes	érable argenté/negundo L'âge approximatif : entre 40 et 60 ans (selon le paysagiste qui s'occupe de l'élagage) Demande de classement arbre remarquable : 49 rue Laplace, 92700 Colombes Coordonnées GPS : 48.91690, 2.23986 Parcelle cadastrale : 132
10	Colombes	9-11, rue Ernest-Renan (Colombes
150 439	Colombes Colombes	2 tilleuls 74 rue des cerisiers (angle avec la rue pierre Geoffroy 31 arbres proposés par Colombes Respire

- Environnement 92 dans son avis rendu en tant que PPA[1] le règlement peu protecteur, notamment les articles :
  - 7.2.2.1 : autorise l'abattage d'un ou plusieurs arbres situés dans un alignement d'arbres pour la réalisation d'un projet d'intérêt général
  - 7.2.3.1 : seuls les arbres remarquables identifiés sur le plan de zonage sont à protéger.
  - 6.2.1.1 : tout projet doit, dans la mesure du possible, veiller la préservation des arbres existants.

C'est en effet un enjeu majeur pour lutter contre la chaleur et la formation d'îlots de chaleur urbains. Le service rendu par les arbres arrivés à maturité est sans commune mesure avec des jeunes sujets : « un seul arbre de pleine maturité comme un platane d'alignement a le pouvoir de climatisation de 100 jeunes arbres (6 m de haut et 3 m de diamètre de feuillage environ). Il faudrait attendre 2060 pour qu'un jeune arbre puisse bénéficier de la moitié du pouvoir climatiseur d'un arbre existant en pleine maturité. À combien de canicule devrons nous faire face d'ici 2060 ? »
L'association demande que le PLUI fixe des règles spécifiques en matière d'implantation et d'abattages des arbres, notamment en la soumettant à l'obtention d'une autorisation (article L111-22 du code de l'urbanisme). Environnement cite les différents articles le permettant notamment L113-8 mais aussi L350-3 et L411-1 du code de l'environnement.

Elle demande également la constitution d'une commission indépendante pour donner son avis pour les abattages d'arbres justifiés pour des raisons de sécurité.

Le Département sensible au classement de 69 arbres au titre des arbres remarquables recommande de :

[1] PPA : Personne publique associée

- S'inspirer des dispositions du décret n°2023-384 du 19 mai 2023, relatif à la protection des allées et alignements d'arbres pour établir un cadre plus protecteur permettant d'instaurer des procédures d'autorisation.
- De prévoir que tout arbre remarquable abattu soit systématiquement remplacé par arbre adapté aux enjeux écologiques et paysagers locaux.
- Mieux identifier les alignements d'arbres départementaux pour assurer leur préservation et pérennité.

Concernant le règlement le Département des Hauts-de-Seine est défavorable à la création d'Oriels et balcons qui nuisent au développement des alignements d'arbres : « un recul minimal de 3 mètres (aérien et terrestre) ce serait idéalement à respecter pour toute construction implantée à proximité d'un alignement d'arbres (distance entre la façade et l'alignement d'arbres, ou les balcons et l'alignement d'arbres le cas échéant).
Il demande l'intégration plus précise des alignements d'arbres dans les OPA sectorielles et une attention particulière à ces derniers dans l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Questions de la commission d'enquête

1. Pourquoi ne pas avoir inclus le barème de la chartre de l'arbre de Colombes dans le PLUi ?
2. Pouvez-vous compléter les documents du PLUi ainsi que le demande l'association ?
3. Peut-on protéger les 70 arbres du terrain BIC ?
4. Combien pourraient faire l'objet d'une protection comme arbre remarquable, ou d'une autre protection ?
5. Allez-vous prendre en compte la demande des Amis de la Nature pour protéger les arbres qu'elle a répertoriés (PJ observation n°439) et des autres contributeurs ?
6. Quelles sont les compensations envisagées pour les arbres abattus pour le T1 ?
7. Avez-vous bien pris en compte les Espaces Naturels Sensibles dans votre diagnostic et dans la mise en œuvre des continuités écologiques dans le PLUi ?
8. De quelle manière peuvent être protégés les alignements existants sur BNS ? Quels sont les alignements à créer prévus sur BNS avec le PLUi ? Y-a-t-il une marge de progression possible ?
9. Que répondez-vous aux propositions d'Environnement 92 ?
10. Que répondez-vous aux propositions du Département

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

Des interrogations sur la capacité du PLUi à recréer de la terre pleine et des espaces naturels ou végétalisés, notamment en cœur d'îlots anciens et imperméabilisés comme à Clichy. Les habitants ont fait des propositions pour produire plus de nature en ville :

- De la biodiversité, notamment à Clichy où se pose la question de la végétalisation des cœurs d'îlots dans un tissu très dense et largement minéralisé.
- A Bois-Colombes où le parking situé rue Michel Ricard pourrait être intégré à la coulée verte.

Questions de la commission d'enquête

1. Que pensez-vous de ces propositions ? Avez-vous des solutions à proposer ?
2. Continuité voie verte Sud de Bois-Colombes devant le 9ter rue Marcel-Ricard : proposition d'utiliser le parking pour créer espace vert coulée verte rue Raoul-Nordling / D12. Actuellement la réalité ne semble pas correspondre à ce qui est marqué sur le plan de zonage. Pouvez-vous préciser ce qui achevé et en cours d'achèvement et projeté ?
3. Devant le 9 ter existe-t-il un parking ? Pourrait-il être utilisé pour renforcer la coulée verte à cet endroit ?
4. Que pensez-vous de la proposition de cette habitante (observation 449) : Un PLUi respectant le SDRIF obligerait à ce que tout nouveau projet de construction laisse sur la parcelle au moins 10m²

d'espace vert par habitant de la parcelle, en l'absence de parcelles présentes sur la ville en mesure de compenser le manque d'espaces verts publics dont le ratio est nettement inférieur aux recommandations du SDRIF et de l'OMS ?

5. Dans une ville très urbanisée comme Clichy, avec de nombreuses cours totalement imperméabilisées, quels leviers le PLUi offre ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

Sous-thème n°6.3 : Patrimoine remarquable et vernaculaire

Patrimoine impressionniste

Le territoire BNS pourrait être intitulée Terre des Impressionnistes. En effet les habitants soulignent la persistance des traces du passage des Impressionnistes dans les villes de BNS, notamment à Argenteuil maintes fois représentées par les peintres de ce mouvement, ou Villeneuve-la-Garenne dont les berges les mieux préservées du territoire ont été immortalisées par Pissarro et Monet, ou encore Gennevilliers avec la propriété Caillebotte disparue. L'observation n° 495 demande : « *la reconnaissance du paysage des berges de Seine à Argenteuil, peint par Monet, Renoir, Caillebotte, Sisley, et maints autres Impressionnistes, comme patrimoine immatériel à protéger contre toute défiguration bétonnière. Les 150 ans de l'impressionnisme, ont été célébrés le 1er mai 2024, "là où tout a commencé", pour reprendre la formule du Musée d'Orsay.* »

Questions de la commission d'enquête

1. Que pensez-vous de créer un label sur le territoire de BNS sur le mouvement Impressionniste pour prendre en compte le patrimoine immatériel et les traces des villégiatures des peintres ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

....

Patrimoine pavillonnaire

Par ailleurs, le territoire a connu une urbanisation dite de « Villégiature » avec l'arrivée précoce du chemin de fer qui contribué à la construction de nouveaux quartiers formés de villas vouées à la villégiature estivale et au logement des notables dans un premier temps, puis au logement des classes moyennes à la fin du XIX^{e} siècle et du premier vingtième siècle. Ce patrimoine pavillonnaire avec quelques centres de type Haussmannien constitue un ensemble exceptionnel qui couvre Asnières, Bois-Colombes et Colombes offrant des demeures bourgeoises et plus modestes que les habitants souhaitent protéger à tout prix.

Les observations concernant la défense du pavillonnaire évoquent le charme de ces quartiers et un patrimoine à préserver. Si les habitants ont consulté les livrets du patrimoine protégé au titre du PLUi, ils regrettent que le document ne soit pas allé plus loin sur plusieurs aspects :

- Plus de bâtiments protégés :
  - Villas et belles maisons (observation n° 579) les contributeurs notent des protections inégales entre les communes : « *le livret du patrimoine (Bois-Colombes) est intéressant et prescriptif, contrairement à Asnières qui n'est que descriptif : tout y est-il permis ?* » (Observation R102)
  - Le patrimoine remarquable intègre la liste "Mérimée" (bâtiments et ensembles bâtis) des Monuments historiques (ex. le lotissement Litsch),(observation 205)
- Le patrimoine précédemment noté comme remarquable (ex. Pavillon d'octroi, Pavillon de pesage de l'ancien hippodrome) soit réintégré dans la liste annexée au PLUi. En effet, l'absence d'entretien n'est pas de nature à retirer leur état historique, mais un procédé classique en vue d'une démolition
- Patrimoine contemporain témoignages de la modernisation du pays à travers des bâtiments d'équipements

- Patrimoine Art-déco (observation n°447, 501)
- Patrimoine des bourgs anciens (Argenteuil, Gennevilliers)

- Une prise en compte de la notion d'ensembles urbains en protégeant des fronts bâtis.
- Une meilleure insertion des constructions neuves dans le tissu ancien :
  - Ainsi la contribution n° 257 note que "Le projet de PLUi supprime des règles de protection des abords immédiats du patrimoine remarquable, ce qui fort regrettable car les projets situés à côté pourront vernir altérer les biens patrimoniaux et leur environnement direct. » Demande donc de rétablir cette règle.
  - La mise en place de SPR (site patrimonial remarquable)

Des règles d'urbanisme adaptées à ce tissus urbain : « *Ce zonage ne tient pas compte : "des particularités qui font le charme, rendent ces axes beaucoup plus riches, petites avenues, venelles, villas, petites voies, allant de 2 à 8 m de large annonçant le tissu urbain pavillonnaire, tissu cher à Colombes depuis longtemps" et favorisera la destruction de nombreux pavillons* » (Observation 550) Le patrimoine de bourg
« *En matière de protection du patrimoine le document du PLUI liste une série d'immeubles isolés les uns des autres qui ont effectivement une valeur patrimoniale correctement définies sans s'intéresser aux séquences urbaines cohérentes par rapport à chaque époque désignée - La suite de maison villageoise de la rue du Landy est répertoriée les gabarits des nouvelles constructions n'ont pas pris en compte la petite église Saint Médard et le Plui ne prend pas en compte l'échelle de cette église par exemple. L'hôtel TRIBE récemment construit, trop haut et qui écrase tout ce quartier au patrimoine remarquable(...) Trop tard pour ce quartier mais une étude serait à faire pour ne pas répéter ailleurs ce genre d'erreur* ».

Observation n° 457 :

-
  - Respect du parcellaire de ces quartiers pavillonnaires avec le retour de linéaire à 12 ou 13 m.
  - Le respect des rythmes de façades : R+1+C avec des soubassements
  - Le respect du velum.
- Des traces archéologiques (notamment sur Gennevilliers).

Une critique des protections accordées jugées insuffisantes et peu protectrices. Ainsi le contributeur (observation n°495) fait remarquer que dans le PLUi 121 villas ou pavillons sont protégés par la prescription "démolition interdite" "mais que des limites sont définies pour leur démolition partielle". Estime que "La liste présentée d'éléments de patrimoine bâti remarquable et d'ensembles urbains remarquables, et le régime de protection proposé, ne se retrouve pas dans la législation élaborée par le ministère de la Culture, en matière de protection architecturale, urbaine et paysagère, mais apparait comme un bricolage peu sérieux propre à Argenteuil, ce que ne mérite pas la troisième ville d'IDF" Ce contributeur appelle à un découpage par quartier, qualification de style, références chronologiques, ou typologie urbaine ou patrimoniale. Ce n'est pas la seule remarque qui souligne que les prescriptions du livret sont insuffisamment protectrices et ne garantissent pas nécessaire l'intégrité du bâti.

Patrimoine ouvrier

Avec l'industrialisation, un habitat ouvrier s'est développé sous forme d'habitat collectif dans des immeubles dits de rapport, mais aussi sous forme de petites villas Composées de maisons mitoyennes rassemblées autour d'une impasse, privée le plus souvent, comme le passage des Chasses à Clichy. Très prisées, les habitants demandent leur préservation, à Clichy Colombes.
« *La liste du patrimoine à protéger à Clichy est bien courte pour qui connaît un peu cette ville : beaucoup de petits pavillons sont pittoresques et font l'âme de cette ville, ils ont déjà en partie disparu, il faut préserver les quelques rares restant, par exemple le pavillon art déco du passage Nivert* » (observations n°501, 550)

Sur Clichy, l'observation n° 568 critique que " *n'y figurent ni Beaujon, ni la Maison du peuple en ce qui concerne les bâtiments importants. Seulement quelques immeubles y sont consignés, par exemple rue de Paris seule une maison y est remarquée alors que beaucoup de bâtiments modestes,d'ilots témoignent du passé populaire de Clichy et méritent d'être réhabilité*s".

Patrimoine Argenteuillais

Le contributeur (observation n° 558) a produit une synthèse sur le patrimoine de la ville qui mérite que l'on s'y attarde :
« Les bâtiments anciens sur le boulevard Héloïse sont évoqués un par un, sans traiter leur caractère de front urbain sur l'ancien quai de Seine et l'espace vert de l'île, résultat d'une stratégie explicite de la commune dans les années 1860,
• Une « villa Roclore » est décrite (ARG_103, 84 boulevard Héloïse) au lieu de « Roquelaure », nom qu'avait pris Mirabeau père dit « l'Ami des hommes », qui termina sa vie à Argenteuil,
• Les arbres les plus remarquables ne semblent figurer nulle part. Aucune suite ne semble avoir été donnée à la proposition de l'association nationale A.R.B.R.E.S (chargée par l'Etat de labelliser les arbres et ensemble arborés remarquables) de labelliser la plantation de l'île Héloïse, remontant à ces mêmes a années 1860 et auparavant, comme ensemble arboré remarquable,
• La mémoire d'Héloïse, une des plus grandes intellectuelles médiévales avec Jeanne de Pisan et Hildegarde de Bingen, ne semble figurer nulle part, alors qu'Argenteuil est le seul site conservant des bâtiments où elle a vécu (chapelle Saint-Jean Baptiste et ruines de l'abbaye) – à part les ruines du donjon du Pallet où elle fut probablement hébergée dans la famille de Pierre Abélard.
• Au-delà de l'héritage d'Héloïse, la place des religions dans le patrimoine et la vie actuelle (culturelle, sociale, éducative, économique, flux de circulation) me semble ignorée à travers les milliers de page des documents (je n'ai pas tout lu). Dans la ville qui abrite la 2ème plus grande mosquée d'Ile-de-France, et la plus ancienne des reliques dites "Sainte Tunique du Christ", c'est l'éléphant dans la pièce.
Patrimoine Art-Déco (Observation n°495)
"Le patrimoine Art-Déco recensé n'intègre pas le "patrimoine scolaire public réalisé par l'architecte André Cordonnier. Les groupes scolaires Jules Ferry, Côteaux, Volembert, Orgemont qualifiés à l'époque de palaces scolaires, constituent des ensembles architecturaux remarquables" mettant en valeur la brique incrustée de mosaïques colorées, réalisées par les céramistes Gentil et Bourdet.
Patrimoine des "Trente Glorieuses" et dernier quart de siècle, notamment équipements publics : Salle Jean Vilars œuvre de l'architecte Maurice Novarina (1907-2002).
Système de fondation ingénieux qui répartit la charge et la pression sur la nappe phréatique dans la zone inondable qui a permis d'épargner au bâtiment des inondations. Souhaite sa préservation et réhabilitation.
Gare du Val, par Richard Dubrulle. Configuration pyramidale et façades en kaléidoscope caractéristique des années 70.
Bas-relief sous le pont de la gare d'Argenteuil vestige des élément décoratifs du Val d'Argent : "sa restauration contribuerait à ancrer le quartier dans son histoire."
IUT de Cergy-Pontoise, site d'Argenteuil. Architecte Jean-Pierre Lott, architecture courbe (coque béton)
Marché Joliot-Curie, Architecte André Morisseau (1907-1933)
Centre Culturel et céramique architecturale d'Edouard Pignon nommée L'homme du XX^{e} siècle. Architecte Roland Dubrulle 1970 "œuvre imposante à la fois sculpture, céramique, peinture, architecture, destiné à décorer la façade du centre culturel. "Résidence 13-15 place Georges Braque, Architectes Roland et Richard Dubrulle. Dessin du mur d'enceinte de la Ville. »

Patrimoine de Gennevilliers
La contribution n° 560 (lettre annexée et fiches thématiques) propose d'instruire 4 bâtiments et sites sur Gennevilliers :
- le Moulin Brénu,
- la glacière du Parc du Château,
- la maison du peintre Caillebotte et de sa famille,
- la localisation de la maison de la famille Manet et la liste des maisons (terrains) leur ayant appartenu.

<u>Questions de la commission d'enquête</u>

1. Pourquoi ne pas utiliser la notion d'ensemble et étendre la protection à l'environnement immédiat d'un bâtiment remarquable ?
2. Que pensez-vous de la proposition de la Contribution n° 380 : « *Les PLU inventoriaient, à des fins de protection, les éléments de bâti remarquable et des règles contraignantes pour les projets menés à proximité immédiate de ces éléments. Ce mécanisme permettait, par un recours aux règles d'urbanisme nonobstant l'existence ou non d'une protection aux monuments historiques, de reconnaître la valeur du patrimoine urbain et d'en assurer la préservation de manière effective. Au PLUi, ces règles viendraient à disparaître en ce que les mesures de protection se limiteraient*

désormais strictement au terrain d'assiette du bâti patrimonial et non à son environnement immédiat. Il s'agit d'une régression regrettable. Nous vous demandons de bien vouloir assortir votre avis d'une condition tenant au maintien d'une règle générale de protection du patrimoine bâti élargie aux abords du bâti remarquable identifié ».

3. Pourquoi ne pas identifier plus de secteurs dans lesquels des ensembles seraient à intégrer au livret du patrimoine ?
4. Sinon envisageriez-vous de créer des Sites de Protection Patrimoniaux (SPR), notamment sur certains secteurs de Bois-Colombes, Asnières et Colombes, sur les centres-bourgs de Gennevilliers et d'Argenteuil ?
5. A Clichy, plusieurs villas ou passages existent et un seul a été repéré dans le livret. (Observation n°501). Pourquoi ne pas mettre plus de protection patrimoniale sur le patrimoine vernaculaire et notamment ces cités ou villas ouvrières ?
6. Zone pavillonnaire UR4h3 : Colombes Comment est pris en compte les différences de zonage entre le pavillonnaire et les autres zonages, et plus particulièrement sur le les axes G. Péri, Agent Sarre et H. Barbusse à Colombes ?
7. Pouvez-vous répondre que la prise en compte de l'hétérogénéité du tissu urbain qui fait le charme et l'identité de Colombes évoqué par plusieurs contributeurs ?
8. Est-il possible d'avoir des zonages plus fins sur ces trois axes pour prendre en compte les différentes typologies : angle des venelles, pavillonnaire ancien, petites avenues etc. ?
9. Les prescriptions dans les livrets du patrimoine sont parfois insuffisantes à protéger l'intégrité du bâtiment, omettant par exemple les combles dans l'habitat rural (or c'est un élément caractéristique de la volumétrie, pensez-vous affiner les prescriptions qui dans certaines communes sont quasi inexistantes ?
10. Voici une liste de bâtiments protégés dans les PLU qui ont été retiré des protections du PLUi. Pouvez-vous justifier ces abandons, ou s'agit-il d'un oubli ?
    a. Le contributeur (observation n° 403) : Villeneuve-la-Garenne indique que la fiche N) 1 (9 quai Alfred-Sisley) est absente, pouvez-vous la réintégrer ?

Demandes de protection

	Ville	Patrimoine	Question
	Colombes	Pavillon de pesage du stade Yves du Manoir	abandon de la protection
	Colombes	Pavillon d'octroi bd de Valmy	abandon de la protection
495	Argenteuil	Pavillon Roquelaure,	abandon de la protection
495	Argenteuil	Mosaïque Coulouma	abandon de la protection
495	Argenteuil	Ancien Hôpital-Hôtel Dieu	abandon de la protection

11. Voici une liste des demandes des habitants, pensez-vous l'étudier ?
    a. Pouvez-vous répondre plus spécifiquement sur la contribution n°558,

Observation	Ville	Patrimoine protégé	Remarques
381	Bois-Colombes	Mairie	indispensable de garder l'intégrité du bâtiment en ne permettant pas de modification de façade sous aucune forme : Adjonction de bâtiment, construction d'une passerelle, agrandissement du bâtiment vers l'arrière en prenant sur l'espace du square
381	Bois-Colombes	L'école Jules Ferry	Construction es années 1930 est un patrimoine remarquable
381	Bois-Colombes	45/47 rue Raspail	
10	Colombes	9-11, rue Ernest-Renan (	

84	Colombes	Le couvent protégé (COL_18) avait été transformé en appartements et parking. L'ancienne école Reine-Henriette (COL_21) avait été vendue et refaite.	
205	Colombes	Lotissement Litsch	
351	Bois-Colombes	32 rue Victor Hugo	
380	Bois-Colombes	45/47 rue Raspail	
381	Bois-Colombes	façade de l'école Jules Ferry	
501	Clichy	CMS de la rue Simonneau	
501	Clichy	pavillon art déco du passage Niver	
495	Argenteuil	Salle Jean Vilars œuvre de l'architecte Maurice Novarina (1907-2002).	
495	Argenteuil	Les groupes scolaires Jules Ferry, Côteaux, Volembert	
495	Argenteuil	Gare du Val, par Richard Dubrulle	
495	Argenteuil	Bas-relief sous le pont de la gare d'Argenteuil vestige des élément décoratifs du Val d'Argen	
495	Argenteuil	IUT de Cergy-Pontoise, site d'Argenteuil. Architecte Jean-Pierre Lott	
495	Argenteuil	Marché Joliot-Curie, Architecte André Morisseau	
495	Argenteuil	Centre Culturel et céramique architecturale d'Edouard Pignon nommée L'homme du XXème siècle. Architecte Roland Dubrulle 1970 "œuvre imposante à la fois sculpture, céramique	
495	Argenteuil	Résidence 13-15 place Georges Braque, Architectes Roland et Richard Dubrulle. Dessin du mur d'enceinte de la Ville	

12. La commission estime qu'un nombre important de bâtiments n'ont pas été pris en compte pour leurs caractéristiques ou pour leur rôle d'accompagnement dans la protection d'ensembles remarquables. La commission note également l'effort fait pour protéger les immeubles collectifs de rapport en brique caractéristiques des banlieues parisiennes, mais pense que sur ce patrimoine la notion d'ensemble doit s'appliquer. Le tableau ci-dessous est montré à titre d'exemple. Etudierez-vous ce type d'ensembles ou d'îlots urbain dans l'optique de garder une cohérence urbaine et l'identité de ce territoire ?

Patrimoine Patrimoine repéré par la commission

Colombes	7 rue Pierre Mélusson	céramique pierre et briques, toit
Colombes	av du Moulin Joli	
Colombes	50, av Anatole France	
Clichy	65, 67, 69, 59-61-63-65 rue Georges Boisseau 56, à 46, rue du Gal Roguet	Ensemble d'immeubles Artdéco, ensemble homogène. Conserver frises, menuiseries et parements et appareillage de briques.
Clichy	31-33 rue Madame de Sanzillon	Ancien Bâtiment public en brique conserver ouvertures dt appareillage brique, dessin et voûtes, couronnement
Gennevilliers	20, 20b, 22, 26, 28, rue Félicie	Anciennes fermes. Rajouter conserver les toitures et ne pas surélever

Gennevilliers	22 rue Marcel Royer	Maison caractéristique du pavillonnaire du début du siècle avec mélange de matériaux et colombage. Permettrait de préserver un ensemble urbain avec les immeubles déjà repérés au 30 rue Marcel Royer et 8 rue rue Héloïse Isabelle Michaud. Rajouter le 18 et 20 de cette rue et le Le 15 rue Augustine Guignedoux afin de préserver un ensemble urbain cohérent et caractéristique de cette période en banlieue. Rajouter également le 20 rue Marcel Royer pour consolider l'ensemble.
Asnières	89 au 37 rue Magenta	quartier Bac insuffisamment repéré
Asnières	,7, 6,5, 1rue Dupré	quartier Bac UR4g3
Asnières	9, rue Teissonnière	quartier Bac

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

Thème n°7 : Habitat

Ce thème comprend quatre sous-thèmes :

- Qualité de l'habitat
- Production de logements
- Mixité sociale
- Pavillonnaire

Ce thème a fait l'objet de très peu d'observations à l'exception du pavillonnaire.

Sous-thème n°7.1 : Qualité de l'habitat

La qualité des logements est évoquée surtout par rapport aux thématiques de densité (cf. chapitre Densité). Les façades des immeubles collectifs absorbent la chaleur et contribuent à la formation d'îlots de chaleur. Le manque de lumière est évoqué. Le pavillonnaire est lui à l'opposé souvent vu comme le parangon de la qualité de l'habitat. La qualité est essentiellement vue à travers le prisme environnemental et la capacité de résilience face au réchauffement climatique et le risque inondation.
Les formes urbaines sont décriées 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 Plazza (Asnières) et Allées de l'Europe sur le Grand Paysage. Il recommande :

- Privilégier la reconversion et la restauration des éléments patrimoniaux existants à leur démolition
- Dimensionner les projets urbains et les OAP à l'échelle des deux rives en cohérence avec les territoires voisins en « tenant compte des vues en co-visibilités »

Questions de la commission d'enquête

1. Que pensez-vous des propositions de l'Etat ?
2. Vous développez des objectifs de production de logements familiaux, mais avez-vous élaboré des prescriptions plus fines en matière de qualité de logement, cuisine en premier jour, surface minimum des espaces de vie, espaces extérieurs etc ?
3. Comment répondez-vous à la demande de T1 et T2 tout en produisant des logements pour les familles nombreuses, diemme souligné par Environnement 92 ?
4. Avez-vous évalué l'impact sur le grand paysage des constructions sur les rives de Seine ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

Sous-thème n°7.2 : Production de logements

En matière de production de logements il est prévu la construction d'environ 38 660 logements d'ici 2034 à l'horizon du projet. Des orientations de programmation et d'aménagement, au nombre de 31 permettent de programmer un grand nombre de logement, mais aussi de décliner des mesures en faveur de la diversité de l'offre de logement dans le but de favoriser le parcours résidentiel.
Cependant, la production d'un urbanisme de collectifs de grandes hauteurs sur la plupart de ces OAP ne satisfont pas les contributeurs, ni l'élévation des hauteurs sur les grands axes.
Les contributeurs proposent de privilégier la conversion des logements en bureaux à l'instar d'Environnement 92. L'association juge la problématique de reconversion de bureaux peu abordée alors que la Région connait un taux de vacances important et que de nouveaux critères environnementaux et techniques vont entrainer une obsolescence programmée des bâtiments. Elle cite le PADD : « les métropoles encouragent également la création de logements au cœur des quartiers mono fonctionnels que sont les pôles de bureau et les quartiers d'affaires, et accompagne les transformations des immeubles de bureaux obsolètes en logements »

Questions de la commission d'enquête

1. La Région regrette que pour le logement le PLUi n'apporte pas de précision sur la répartition des logements créés sur chaque commune, notamment les 16 440 logements sur 10 ans non connus. Ils ne font pas l'objet d'une cartographie. Les OAP ne précisent pas non plus le nombre de logements. Enfin, en dépit de la délimitation de secteur de mixité sociales le document ne fournit pas de chiffres sur la production à venir de logements sociaux.
2. Pourriez-vous présenter de manière plus précise les poches de densification que vous avez identifiées dans le diffus et les secteurs de plan masse.
3. Préciser sur chaque OPA le nombre de logements
4. Quelles seraient les possibilités de répartir l'offre de logements pour préserver certains secteurs ?
5. Quels outils avez-vous mis en place pour encourager la reconversion de bureaux en logements sans passer par des démolitions/reconstructions et économiser les matériaux ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

Sous-thème n°7.3 : Mixité sociale

Globalement, la question de la mixité sociale a été peu abordée sinon pour dénoncer le déclassement des quartiers pavillonnaires, notamment à Colombes liée à la spéculation sur le foncier et les nuisances suscitées par la densification. La question des divisions des maisons individuelles est une question qui revient à Colombes, ainsi que celle de la présence de locations saisonnières, de type Airbnb.
A Bois-Colombes, lors des permanences la crainte du logement social est bien présente, tandis qu'à Clichy, les élus de l'opposition et des habitants demandent plus de logements sociaux dans les nouvelles opérations (observation n°549).
La ville de Bois-Colombes a fait part dans un courrier de l'effort réalisé pour se rapprocher du taux SRU. Elle explique de l'effort de densification qu'elle poursuit à travers son OAP Centre-ville ne peut aller au-delà des limites de son territoire qui dispose de peu de réserves foncières sauf à détruire son patrimoine pavillonnaire qui fait son identité et fournit l'essentiel des espaces verts de la commune. L'Etat demande la lavées des mesures protectrices du pavillonnaire pour construire du collectif et des logements sociaux, arguant d'un déséquilibre entre les communes de BNS en matière de logements sociaux, les villes de Gennevilliers, Villeneuve-la-Garenne et Clichy supportant la part la plus importantes du logement social au niveau du territoire.

La contribution n° 263 signale que "*les études révèlent que, au-delà de 30 % de logements sociaux, apparaissent des phénomènes de ghettoïsation qui vont à l'encontre de l'objectif d'intégration des populations éligibles aux logements sociaux et de mixité sociale*".
Elle estime que le taux de logements sociaux devrait être calculé et moyenné sur le périmètre de l'EPT BNS. Concernant la commune de Bois-Colombes, elle demande que les taux minimaux de logements sociaux ne soient pas dépassés et plutôt attribués à des profils "PLS" ou "PLI" qui sont plus adaptés au profil des habitants.

L'Etat lui, au contraire estime que le territoire est en situation de rattrapage par rapport aux objectifs de TOL et du SRHH approuvé en 2024. Il souligne l'existence d'un déséquilibre dans la répartition du logement au regard des objectifs TOL2 et SRHH3 2024-20230 entre les communes de Gennevilliers, Villeneuve-La Garenne et Clichy, d'une part et Asnières et Bois-Colombes de l'autre part car ces dernières communes ont limité la densification par des règles de protection du pavillonnaire empêchant la production de collectif.

L'Etat rappelle les que le SDRIF et le SCOT ont identifié un rayon de 800 m autour des gares du Grand Paris dans lequel la production de logements doit être intensifiée. L'Etat demande donc que :

- L'OAP Centre-Ville sur le quartier de la future gare du Grand Paris soit modifiée pour produire plus de logements avec une offre diversifiée
- Que le rayon de 500 m soit étendu à 800 m autour de la gare sur les quartiers pavillonnaires, plus particulièrement à Asnières (gare des Agnettes), Bois-Colombes (gare de Bécon-les-Bruyères et de Bois-Colombes)
- La transformation des bureaux vacants en logements

A Clichy, l'Etat déplore l'absence de secteurs de mixité sociale alors que de nombreuses opérations sont prévues. L'Etat demande qu'une mixité sociale soit maintenue à l'échelle des nouvelles opérations avec un taux de 25 à 30 % pour répondre aux besoins de reconstitution des logements détruits mais aussi de la forte demande sur la commune confrontée à la résorption de l'habitat indigne encore très présent sur la commune. Plus généralement, l'Etat souhaiterait que les diverse OAP du PLUi mentionne plus explicitement la part de logements sociaux notamment, River Plazza et Voltaire à Asnières, Centre-ville à Bois-Colombes, BIC, Beaujon (elle demande 30% sur ce site), Seine-Liberté à Clichy. L'Etat demande également à Villeneuve-la Garenne de reconstituer l'offre de logements sociaux supprimée. Concernant les secteurs de mixité sociale elle demande à Clichy d'appliquer des SMS « ajustés selon les quartiers ». S'il ne conteste pas les SMS appliqués dans les autres villes, il demande tout du moins une extension et un rééquilibrage de l'offre de logements sociaux pour la répartir sur le territoire.

[2] TOL : Territorialisation des objectifs de production de logements

[3] SRHH : schéma régional de l'habitat et de l'hébergement approuve le 30 avril 2024 pour la période 2024-2030

Concernant l'aire d'accueil des gens du voyage, l'Etat demande une modification de la dénomination dans l'OAP.
En conclusion, l'Etat demande une modification des règles de hauteur et un desserrement des contraintes d'emprise au sol et d'implantation « pour y prévoir une programmation plus importante de logements et de logements sociaux, ainsi qu'une clarification de l'offre sociale dans les OPAP. Le PLUi doit également mobiliser des outils pour permettre la transformation de bureaux en logements et revoir la programmation de bureaux vacants dont la proportion est très importante sur le territoire. L'Etat demande une modification de la zone UA pour accueillir du logement, notamment à Clichy, Asnières Colombes et Bois-Colombes.

Questions de la commission d'enquête

1. Logement social : pouvez-vous rappeler les règles de calcul des ratios (par commune et sur le territoire) ?
2. Pourriez-vous donner un état des lieux sur la situation du logement social en 2024 et la construction de logement sociale prévue :
    a. Dans les secteurs de projets
    b. Dans les OAP
    c. Autre
3. Serait-il possible de préciser la part de logements sociaux sur chaque OAP ?
4. Pourriez-vous indiquer si vous avez plus de visibilité sur la possibilité de reconstituer les 500 logements sociaux détruits pour les opérations de renouvellement urbains ?
    a. Les logements doivent-ils être reconstitués en nombre ou en surfaces ?
5. L'Etat demande à Bois-Colombes de modifier les règles sur le quartier de la gare pour permettre la réalisation de logements sur le foncier appartenant à la SGP.
    a. Peut-on avoir connaissance de la localisation de ce foncier ?
    b. Souhaitez-vous y répondre favorablement, et de quelle manière ?
    c. Pouvez-vous rappeler précisément la localisation du logement social et sa proportion programmée dans l'OAP Centre-ville ?
6. Que pensez-vous de la proposition d'étendre le rayon de 500 m à 800 m autour de la gare sur les quartiers pavillonnaires à Asnières autour de la gare des Agnettes ?
    a. Serait-il envisageable d'augmenter les hauteurs (ou d'avoir un traitement plus fin) pour permettre l'implantation de petits collectifs sur certains segments de rues en préservant les maisons les plus qualitatives et les espaces végétalisés les plus importants sur rue ?
7. Que pensez-vous des propositions de l'Etat à Clichy :
    a. D'appliquer des SMS « ajustés selon les quartiers ».
    b. Qu'une mixité sociale soit maintenue à l'échelle des nouvelles opérations avec un taux de 25 à 30 % pour répondre aux besoins de reconstitution des logements détruits mais aussi de la forte demande sur la commune confrontée à la résorption de l'habitat indigne encore très présent sur la commune.
    c. Comment luttez-vous contre logement insalubre à Clichy ? Comment relogez-vous les habitants de ces logements ?
    d. Dans les opérations de reconversion de bureaux, quelle proportion de logements est demandée ?
8. Que répondez-vous à l'observation n°263 qui souligne le risque de ghettoïsation à partir d'une proportion de 30% de logements sociaux dans un secteur ? Les documents supérieurs pourraient-ils être contestés sur cet argumentation, qui vise la recherche d'équilibre ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

Sous-thème n°7.4 : Pavillonnaire

De très nombreux contributeurs dénoncent la densification progressive des secteurs pavillonnaires (principalement à Bois-Colombes et Colombes - dans une moindre mesure à Argenteuil) permises par les règles actuelles, craignent que les futures règles du PLUi pérennisent cette évolution, voire l'accentue du fait de l'augmentation de 1 m de la hauteur autorisée). L'identité pavillonnaire est très forte à Colombes et Bois-Colombes, et dans une moindre mesure à Villeneuve la Garenne où ce thème est apparu alors que très peu de sujets ont été abordés sur cette commune.
Les habitants de BNS en général, ont montré leur attachement à ces zones vécues comme un patrimoine à préserver, impossible à reconstituer. Il est considéré comme un poumon vert qui entretient une biodiversité bénéfique et des zones de calme dans un territoire de plus en plus dense et bouleversé.
Les augmentations de hauteur de 1 m ou à 13 m sont interrogées. La crainte de détruire l'harmonisation des hauteurs des pavillonnaires s'allie à la crainte de la division des maisons susceptible d'engendrer une détérioration du tissu social ou de l'implantation de marchands de sommeil ou encore de locations de courte durée.
Les possibilités de construire R+3+CCsont jugées inadapté au tissu pavillonnaire en grande partie ancien, basé sur des élévations à R+1+C avec un soubassement pour les maisons anciennes. Les hauteurs parfois élevées sont dues à des combles architecturés dans le patrimoine ancien et à des grandes hauteurs sous plafond. L'introduction de R+2+C dans des fronts bâtis à R+1+C créeraient donc des ruptures dommageables. A contrario, Environnement 92, préconise de développer les surélévations dans le pavillonnaire pour produire des logements plus grands.
De même les hauteurs doivent être envisagées finement pour préserver le velum pavillonnaire.
Ces contributeurs réclament que tout soit mis en œuvre pour préserver les quartiers pavillonnaires tout à la fois :

- De l'augmentation de la population et des trafics et stationnements induits,
- Des agrandissements et surélévations individuelles des pavillons existants,
- De la création de petits collectifs après démolition de 1, 2 ou 3 pavillons,
- D'un linéaire de façade trop important d'un seul tenant (15 m), (contribution n° 302),
- Des constructions de nouveaux pavillons en cœur d'îlot,
- Des défigurations de l'existant en cas de démolition, réhabilitation, surélévation ou extension.

A ce titre, la contribution n° 205 est parfaitement représentative et argumentée. Elle estime que des pavillons ne devraient pas être démolis, détruisant aussi les espaces en pleine terre pour faire des immeubles. Elle estime que, même si le PLUi apporte plus de garanties, celui-ci n'est pas à la hauteur de l'enjeu.
La pièce annexée (4 pages) demande notamment que :

- Les conditions de division ou regroupement de parcelles soient dissuasives,
- La création d'une voie nouvelle de desserte d'un intérieur d'îlot ne soit plus possible,
- Les cœurs d'îlot soient plus systématiquement protégés,
- Le taux de pleine terre soit augmenté pour les grandes parcelles, de façon à être plus protecteur,
- .,
- La protection des fonds de parcelles en cœur d'Ilot soit accentuée (comme à Bois-Colombes)
- Tout cœur d'îlot en pleine terre de plus de 1 000 m² soit protégé,
- Les clôtures végétales soient protégées,
- Le passé rural de Colombes et ses venelles ou sentes soit protégé, incluant le recensement de tous ces espaces (cours et cheminements), indépendamment du bâti qui les borde.

La contribution n° 331 résume parfaitement la logique devant présider à l'élaboration d'un PLU et les problématiques des secteurs pavillonnaires :
"*Pour qu'un PLU réussisse, il faut à la fois :*

- *qu'il soit ambitieux sur tous les plans (habitat, environnement, sécurité, santé publique, etc.),*
- *qu'il parvienne à maintenir un équilibre dans les besoins des uns et des autres.*

Les besoins sont grosso-modo les mêmes pour tous, mais chacun peut avoir des priorités différentes. Comme la richesse d'une ville, c'est sa diversité, il ne faudrait pas, à la nécessité de bâtir de nouvelles habitations et de rénover les anciennes, pour résoudre les dramatiques problèmes du mal-logement, sacrifier les zones pavillonnaires existantes qui permettent encore aujourd'hui de maintenir un art de vivre et une convivialité entre voisins.

Or, pour des raisons de rentabilité financière, même si le prétexte avancé est d'ordre social, les zones pavillonnaires sont parfois mitées par des promoteurs peu scrupuleux qui multiplient les démembrements de pavillons pour les transformer en petits logements.
Cette densification (qui s'accompagne de diverses nuisances, dont des problèmes de stationnement de voitures) entraîne des rotations accélérées de population et une anonymisation des habitants, signant la mort sociale d'un quartier. Pour sauvegarder ce qui peut l'être encore, il est indispensable de limiter les possibilités d'extension des bâtiments, par exemple en n'autorisant pas une augmentation de leur hauteur".

Questions de la commission d'enquête

1. Pourquoi le projet de PLUi accorde-t-il 1 m de hauteur de plus pour les constructions pavillonnaires ?
2. Pourquoi autoriser un linéaire de 15 m de façade, taille manifestement disproportionnée avec ce que peut être un pavillon ?
3. Que répondre à l'Etat qui estime que :
    a. la production de logements doit être intensifiée dans un rayon de 800 m des gares sur les quartiers pavillonnaires,
    b. les communes ont limité la densification par des règles de protection du pavillonnaire empêchant la production de collectif ?
1. Que pensez-vous de revoir les formes urbaines dans le tissu pavillonnaire ancien pour préserver l'harmonie des fronts bâtis :
    a. Réduire la largeur des linéaires de 15 m à 13 m ?
    b. Revenir à R+1+C dans les parties anciennes
2. Zone pavillonnaire UR4h3. Colombes Comment est pris en compte les différences de zonage entre le pavillonnaire et les autres zonages, et plus particulièrement sur le les axes G. Péri, Agent Sarre et H. Barbusse ?
3. Pouvez-vous répondre que la prise en compte de l'hétérogénéité du tissu urbain qui fait le charme et l'identité de Colombes évoqué par plusieurs contributeurs ?
4. Est-il possible d'avoir des zonages plus fins sur ces trois axes pour prendre en compte les différentes typologies : angle des venelles, pavillonnaire ancien, petites avenues etc. ?
5. Pouvez-vous justifier les secteurs de zonage pour lesquels le PLUi permettait une augmentation des hauteurs (en général de 1 m) ?
6. Est-ce que le zonage "Ur4h3" (Colombes et Asnières) est adapté pour préserver le pavillonnaire de ces zones (Argenteuil, Asnières, Colombes, ...) ?
7. Est-ce que dans certains secteurs anciens où la règles est R+1+C même avec des grandes hauteurs, la construction de maisons sur d'autres schémas R+2+C ne risque pas de rompre l'harmonie ?
8. Quelles sont les réflexions qui ont présidé ces choix ?
9. Ne serait-il pas possible de produire du petit collectif en regroupant les parcelles, dans ce cas ?
10. Comment prévenir la construction de petits collectifs dans le pavillonnaire ?
11. Pourquoi une longueur maximale de façade de 15 m, ce qui est très long pour une maison individuelle ?
12. Que pensez-vous de la proposition d'un habitant qui souhaiterait que la zone pavillonnaire "UR" ait une hauteur maximale de 9 m ?
13. Une hauteur de 13 m est-t-elle adaptée pour le pavillonnaire ? A Colombes ? A Asnières ?
14. Quid de la suppression du recul de 5 m à l'angle des rues Colbert et d'Estienne-d'Orves à Colombes ? Comment le PLUi gère-t-il des différents reculs par rapport à la rue et par rapport aux héberges ?
15. Rue Gabriel--Péri et avenue Agent-Sarre : pouvez-vous revoir plus finement les hauteurs sur ces deux axes ? Souhaitez-vous préserver l'hétérogénéité des formes comme vous le demandent les contributeurs ? Ne pensez-vous pas qu'il manque des transitions avec les voies perpendiculaires.
16. Les angles avec de l'habitat faubourien offrent une respiration, notamment à Asnières sur l'avenue d'Argenteuil qui présente un front urbain très imposant, ne sont-ils pas à préserver ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

Thème n°8 : Transition énergétique

Les habitants se sont peu mobilisés autour de cette question. La transition énergétique a fait l'objet de question de la part de l'Etat qui souhaite que certaines pistes soient mieux explorées dans les OAP :

- Le potentiel de géothermie, les réseaux de froids et le développement de Data Centers « en identifiant les secteurs propices à la valorisation de la chaleur fatale.
- Détailler les besoins locaux et les énergies visées

Plus généralement une carte devrait faire apparaître les futures installations géothermiques. Concernant le photovoltaïque l'Etat recommande :

- La généralisation du photovoltaïque sur l'ensemble du territoire
- L'annexion du guide des architectes et bâtiments de France au document pour faciliter l'intégration paysagère et urbain de panneaux solaires dans le patrimoine bâti historique.
- La création de zones d'accélération des énergies renouvelables permettant des délais d'instruction raccourcis.

Questions de la commission d'enquête

1. Que pensez-vous de ces propositions ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

….

Avis des personnes associées

Avis des villes membres de l'EPT BNS

Villes intra EPT BNS	Courrier avis PPA PLUi transmis le	Date réponse
Ville de Clichy la Garenne	19/07/2024	08/10/2024
Ville de Colombes	19/07/2024	03/10/2024
Ville de Bois-Colombes	19/07/2024	01/10/2024
Ville d'Asnières sur Seine	19/07/2024	23/10/2024
Ville de Villeneuve-la-Garenne	19/07/2024	10/10/2024
Ville de Gennevilliers	19/07/2024	25/09/2024
Ville d'Argenteuil	19/07/2024	01/10/2024

Avis de la Ville de Clichy

La ville de Clichy a émis un avis favorable tout en annexant à sa délibération des remarques sans que celles-ci ne remettent en cause l'avis. En effet, la plupart des remarques demandent des rectifications d'ordre matériel. Quelques-unes relèvent cependant de la modification de fond.

Questions de la commission d'enquête

1. Pensez-vous accéder à la demande de Clichy concernant la prise en compte de l'enquête publique sur la modification n°9 du PLU de Clichy, à savoir étendre la zone "UEp6z1" à la rue Boisseau ?

2. Que pensez-vous de la demande d'évolution du plan de zonage pour le 42-46 rue Médéric. Dans le PLUi arrêté, la zone attribuée est "UM6e7", zone de mixité urbaine, que la ville souhaite voir évoluer vers une zone "UAb6e6", zone d'activité économique avec une hauteur maximum de 22 m ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

Avis de la Ville de Colombes

La ville de Colombes a émis un avis favorable tout en annexant à sa délibération des remarques sans que celles-ci ne remettent en cause l'avis. En effet, la plupart des remarques demandent des rectifications d'ordre matériel. Quelques-unes relèvent cependant de la modification de fond.

Questions de la commission d'enquête

1. Pensez-vous accéder à la demande de Colombes concernant l'ajout d'une indication métrée de recul de 5 m pour le nouvel alignement le long de certains axes (rue Gabriel Péri, rue de l'Agent Sarre…) ?
2. Que pensez-vous de la demande de suppression de l'obligation de recul le long de la rue Colbert, vu que l'implantation des constructions alentours dans la rue Colbert sont à l'alignement ?
3. Pensez-vous opportun d'assouplir la norme de stationnement automobile pour les lieux de culte à Colombes et de passer d'1 place pour une capacité de 20 personnes à 1 place pour une capacité de 40 personnes ? Cela ne risque-t-il pas de créer un stationnement anarchique ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

Avis de la Ville de Bois-Colombes

La ville de Bois-Colombes a aussi émis un avis favorable tout en annexant à sa délibération des remarques sans que celles-ci ne remettent en cause l'avis. Bois Colombes réagi aux réserves exprimées par l'état dans son avis du 18 octobre 2024 notamment en ce qui concerne l'implantation de gares et ouvrages du métro du Grand Paris Express. Bois-Colombes souhaite préserver son tissu pavillonnaire et refuser toute modification des règles d'urbanisme qui favoriserait un "mitage immobilier". La ville souhaite privilégier la reconversion d'immeubles existants en logements sociaux, l'optimisation du foncier déjà urbanisé, et l'identification de projets ambitieux sur les emprises libérées dans le cadre du Grand Paris Express, intégrant mixité sociale et multifonctionnalité.

Questions de la commission d'enquête

1. Que pensez-vous de la demande de correction de l'article 1.2.1.2 et de l'apport d'une précision à l'article 3.1.2.4., afin de supprimer une incohérence entre ces deux articles ?
2. Que pensez-vous de la demande de précision dans la rédaction des articles de "hauteur relative à la largeur de la voie" qui diffère entre l'article 5.3.2.1 et l'article 5.3.2.2 ? Pensez-vous harmoniser la rédaction entre les deux articles ?
3. Pensez-vous intégrer la précision sur les surélévations possibles sur du bâti existant à l'article 7.2.1.8 ?
4. Que pensez-vous des propositions quant au stationnement des vélos ?
5. Pensez-vous accéder aux demandes d'ajout d'éléments de patrimoine remarquable ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

Avis de la Ville de Asnières-sur-Seine

La ville de Asnières-sur-Seine a aussi émis un avis favorable tout en annexant à sa délibération des remarques sans que celles-ci ne remettent en cause l'avis. En effet, la plupart des remarques demandent des rectifications d'ordre matériel. Quelques-unes relèvent cependant de la modification de fond.

Questions de la commission d'enquête

1. Que pensez-vous de la demande d'ajout d'un emplacement réservé supplémentaire portant sur les parcelles AR96, AR97 et AR128, en vue de la création d'un espace vert public ?
2. Et, à l'inverse, de la suppression de l'emplacement réservé n° 6 "Elargissement de la voie 15 m rue de l'Abbé Lemire pour se mettre en cohérence avec le plan guide de la ZAC ?
3. Pensez-vous accepter la proposition d'encadrement du retrait des attiques en vis-à-vis des limites séparatives ?
4. Comment pensez-vous rendre compatible le PLUi avec les dispositions du Code de la construction et de l'habitation sur l'accès et le dimensionnement des emplacements et des espaces de dégagement dédiés aux vélos ?
5. Pensez-vous modifier les limites entre les zones UPAS01A, UPAS01B et UPAS01C en cohérence avec l'OAP concernée et le plan de ZAC des Courtilles ?
6. Pensez-vous accepter les différentes demandes sur le zonage UPAS02 ?
7. Pensez-vous accepter les différentes demandes sur Grésillons Seine ? Et pourquoi ?
8. Pensez-vous qu'il soit opportun de modifier les indices et éléments de sur zonage encadrant la constructibilité du secteur sud-est du Quartier de Seine Est en vue de réduire cette constructibilité sur les emprises constructibles. Si oui, estimez-vous qu'une OAP pour préciser l'implantation des bâtiments serait la solution ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

Avis de la Ville de Villeneuve-la-Garenne

La ville de Villeneuve-la-Garenne a émis un avis favorable sans aucune remarque.

Avis de la Ville de Gennevilliers

La ville de Gennevilliers a émis un avis favorable tout en annexant à sa délibération des remarques sans que celles-ci ne remettent en cause l'avis. En effet, la plupart des remarques demandent des rectifications d'ordre matériel. Quelques-unes relèvent cependant de la modification de fond.

Questions de la commission d'enquête

1. Pensez-vous opportun d'assouplir la norme de stationnement automobile pour les lieux de culte à Gennevilliers et de passer d'1 place pour une capacité de 20 personnes à 1 place pour une capacité de 40 personnes ? Cela ne risque-t-il pas de créer un stationnement anarchique ?
2. Même question pour la résidence intergénérationnelle, en passant de 0.5 place pour 10 chambres à 1 place pour 20 chambres ? La commission avait compris que le projet consistait justement en la transformation de chambres en studios ? Qu'en est-il ? du coup, le stationnement semble bien dérisoire.

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

Avis de la Ville d'Argenteuil

La ville d'Argenteuil a émis un avis favorable tout en annexant à sa délibération des remarques sans que celles-ci ne remettent en cause l'avis. En effet, la plupart des remarques demandent des rectifications d'ordre matériel. Quelques-unes relèvent cependant de la modification de fond.

Questions de la commission d'enquête

1. Pensez-vous accepter les demandes d'ajout de précisions sur l'OAP Parc d'activités du Val d'Argent et l'OAP Porte-Saint-Germain / Berges de Seine ? Et pourquoi ?
2. Que pensez-vous de la demande d'ajout d'un dépassement de hauteur à 25 m maximum sur l'OAP Argenteuil Jean-Jaurès ? Pourquoi ?
3. Allez-vous accepter les demandes de modification du zonage ?
4. L'ajout d'un emplacement réservé supplémentaire sur la parcelle BS0929 vous semble-t-il opportun ?
5. Pensez-vous intégrer l'interdiction des lieux de culte en secteur Ab comme pour les secteurs A, Ac, Ai et AL ?
6. Pensez-vous accepter les demandes de modifications sur le linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale ?
7. Allez-vous accéder à la demande de ne pas autoriser l'accessibilité des toits terrasses dans le tissu pavillonnaire afin de préserver les vues et éviter les conflits de vis-à-vis.
8. Pensez-vous acceptable d'autoriser un dépassement de hauteur (25 mètres au lieu de 19 mètres) pour permettre les variations de hauteur sur l'avenue Jean-Jaurès ?
9. Comprenez-vous la demande de passage du boulevard Jean-Allemane en zonage UAi7c4 et UAi7c7 afin d'interdire certaines activités ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

.....

L'observation n° 519 (le dernier jour) produite par l'association "LaSeineN'EstPasAVendre - comité Jean Vilar (Argenteuil)" ... estime que "*parmi les avis rendus par les PPA, il nous semble que certains font défaut. Quelle est la liste des PPA que l'EPT a sollicitées ? Et la liste de celles qui n'ont pas répondu ? A notre sens il devrait y avoir les avis des entités suivantes, ou à défaut l'information qu'elles n'ont pas cru utile d'en émettre un : RATP, SIAAP, SENEO, RATP, Suez, Veolia, Ville de Paris, Département de Seine-Saint-Denis, EPT Plaine Commune, EPT Paris Ouest La Défense, CA St Germain Boucle de Seine, Villes d'Epinay, L'Ile-Saint-Denis, Saint-Ouen, Villes de Levallois, Nanterre, La Garenne-Colombes, Courbevoie, France Nature Environnement Val-d'Oise*".

Avis des PPA

Avis de RTE

RTE rappelle qu'en application du SDRIF, le préfet de la région Ile de France a validé en date du 23 septembre 2015 une note de doctrine sur la conciliation de la préservation du réseau stratégique aérien de transport d'électricité avec les projets d'aménagements. Cette doctrine vise à instaurer de façon systématique dans les PLUi des secteurs dédiés aux couloirs de passage des lignes stratégiques afin de fixer des dispositions permettant de pérenniser un voisinage compatible. Cette doctrine s'accompagne d'une fiche N°2 intitulée « Cadre pour déterminer, le cas échéant, les conditions spéciales à remplir dans un secteur dédié au couloir de passage des lignes aériennes THT du réseau stratégique »
Cette fiche préconise « l'interdiction d'implanter toute nouvelle construction ou d'aménager une aire d'accueil des gens du voyage » et précise que « pour les constructions déjà édifiées et susceptibles d'être modifiées, seuls peuvent être autorisés les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension qui garantissent l'intégrité des lignes existantes. En tout état de cause, le projet ne devra pas dépasser 8 mètres de haut. »

Questions de la commission d'enquête

1. Cette doctrine a-t-elle été prise en compte dans le PLUi ? notamment à Clichy ?

2. Allez-vous accepter d'autoriser dans le règlement d'urbanisme du PLUi, les occupations et utilisations suivantes : Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ? (Requête commune avec GRT Gaz)

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

Avis de SNCF Réseau

RTE émet plusieurs requêtes concernant le projet T11.

Questions de la commission d'enquête

1. Comment allez-vous intégrer ces diverses demandes (ER) dans le PLUi ?

Fait à Issy-les-Moulineaux, le5 février 2025.

La commission d'enquête
Murielle LESCOP : Présidente

Valerie BERNARD : membre

Bruno FW : membre

BOUCLE NORD DE SEINE
Métropole du Grand Paris

Affaire suivie par :
Jasmine Dozias
Jasmine.dozias@bouclenorddeseine.fr
07 88 95 92 31

Madame Muriel LESCOP
Présidente de la Commission d'enquête
[redacted]

Gennevilliers, le 14 février 2025

Objet : PLUI de Boucle Nord de Seine – Enquête Publique – Mémoire en réponse au Procès-verbal de la commission d'enquête

Madame la Présidente de la Commission d'enquête,

Vous avez remis à mes services, le 3 février 2025, le Procès-Verbal de Synthèse de l'enquête publique relative au PLUi de Boucle Nord de Seine qui s'est tenue du 18 novembre 2024 au 11 janvier 2025.

Je vous remercie pour votre mobilisation lors de l'enquête, la complétude de votre analyse et vos questions qui nous permettent d'apporter des précisions sur les objectifs portés par le territoire et les villes, ainsi que pour les propositions d'évolution que vous avez suggérées, par exemple sur la protection patrimoniale.

Je vous prie de trouver ci-joint le Procès-Verbal complété des éléments de réponse travaillés conjointement avec les villes, constituant notre mémoire en réponse.

En préambule, et en complément des analyses et réponses apportées au Procès-Verbal de synthèse, nous tenions à partager avec vous quelques éclaircissements et précisions, qui vous permettront d'apporter des éléments de réponses circonstanciés aux contributions afin d'assurer une compréhension mutuelle du rôle du PLUi et de ses limites.

Rappelons tout d'abord la définition donnée au PLUi par le Ministère de la Cohésion des territoires en 2017 : « *Le PLUi est un document d'urbanisme à l'échelle d'un groupement de communes (EPCI) qui étudie le fonctionnement et les enjeux du territoire, construit un projet de développement respectueux de l'environnement, et le formalise dans des règles d'utilisation du sol. Le PLUi doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé, consolidant les politiques nationales et territoriales d'aménagement avec les spécificités du territoire.* » Cette définition nous permet de détailler plusieurs principes fondamentaux du projet de PLUi tant dans son rôle et son intérêt pour le territoire que dans son contenu.

L'étude du fonctionnement et des enjeux du territoire constituent en effet le socle de la réflexion. Cette étude multithématique est exposée au travers du diagnostic détaillé et illustré, ainsi que dans l'état initial de l'environnement (pièces 1.1 à 1.4 du dossier de PLUi). Ces analyses s'achèvent par la mise en avant des forces et des faiblesses du territoire, des opportunités et des menaces qui le concernent et l'identification des enjeux qui s'imposent en conséquence. Ce diagnostic, bien présent dans le dossier de PLUi, est apparu commune une pièce peu consultée lors de l'enquête publique. Pourtant, il est essentiel à la bonne compréhension des dynamiques à l'œuvre sur le territoire et donc du projet qui en découle.

BOUCLE NORD DE SEINE
Métropole du Grand Paris

Le projet de développement respectueux de l'environnement c'est-à-dire le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), prend appui sur les conclusions du diagnostic et de l'état initial de l'environnement et est élaboré à l'aune des attendus nationaux, régionaux et métropolitains retranscrits dans le porter-à-connaissance de l'Etat et dans les documents supérieurs, dont particulièrement le SCoT de la Métropole du Grand Paris. En ce sens, le PADD porté par le territoire, concerté avec les élus, avec la population et avec les partenaires, répond aux multiples enjeux et dessine des orientations spécifiques pour l'avenir du territoire tout en répondant aux politiques menées aux différentes échelles. Un chapitre spécifique du rapport de présentation du dossier de PLUi est ainsi consacré à la justification des orientations du PADD (pièce 1.5 – partie 1). En conséquence, le projet de PLUi ne peut être regardé comme l'expression du simple projet de l'EPT et de ses communes membres, mais bien comme un outil au service des politiques nationales, régionales, métropolitaines et locales. Il est, de ce fait, le réceptacle d'injonctions parfois contradictoires tant la conciliation des différents niveaux d'enjeux peut s'avérer complexe et de temporalités fort différentes.

Ce projet de développement est ensuite formalisé dans les règles d'utilisation du sol. Celles-ci sont exprimées dans deux types de documents complémentaires. Le règlement en premier lieu, qui comprend une partie graphique et une partie écrite imposant un rapport de conformité aux futures autorisations d'urbanisme. En second lieu, les orientations d'aménagement et de programmation qui comprennent des dispositions graphiques et écrites visant à orienter l'aménagement et les programmations, donc les différents projets, dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire de non-contrariété vis-à-vis de l'orientation. Il nous semble important de souligner ces différents éléments afin de préciser que le projet de PLUi constitue un cadre réglementaire pour les futurs projets mais il n'a ni la prétention, ni l'habilitation législative pour définir précisément les projets qui seront réalisés sur le territoire. Ces prérogatives appartiennent aux différents porteurs de projets, qu'ils soient privés ou publics, et trouvent à s'exprimer lors de la création d'un projet d'aménagement (ZAC par exemple) ou lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire par exemple). Notons aussi que de nombreux projets sont déjà autorisés, voire en cours de réalisation sur le territoire, et qu'il n'appartient pas au PLUi de remettre en question leur opérationnalité.

Nombre d'observations, d'analyses et de questionnements formulés lors de l'enquête publique peuvent laisser supposer que le PLUi régenterait l'ensemble des politiques publiques et dresserait une programmation globale des projets locaux qu'il permet. Or le PLUi cadre et oriente avant de permettre et ne préjuge en rien, à ce stade, des autorisations qui seront délivrées ou pas, une fois les demandes déposées par les tiers auprès des services urbanisme des villes. Par ailleurs, le PLUi ne se substitue pas aux autres politiques publiques menées à différentes échelles dont notamment celle relative aux transports et mobilités qui intervient aux échelles nationale, régionale et locales. Cette politique des transports et mobilités, à l'instar d'autres politiques thématiques, comprend ses propres périmètres d'intervention et se traduit déjà dans des documents cadres aux différentes échelles (la loi de programmation du Grand Paris Express, le SDRIF qui détermine les projets de transport structurants pour 2040, le PDUIF à l'échelle régionale). C'est aussi particulièrement le cas sur le sujet de l'habitat et du logement (loi de programmation du Grand Paris-TOL, SRHH, futur PMHH).

Le rapport de présentation du PLUi comprend un rapport de justification qui expose et justifie les règles et les orientations mises en place au regard des orientations stratégiques du PADD, des fondements juridiques issus du code de l'urbanisme et des cadres stratégiques supra-territoriaux. Ce document, à l'instar du diagnostic, semble également avoir été peu consulté par les habitants au regard des observations et questions formulées lors de l'enquête publique. Toutefois, il comporte bien tous les éléments permettant de justifier de la cohérence des prescriptions mises en œuvre par le projet de PLUi sur le territoire (pièce 1.5 – partie 2).

Enfin, l'élaboration d'un PLUi, car il s'agit bien du premier PLU intercommunal sur ce territoire, ne peut être regardée comme la révision des 7 PLU(s) communaux. L'échelon intercommunal est requis pour l'élaboration du projet stratégique, de la phase diagnostic jusqu'aux dispositions réglementaires. Ce

projet de PLUi ne peut ainsi être comparé systématiquement aux différents PLU(s) communaux puisqu'il relève d'une échelle supérieure et de réponses apportées principalement à des enjeux territoriaux. C'est d'ailleurs pour cela que le code de l'urbanisme ne prévoit pas dans le rapport de présentation du PLUi de chapitre analysant et justifiant l'évolution des règles d'urbanisme lors du passage de PLU(s) communaux à un PLU intercommunal. Notons aussi que la plupart des PLU en vigueur ont été élaborés à une époque déjà ancienne et que leur comparaison systématique avec un PLUi tenant compte du contexte actuel, de nouveaux enjeux et de l'évolution du code de l'urbanisme intervenue depuis, apparaitrait souvent inappropriée voire anachronique.

Par ailleurs, il nous semble important de rappeler que l'enquête publique du PLUi ne peut être considérée comme l'enquête publique de chacun des projets d'aménagement et de construction du territoire. Il en va de même pour l'évaluation environnementale du PLUi, qui constitue une évaluation environnementale stratégique et ne peut être appréciée comme l'étude d'impact de l'ensemble des projets d'aménagement et de construction du territoire. Cela a d'ailleurs été rappelé à l'occasion du mémoire en réponse de l'EPT suite à l'avis de la MRAe.

Enfin, nous souhaitions préciser quelques limites relatives aux évolutions possibles à apporter entre l'arrêt du Projet de PLUi et l'approbation du document définitif. Il convient bien entendu que les modifications respectent l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et l'intérêt général, mais également l'information des habitants, propriétaires et usagers. Par exemple, certaines augmentations de mesures de protection sur des espaces privés (arbres, bâtiments, ...) ne sauraient être ajoutées sans permettre aux personnes concernées de prendre la mesure des évolutions proposées, ce qui n'est pas possible dans le cadre de la procédure en cours. Dans certains cas, des intégrations pourront être opérées lors de prochaines modifications ou révisions du PLUi.

En conclusion, sur le fond, le projet de PLUi, du fait de son échelle géographique, de la prise en compte des grands enjeux contemporains et d'avenir inscrits dans les documents supérieurs, et de la volonté affirmée du PADD d'intégrer les préoccupations environnementales et de santé, établit un cadre réglementaire commun à l'échelle du territoire, plus cohérent et plus ambitieux que les 7 PLU(s) en vigueur juxtaposés. La vision territoriale globale a ainsi permis l'émergence d'OAP thématiques orientant fortement les futurs projets dans la recherche d'aménagements et de constructions vertueux et prenant en compte les grands enjeux environnementaux dès leur conception. Elle a aussi permis la mise en place d'un socle règlementaire territorial disposant d'outils et d'un vocabulaire partagé, ainsi que l'intégration de nouvelles notions réglementaires telles que la bande de constructibilité limitée aux abords des grandes infrastructures ou encore les taux pleine-terre (et d'autres...) qui trouveront à s'appliquer très concrètement pour de nombreux projets sur le territoire.

Cette élaboration de PLUi ne constitue ainsi pas un achèvement de la politique d'urbanisme du territoire. C'est au contraire le commencement de la mise en œuvre d'une stratégie d'aménagement territoriale qui supposera sans aucun doute, dès le projet de PLUi approuvé, d'approfondir certains sujets et de retravailler ses imperfections pour continuer d'améliorer le cadre de vie.

Il nous semblait important de mettre en avant les différents éléments exposés ci-dessus qui, sans remettre en cause le travail très fouillé de la commission d'enquête, permettent de resituer le projet de PLUi dans ses habilitations législatives et de réaffirmer la cohérence de l'ensemble ainsi que son grand intérêt pour l'avenir du territoire.

Les imperfections soulevées à juste titre par la commission d'enquête seront traitées avant l'approbation du PLUi, chaque fois que cela sera rendu possible.

L'Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine reste à votre disposition pour tout complément d'information.

BOUCLE NORD DE SEINE
Métropole du Grand Paris

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente de la Commission d'enquête, l'expression de mes salutations distinguées.

Patrice LECLERC,

Maire de Gennevilliers,
Président de l'EPT Boucle Nord de Seine

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL BOUCLE NORD DE SEINE

Enquête publique

relative au projet d'élaboration du PLUi
sur le 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.

Procès-Verbal de la commission d'enquête

Murielle LESCOP : Présidente de la commission d'enquête
Valérie BERNARD : Commissaire-enquêteur
Bruno FERRY-WILCZEK : Commissaire-enquêteur

Mémoire en réponse de l'Etablissement Public Boucle Nord de Seine

Table des matières

Préambule 5
1. Introduction 5
2. Participation aux Permanences 6
3. Contributions écrites 7
4. Analyse des observations 8
Examen des observations recueillies au cours de l'enquête 8
Tableau des occurrences par thèmes des observations recueillies 9
5. Etude des thèmes 10
Thème n°1 : Processus d'élaboration et d'accès 10
Thème n°2 : PADD, OAP, zonage et règlement, plans masses, ER 11
Sous-thème n°2.1 : PADD 11
Sous-thème n°2.2 : OAP thématiques et sectorielles 15
Généralités concernant les OAP thématiques 15
Généralités concernant les OAP sectorielles 18
Asnières et Gennevilliers - secteur Grésillons Seine 19
Cas particulier du terrain Coffim 20
Cas particulier du terrain SCI TM CABAR SOCOPHYC ABC 22
Argenteuil - secteur Cœur de ville 24
Argenteuil - secteur Plaine d'Argenteuil 26
Argenteuil – secteur Butte Vachon (terrain xx) 28
Argenteuil – secteur Orgemont Ouest (terrain SIFRU) 29
Argenteuil –secteur Porte Saint-Germain Berges de Seine DASSAULT 30
Asnières-sur-Seine – secteur River Plaza 33
Asnières-sur-Seine – secteur Glatz-Briffault 34
Asnières-sur-Seine – secteur Courtilles 35
Bois-Colombes – secteur centre-ville (près de l'école Paul-Bert) 36
Bois-Colombes – secteur centre-ville (impasse Doussineau) 37
Clichy-la-Garenne – secteur BIC - Bérégovoy 38
Clichy-la-Garenne – secteur Seine Liberté 44
Clichy-la-Garenne – secteur Beaujon 47
Gennevilliers – secteur portuaire 50
Villeneuve-la-Garenne – secteur Jean-Moulin (La Poste) 53
Sous-thème n°2.3 : Zonage et règlement (hors périmètre des OAP) 55
Les différents secteurs pavillonnaires 55
Le cas des équipements publics 55
Le domaine hospitalier 57
Argenteuil - rue de Salonique 59
Asnières - secteur rue Lehot 59
Clichy – secteur Georges Boisseau 60
Clichy – secteur Mozart 61
Clichy – secteur impasse Dumur (La Poste) 64
Clichy – secteur L'Oréal 65
Clichy – secteur porte Pouchet (Champai) 67
Clichy – secteur rue Petit (Global Switch) 70
Clichy - secteur du 10, rue Fernand-Pelloutier 72

Clichy – incohérences de découpages ... 73
Colombes – secteurs de la rue Gabriel-Péri et de l'av. de l'Agent-Sarre ... 73
Colombes – secteur du square Victor Bach ... 75
Colombes – secteur rue Colbert ... 76
Colombes – secteur Cité des Musiciens ... 78
Colombes – secteur av. Charles-de-Gaulle ... 79
Colombes – ZAC de l'Arc sportif et ZAC Charles-de-Gaulle Est ... 80
Colombes – secteur Youri Gagarine ... 81
Colombes – secteur Maréchal-Joffre ... 82
Gennevilliers – Résidence Adoma ... 83
Villeneuve-la-Garenne – secteur du 16, av. du Vieux-Chemin-de-St-Denis ... 84
Villeneuve-la-Garenne – secteur du projet QUODAM ... 86
Villeneuve-la-Garenne – secteur du projet de maison associative ... 87
Sous-thème n°2.4 : Secteurs particuliers, emplacements réservés ... 88
Clichy - Cité Jouffroy-Renault ... 88
Territoire BNS - Emplacements réservés SNCF pour le T11 ... 88
Territoire BNS - Demandes de modifications pour la SGP ... 89
Argenteuil - Emplacement réservé n° 73 ... 90
Asnières - Emplacement réservé n° 27 ... 90
Clichy - Emplacement réservé n° 2 ... 91
Clichy - Emplacement réservé n° 7 ... 92
Villeneuve-la-Garenne - Emplacement réservé n° 12 (La Poste) ... 93
Thème n°3 : Économie, Emploi ... 93
Thème n°4 : Densité ... 100
Sous-thème n°4.1 : Densification (Animation urbaine, commerces, équipements : éducation, culturel, associatif, sport, santé...) ... 100
Sous-thème n°4.2 : Voirie, maillage et stationnement ... 115
Sous-thème n°4.3 : Mobilité et transports (modes actifs, routiers, TC, etc.) ... 119
Modes actifs, modes doux ... 119
Transports en commun ... 122
Transports routiers ... 125
Thème n°5 : Risques et nuisances ... 127
Risques liés à la stabilité du sol ... 127
Pollution des sols ... 128
Secteurs inondables ... 128
Pollution de l'air ... 131
Bruits ... 133
Bruits aériens ... 137
Thème n°6 : Nature Patrimoine et paysage ... 138
Sous-thème n°6.1 : Nature en ville (coulées vertes, trames vertes et bleues, espaces verts) ... 138
Sous-thème n°6.2 : Protection pleine terre, espaces agricoles. ... 155
Argenteuil - rue de Vaucelle ... 155
Asnières-sur-Seine - rue Jean-Jacques Rousseau et rue de Prony ... 155
Bois-Colombes - rue du Commandant-Rivière ... 156
Sous-thème n°6.3 : Patrimoine remarquable et vernaculaire ... 168
Thème n°7 : Habitat ... 178
Sous-thème n°7.1 : Qualité de l'habitat ... 178
Sous-thème n°7.2 : Production de logements ... 180
Sous-thème n°7.3 : Mixité sociale ... 182
Sous-thème n°7.4 : Pavillonnaire ... 187

Thème n°8 : Transition énergétique 193
Questions de la commission d'enquête 193
Avis des personnes associées 194
Avis des villes membres de l'EPT BNS 194
Avis des PPA 198

Préambule

Le présent PV rend compte des observations déposées lors de l'enquête publique et de leur traitement par la commission d'enquête.

Cette enquête publique s'est déroulée du lundi 18 novembre 2024 au samedi 11 janvier 2025, soit durant 54 jours consécutifs.

Sont joints en annexes le document Annexe 1. Il regroupe dans un tableau la synthèse de l'ensemble des observations et courriers recueillis au cours de cette enquête.
Ces observations et courriers mentionnent le ou les thèmes auxquels ils font référence.
Cette annexe contient aussi les toutes les pièces jointes des observations, notées PJ suivie du numéro de l'observation. Chaque PJ n'est incluse qu'une seule fois.

Les réponses de l'Etablissement public territorial Boucle Nord de Seine, constituant son mémoire en réponse au Procès-Verbal, sont inscrites directement après les questions de la Commission d'Enquête dans un cadre bleu.

1.Introduction

L'enquête a suscité un intérêt moyen au regard de l'importance du territoire couvert par le projet, mais, cependant non négligeable. L'implication de la population a été très différente d'une commune à l'autre.
On compte 609 observations écrites et 132 visiteurs lors des permanences.

Les contributeurs ont dans leur ensemble intégré la portée globale du PLUi qui doit prendre en compte l'ensemble des enjeux d'un territoire, sociaux, économiques, environnementaux et patrimoniaux. Cependant la finalité du document demeure l'encadrement de la construction, son autorisation et de ce fait, la protection des sols et de l'environnement.
Les habitants de BNS l'ont intégré et dans leur ensemble se sont exprimés en faveur de mesures plus protectrices de leur environnement, faisant des demandes qui, aux yeux de la commission d'enquête, dépassent parfois les limites réglementaires du document et ressortent du champ des politiques publiques.

Plusieurs thèmes se dégagent de l'ensemble des observations et remarques faites durant les permanences :

- Les conséquences d'une densification non négligeable en termes de qualité de vie, d'accès aux équipements publics (écoles, crèches, culture, sport, …), de circulation, de stationnement, de mobilités, etc.
- Les prises en compte du PLUi quant aux risques et aux nuisances.
- Les impacts du PLUi sur l'environnement, la nature, le patrimoine et les paysages.
- Les impacts sur l'habitat, surtout pavillonnaire.
- Les changements par rapport aux divers PLU actuels, dans le règlement comme concernant le zonage, dont les hauteurs de constructions.

A la lecture des observations, ou durant les permanences, la commission d'enquête a principalement ressenti :

- Le rejet massif de la densification, d'où de nombreuses demandes de baisse des hauteurs de construction dans le zonage (secteurs pavillonnaires comme de collectifs) et le règlement,
- L'inquiétude face à une adaptation insuffisante au réchauffement climatique, ce qui s'est traduit par d'importantes demandes de renforcement de la place de la nature en ville sous forme de parcs, coulées vertes et corridors de biodiversité.
- Une anxiété face un environnement en perpétuel changement où rien de ce que l'on connait et sert de repère ne semble devoir durer. Un sentiment aigu de perte de son environnement « plein de charme », particulièrement présent en secteur pavillonnaire.

2. Participation aux Permanences

En tout 132 personnes se sont présentées aux permanences :

Participation du public aux permanences		
Villes BNS	Nombre de personnes (ou groupe) reçues	**%**
Clichy	26	**20%**
Colombes	25	**19%**
Argenteuil	24	**18%**
Villeneuve-la-Garenne	21	**16%**
Bois-Colombes	17	**13%**
Asnières	16	**12%**
Gennevilliers	3	**2%**
Total	**132**	**100%**

Les permanences ont connu un relatif succès, permettant aux participants d'exprimer leurs interrogations et leurs préoccupations, les principales questions portaient sur :

A Argenteuil :
- Le devenir de l'îlot Héloïse et du théâtre Jean-Vilar.
- Le site du pied de la Butte d'Orgemont.
- Les zonages et les restrictions de constructibilités.

A Asnières :
- Les zonages et les destinations.
- Les adaptations au vélo du PLUi.

A Bois-Colombes :
- La préservation du patrimoine pavillonnaire et de sa verdure.
- Le centre-ville (densification, accessibilité, espaces verts) et les transitions avec le pavillonnaire.
- La contestation des EVP.

A Clichy :
- La densification, avec un rejet massif des nouvelles opérations.
- L'étroitesse des espaces publics.
- Le manque d'équipements collectifs et d'espaces verts.

A Colombes :
- La préservation du secteur pavillonnaire.
- L'usage du vélo.

A Gennevilliers :
- Des demandes de renseignements.
- Un intérêt pour le village.

A Villeneuve-la-Garenne
- Soutien à la politique municipale en matière d'équipements et d'accessibilité.
- Quelques cas particuliers sur des problématiques réglementaires.

3.Contributions écrites

Les participants ont préféré massivement s'exprimer sur le registre électronique mis à leur disposition, beaucoup plus compatible avec les emplois du temps de chacun. Très peu d'observations ont été déposées en dehors des permanences sur les registres papier.

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

On retrouve une partie des contributeurs dans les différents canaux de l'enquête publique (permanences, registre-papier ou électronique). Certains, écrivent plusieurs observations. En tout, 545 personnes ont apporté une contribution écrite.

La quasi-totalité des participants habitent dans le secteur d'étude composé des sept communes : Asnières, Bois-Colombes, Colombes, Clichy-la-Garenne, Gennevilliers, Villeneuve-la-Garenne et Argenteuil.
Un tout petit nombre d'observations (5%) provient de communes limitrophes, en général Paris.

Origine des participants		
Villes	**Nombre de participants**	**%**
Villes BNS		
Clichy	213	**39%**
Colombes	120	**22%**
Argenteuil	79	**14%**
Bois-Colombes	46	**8%**
Asnières	28	**5%**
Villeneuve-la-Garenne	20	**4%**
Gennevilliers	7	**1%**
Villes proches		
Epinay	3	**1%**
Gagny	1	**0%**
Saint-Denis	1	**0%**
L'Ile Saint-Denis	2	**0%**
Paris	3	**1%**
Autres	22	**4%**
Total	545	**100%**

La participation n'est pas liée à la taille de la population puisque la commune qui a le plus contribué est Clichy (65 0000 habitants) alors qu'Asnières (91 000 habitants) totalise seulement 5 % des contributions quand Clichy en compte 39 %.

Les contributeurs se répartissent ainsi :

Composition des participants		
Citoyens	498	
Associations	19	
Elus	7	
Institutionnels	5	
Promoteurs	9	
Entreprises	8	
Total	**545**	

Les personnes morales représentent 47 personnes si l'on compte les élus, soit 9 % des participants. Les élus se sont manifestés principalement à Clichy. La participation des associations est importante sur les problématiques liées à l'environnement et sont présentes surtout à Colombes, Argenteuil.
Concernant les sept thématiques principales apparues pendant l'enquête, on observe qu'elles préoccupent inégalement les citoyens en fonction de leur origine territoriale.
Le tableau du chapitre ci-dessous reprend leur répartition par origine et le pourcentage d'observations sur chaque thème.

4. Analyse des observations

Examen des observations recueillies au cours de l'enquête

Le dépouillement de la totalité des observations a abouti à l'élaboration de 7 thèmes principaux, déclinés en sous-thèmes et d'un thème spécifique traitant des « autres préoccupations », finalement peu fourni.
C'est à partir du dépouillement de l'intégralité des observations que la commission d'enquête a établi son PV des observations.

Numéro et Libellé du thème	Sous-thèmes
1. Processus d'élaboration et accès aux documents	1. Processus d'élaboration ou accès
2.OAP, Zonage, Règlement	2.1 OAP thématiques et sectorielles, plans masses, ER 2.2 Zonage 2.3 Règlement
3.Economie Emploi	3. Economie Emploi
4. Densité	4.1 Densification, animation urbaine, commerces, équipements (éducation, culturel, associatif, santé...) 4.2 Voirie, maillage et stationnement 4.3 Mobilité et transports (modes actifs et motorisés, TC)
5. Risques et Nuisances	5. Pollution et nuisances (air, bruit, inondation, ...)
6. Nature Patrimoine et paysage	6.1 Nature en ville (coulées verte, trames vertes et bleues, espaces verts) 6.2 Protection pleine terre, espaces agricoles 6.3 Patrimoine remarquable et vernaculaire
7. Habitat	7.1 Qualité de l'habitat 7.2 Production de logements 7.3 Mixité sociale 7.4 Pavillonnaire
8. Autres	Autres

Tableau des occurrences par thèmes des observations recueillies

Répartition des observations par thème			
Thèmes	**Sous-thèmes**	**Nombre d'observations**	**%**
Processus d'élaboration ou accès		27	**4%**
Règlement			**0%**
	OAP ER	30	**5%**
	Zonage	70	**11%**
	Règlement	140	**23%**
	Emploi/ ZA/ZI/ Port/Tertiaire	27	**4%**
Densité			
	Densification, animation urbaine, commerces, équipements (éducation, culture, associatif, santé)	279	**46%**
	Voirie, maillage et stationnement	65	**11%**
	Mobilité et transports (modes actifs, routiers, TC, etc.)	52	**9%**
Pollution et nuisances, inondation		82	**13%**
Nature Patrimoine et paysage			
	Nature en ville (coulées verte, trames vertes et bleue, espaces verts)	146	**24%**
	Patrimoine remarquable et vernaculaire	70	**11%**
	Protection pleine terre, espaces agricoles	107	**18%**
Habitat : typologie			
	Qualité de l'habitat	115	**19%**
	Production de logements	28	**5%**
	Mixité sociale	17	**3%**
	Pavillonnaire	46	**8%**

Il apparaît que la crainte de la densification est la préoccupation majeure des habitants de BNS, suivie par le thème de la Nature en ville, puis de la qualité de l'habitat et de divers sujets (globaux ou ponctuels) concernant le "zonage" et le "règlement". Cependant, les problématiques de densification se sont surtout exprimées dans les communes de Clichy qui a massivement participé à l'enquête et Colombes. Ces deux villes font parties des premières villes contributrices. Bois-Colombes a moins participé mais s'est majoritairement exprimée pour la sauvegarde du pavillonnaire avec Colombes qui l'a exprimé en termes de lutte contre la densification.

5. Etude des thèmes

Thème n°1 : Processus d'élaboration et d'accès

Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce thème. Ce thème qui a trait à la procédure a suscité peu d'observations avec 13 contributions.

Les remarques portent essentiellement sur :

L'accessibilité du dossier sur le registre numérique : l'ergonomie de la page d'accueil a été revue en mettant des liens plus visibles dans le texte d'accueil car aucune anomalie de connexion n'a été constatée dur le site durant l'enquête.

Les moyens de publicité sur l'enquête publique : quelques propriétaires impactés par des limitations de constructibilité regrettent de n'être pas informés individuellement. Cependant, il est à noter que les textes ne prévoient pas de telles mesures.

Le contenu du dossier :

Est jugé volumineux, mais certains l'ont toutefois trouvé incomplet concernant certaines thématiques. Aurait gagné à présenter un tableau présentant les changements des règles des anciens PLU et les nouvelles règles du PLUi afin de mieux cerner les différences.

Il est à noter que le changement de codification avec la mise en place d'indices aurait rendu l'exercice particulièrement complexe.

Information sur le dossier : quelques contributeurs auraient souhaité des réunions de présentation et des documents de synthèse plus nombreux, voire des réunions publiques organisées par ville ou globalement (observation n° 523).

Une personne aurait souhaité une vidéo de présentation, notamment des OAP.

Durée de l'enquête : de rares personnes estiment qu'il aurait fallu prolonger l'enquête, telle l'observation 563 : *"Je demande à ce que l'enquête publique soit prolongée de 15 jours. En effet, ce dossier étant extrêmement volumineux et complexe et l'enquête ayant été programmée à cheval sur les congés de fin d'année, de nombreux habitants m'ont fait part de leur impossibilité à participer à cette enquête publique, faute d'avoir pu lire les documents et analyser les cartes*".

Quelques-uns souhaitent un retour sur l'issue de l'enquête sous forme de réunion publique. La commission d'enquête n'exclut pas cette possibilité.

Quelques rares personnes se sont plaintes de n'avoir pu accéder au registre numérique pour y déposer leur observation. Cependant, Les statistiques du prestataire indiquent des accès et des téléchargements nombreux, chaque jour et à toute heure, ce qui n'exclut pas que le registre électronique ait pu être saturé à certains moments.

Questions complémentaires de la commission d'enquête *:*

1. Seriez-vous favorable à une restitution de l'enquête publique à travers une réunion publique ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Seriez-vous favorable à une restitution de l'enquête publique à travers une réunion publique ?*

Une réunion publique de restitution de l'enquête publique nous semble porter un risque de frustration pour les participants car nous ne pourrons plus intégrer les nouvelles demandes.
Par ailleurs, les conclusions d'une enquête publique ne préjugent pas totalement, à ce stade, des évolutions qui seront apportées au projet de PLUi. Ainsi, il ne sera pas possible de répondre aux questions et demandes de la population puisque les décisions n'auront pas encore été prises.

Thème n°2 : PADD, OAP, zonage et règlement, plans masses, ER

Ce thème comprend les sous-thèmes suivants :

1. Le PADD,
2. Les OAP thématiques et sectorielles,
3. Le zonage et le règlement
4. Les secteurs de plan-masse et les emplacements réservés

Ce très vaste thème a fait l'objet beaucoup d'observations, surtout concernant :

Les problématiques liées aux possibilités (ou interdictions) de construire.

Les préoccupations relatives à la poursuite de la densification.

Sous-thème n°2.1 : PADD

Ce document, valorisant les très nombreux et ambitieux objectifs environnementaux annoncés pour faire évoluer le territoire BNS dans le cadre du développement durable et du bien-être des populations, n'est pas critiqué par les contributeurs.

Cependant, la commission note que ce document est assez discret et modeste concernant l'évolution projetée de la population et la production de logements (seulement évoquées en quelques lignes au sein de l'axe 3, défi 3.1), intégralement reprises ci-dessous :

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

▪ *Permettre la diversité des parcours résidentiels adaptés aux besoins et aux parcours de vie, pour anticiper les dynamiques démographiques et par une diversité de types de logements en :*

– Permettant la décohabitation des jeunes et l'accès des ménages modestes à un logement,

– Diversifiant les offres d'habitat pour bien vieillir,

– Etant un territoire d'accueil de familles avec de jeunes enfants,

– Veillant à une répartition cohérente des typologies de logements,

– Réaffirmant la place du logement social dans la programmation.

▪ *Produire une offre de logements sociaux diversifiée et intégrée dans les projets de développement urbain pour répondre aux besoins.*

▪ *Disposer de logements spécifiques pour répondre aux besoins (étudiants, personnes âgées, vulnérables, ...).*

▪ *Permettre la production de logements évolutifs afin de s'adapter aux évolutions sociétales en cours et à venir*

».

Toutefois, de nombreuses contributions du public critiquent que les documents opérationnels du dossier (OAP, zonage et règlement) permettent et encouragent la densification par augmentation des hauteurs autorisées, ceci en profonde contradiction avec les objectifs proclamés dans le PADD.

Certes, la commission reconnait qu'un PLUi se doit nécessairement d'assurer la synthèse d'injonctions contradictoires, entre (notamment) :

1. L'Etat et la Région qui donnent (par l'entremise du SDRIF et du SCOT) des objectifs de densification (notamment dans les 500 m autour des gares des réseaux de transports collectifs structurants) par la création des logements de toutes natures, et notamment un renforcement des logements sociaux dans les secteurs moins pourvus,

2. La MRAe qui estime (en substance) notamment que :

a. Ce qui reste d'espaces à peu près naturels devrait être protégé, renforcé, voire recréé,

b. Une population supplémentaire ne devrait pas être soumise aux considérables contraintes environnementales du territoire : pollution du sous-sol, inondations, bruit, pollution de l'air, etc.,

3. L'immense majorité des contributeurs qui estiment que le territoire est beaucoup trop dense (Clichy est la 5e ville la plus peuplée de France), qu'il est soumis à trop de nuisances et enfin qu'il est très sous-équipé : voirie et trottoirs, transports publics, équipements (enseignement, culture, loisirs, sport, santé, …), espaces verts, etc.,

4. Quelques propriétaires de pavillons qui souhaitent agrandir (voire construire en fond de parcelle) qui sont brimés par les nouvelles règles (bande de constructibilité de 20 m, espace vert de cœur d'îlot, ratio de pleine terre),

5. Certains gros propriétaires institutionnels locaux (Dassault, L'Oréal), un bailleur social (Hauts-de-Seine Habitat) et des investisseurs-promoteurs (BNP, Cogedim, Champai, ...) qui cherchent à maintenir (ou renforcer ?) la constructibilité des territoires sur lesquels ils sont déjà installés de longue date ou se sont investis.

La démarche d'élaboration du PLUi est de rédiger en premier lieu un PADD puis de décliner les objectifs ainsi définis et validés par l'autorité décisionnelle au travers de divers volets opérationnels : OAP, règlement et zonage, emplacements réservés, éléments patrimoniaux, servitudes, etc.

Questions de la commission d'enquête

La commission partage ces préoccupations de nécessaire cohésion d'ensemble.

1. Le PADD ne semble pas faire mention explicite de données qui pourtant devraient y figurer notamment sur la consommation de terres et sur la nécessité de production de logement (2 713 logements par an selon le PLHH). Est-ce que cela induirait une fragilité juridique du PLU ?

2. Pouvez-vous donner de plus amples justifications sur les besoins en logement du territoire de l'EPT BNS et les prévisions démographiques ?

3. Alors qu'ils participent à l'organisation d'une densification systématique non réellement explicitée dans le PADD, comment prouver que les OAP, le règlement et le zonage ne sont pas en contradiction avec le PADD ?

4. Dans les cas qui s'avèreraient problématiques, comment, à ce stade de l'élaboration du document, assurer cette nécessaire mise en cohérence ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Le PADD ne semble pas faire mention explicite de données qui pourtant devraient y figurer notamment sur la consommation de terres et sur la nécessité de production de logement (2 713 logements par an selon le PLHH – mentionner plutôt le SRHH avec 2815 logements). Est-ce que cela induirait une fragilité juridique du PLU ?

*En droit, et aux termes de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, il est simplement attendu du PADD qu'il fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. A cet égard, est parfaitement régulier le PADD qui se borne à énoncer l'objectif de « réduire de moitié la consommation de foncier » : c'est le rapport de présentation, « à la lumière duquel doit se lire le PADD », qui procède à une analyse détaillée de la consommation foncière et justifie les objectifs de modération de celle-*ci (v. CAA Lyon, 2 avril 2020, n°19LY01265 ; article L. 151-4 du code précité).

En l'occurrence, l'orientation 2.2 « Économiser l'espace, notamment de pleine terre » page 15 du PADD précise les objectifs de limitation de la consommation d'espace :

« Protéger les espaces perméables et ouverts en :

- divisant par deux la consommation d'espaces naturels et agricoles et forestiers soit 7,5 ha sur 10 ans.
- limitant l'imperméabilisation de sols non artificialisés (friches, délaissés, ...). »
Le rapport de justification des choix (document 1.5) précise page 228 la « *Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain* » ainsi que les « *Dispositions prises en faveur d'une limitation de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers* »
Il y est ainsi précisé que *« Cette consommation est circonscrite à la commune d'Argenteuil et concerne :*
- des terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage (obligations à respecter et convenues avec l'État.) pour 1,8 ha environ – zone UE6h2 (pour partie)
- L'extension du cimetière pour 3 ha environ (nécessité) – zone UEc6z1 (pour partie)
Soit environ 4,8 hectares […]
Le projet de PLUi limite ainsi fortement la possibilité de consommer des ENAF. La consommation foncière potentielle réelle s'avère plus modérée encore que celle annoncée par le PADD. »
L'axe 3 Un territoire du « vivre ensemble » du PADD précise : L'enjeu est ainsi de favoriser une forme de stabilisation et une meilleure appropriation du territoire par ses habitants, en passant par des programmations de logements au plus près des besoins et en favorisant une mixité sociale et fonctionnelle à des échelles plus fines que celles du territoire ou de la commune en vue de répondre à la ville des proximités.
Le rapport de diagnostic et la justification des choix précisent les objectifs fixés au territoire Boucle Nord de Seine en matière de production de logement soit 2900 logements par an.
Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement adopté par arrêté du préfet de la Région Ile de France le 7 mai 2024 confirme l'objectif de 2815 logements par an pour le territoire de Boucle Nord de Seine comme participation à l'objectif régional de production de 70000 logements par an.
Le PADD pourrait intégrer cet objectif qui est évoqué dans le rapport de justification (p20) traitant des objectifs du PADD.

2. Pouvez-vous donner de plus amples justifications sur les besoins en logement du territoire de l'EPT BNS et les prévisions démographiques ?

Le diagnostic Socio-économique (document 1.3) détaille dans ses pages 3 à 53 les éléments relatifs aux logements et aux habitants. Ces explications sont synthétisées dans le rapport de justification des choix (document 1.5).
La croissance de la population plutôt dynamique est liée à un solde naturel positif malgré un solde migratoire négatif. Les dernières données de l'INSEE publiées en décembre 2024 confirment cette tendance.
Le point mort est l'évaluation objective du nombre de logements à créer nécessaires pour maintenir le niveau de population d'un territoire compte tenu des phénomènes de desserrement des ménages, des besoins en renouvellement urbain (démolition/reconstruction) et des besoins relatifs à la fluidité du marché. En l'occurrence pour Boucle Nord de Seine ce point mort a été évalué à environ 800 logements chaque année lors des travaux d'élaboration du PADD.

3. Alors qu'ils participent à l'organisation d'une densification systématique non réellement explicitée dans le PADD, comment prouver que les OAP, le règlement et le zonage ne sont pas en contradiction avec le PADD ?

Il n'est pas juste de considérer que les OAP, le règlement et le zonage du PLUi participent à l'organisation d'une densification systématique. Le PLUi permet d'atteindre l'objectif de production de 2815 logements par an mais ne densifie pas systématiquement tous les secteurs du territoire.
L'analyse des scenarios au fil de l'eau dans le cadre de l'application des PLU et de la mise en œuvre du PLUi de l'évaluation environnementale (document 1.6) le démontre.
Notamment, les tissus pavillonnaires sont plus protégés, les emprises au sol y sont globalement moins importantes, les hauteurs sont globalement équivalentes ou réduites par rapport aux PLU(s) à part quelques exceptions. Par ailleurs, les taux de pleine terre sont globalement plus importants.

De plus, l'intégration d'une bande de constructibilité là où elle n'existait pas, ou encore d'une part minimale de pleine terre dans certains secteurs denses qui n'en exigeaient aucune permet d'encadrer la densification du territoire.
La plupart des projets permis dans le PLUi et qui font l'objet de remarques sont des projets en cours déjà possibles dans le cadre des PLU(s) voire autorisés par une autorisation d'occupation des sols (permis de construire ou autre) dans le cadre des PLU(s) des villes.
Le PLUi a pris le parti de réécrire les règles de droit commun sur l'ensemble du territoire et d'identifier les secteurs de projet en cours dans le cadre des zones UP ou secteurs de plan de masse. L'objectif est de ne pas compromettre des projets portés sur des temps longs relevant d'engagements déjà pris dans le cadre de partenariats multi-acteurs et qui présentent le plus souvent une opérationnalité assez complexe.
Le PADD n'est par ailleurs par muet sur la question de densité. L'axe 2 « Un territoire engagé dans une transition environnementale ambitieuse » affirme en effet une volonté de favoriser l'intensification de l'utilisation des espaces bâtis existants. Les OAP et le règlement sont décrits et justifiés au regard de la mise en œuvre des orientations du PADD (cf. pièce 1.5. du dossier de PLUi).

4. Dans les cas qui s'avéreraient problématiques, comment, à ce stade de l'élaboration du document, assurer cette nécessaire mise en cohérence ?

Le PADD peut reprendre l'indication de production de logements permettant de répondre aux objectifs du SRHH puisqu'il est évoqué dans le rapport de justification (p20) traitant des objectifs du PADD.

Sous-thème n°2.2 : OAP thématiques et sectorielles

Généralités concernant les OAP thématiques

Celles-ci concernent quatre objectifs, à savoir de « préserver les trames environnementales », « renouer avec la Seine », « apaiser les mobilités » et « favoriser la durabilité des constructions ».
Peu de contributions commentent ces objectifs. Toutefois, quelques personnes ont pris note des objectifs affirmés par l'OAP concernant les berges de la Seine, actant de la bonne volonté exprimée.
Ces personnes restent toutefois très sceptiques quant à la possibilité de sa future mise en œuvre et à la future accessibilité au fleuve, du fait des voiries routières structurantes, des quais hauts, du port de Gennevilliers et des emprises industrielles à Argenteuil.

Ainsi, la contribution n° 441 les considère comme étant "*ambitieuses, porteuses d'espoir et documentées*" mais les considère que "l*es éléments déroulés ensuite n'évoquent que quelques-unes des ambitions et sans éléments chiffrés*".

Par ailleurs, l'avis de la SGP s'interroge sur les conditions de mise en œuvre des orientations de chacune des OAP thématiques au cas d'espèce des emprises des ouvrages : se reporter à l'avis de la SGP.

Questions de la commission d'enquête

1. Pouvez-vous rappeler les intérêts de créer de tels OAP (opposabilité, pédagogie) ?

2. Quels sont les leviers et les moyens que l'EPT pourra mettre en œuvre afin d'influer sur la réalisation des objectifs des OAP thématiques, ceci dans la plage temporelle prévisionnelle du PLUi ?

3. Comment les OAP thématiques sont-elles ensuite déclinées dans les communes ?

4. Comment intégrer la problématique des inondations dans l'OAP thématique "renouer avec la Seine" ?

5. Comment l'EPT répond aux commentaires et demandes d'ajouts ou de modifications de la SGP ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Pouvez-vous rappeler les intérêts de créer de tels OAP (opposabilité, pédagogie) ?*

Les outils de cadrage réglementaire regroupent l'ensemble des orientations et outils réglementaires visant à assurer à l'ensemble du territoire une évolution qualitative au travers des règles d'aménagement et de constructibilité applicables sur chaque partie du territoire en lien avec les spécificités locales.
Deux types de documents composent le PLUi :
- Le règlement (et son plan de zonage) qui fixe les orientations précises applicables dans un rapport de conformité aux demandes d'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, déclaration de projet, …). Le règlement et le zonage visent à permettre la mise en œuvre des projets tout en préservant les qualités de l'existant. Le plan de zonage identifie pour chaque parcelle une destination, qu'elle soit urbaine, agricole, naturelle ou à urbaniser. Ces différentes zones sont délimitées par rapport aux usages existants et souhaités. Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone et de ses subdivisions en secteurs. Il définit notamment les conditions de construction, de transformation ou d'aménagement : hauteurs, implantation des bâtiments, stationnements, place de la nature, équipements ou encore formes urbaines et volumétrie. Les règles appliquées visent à assurer à l'ensemble du territoire une évolution qualitative.
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui apportent des éléments de cadrage complémentaire et sont opposables dans un rapport ce compatibilité aux demandes d'autorisation d'occupation du sol mais également aux projets sur les espaces publics. Les OAP permettent ainsi d'exprimer les ambitions du territoire et encadrent la mise en œuvre et la programmation des projets. Elles permettent également d'exprimer des recommandations et ont ainsi une visée pédagogique.

Pour le PLUi de Boucle Nord de Seine, le choix a été fait de réaliser des OAP Thématiques et sectorielles.
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques, socle pour la santé environnementale (document 3.1), sont conçues pour répondre aux défis majeurs de l'urbanisation dans un contexte de crises multiples, telles que les crises environnementales, foncières, du logement ou encore sanitaires. Ces OAP visent à faire de chaque projet une opportunité pour améliorer le territoire, renforcer la qualité de vie, diversifier l'habitat et intensifier la vie locale.
Les quatre OAP thématiques concourent à dessiner la ville de demain de manière vertueuse :
- « Renouer avec la Seine » pour valoriser le paysage et les usages du fleuve, épine dorsale de la construction du territoire, dans toutes ses dimensions ;
- « Préserver les trames environnementales » pour protéger et développer les différentes trames nécessaires à la biodiversité et renforcer les services rendus par la nature en ville ;
- « Apaiser les mobilités » pour favoriser les mobilités durables et le traitement qualitatif des espaces publics, limiter les incidences des infrastructures majeures sur leur environnement proche ;
- « Favoriser la durabilité des constructions » pour réduire l'impact environnemental du secteur de la construction et veiller aux qualités environnementales et au confort d'usage des constructions.
Ensemble, elles visent à créer une ville plus résiliente, équitable et durable, tout en protégeant la santé et le bien-être des habitants, en valorisant la nature et en atténuant les effets du changement climatique.
Les OAP sectorielles (document 3.2) sont complémentaires au règlement et au zonage et viennent fixer les ambitions et les invariants pour le développement de certains secteurs considérés comme stratégiques.
Elles visent ainsi à encadrer et favoriser certaines évolutions dans ces secteurs en exprimant de manière qualitative les objectifs et la stratégie de chacune des zones concernées. Complémentaire de l'application du règlement, les OAP ont une visée qualitative et s'appliquent aux projets selon un rapport de compatibilité. C'est-à-dire que les projets doivent concourir à la tenue des orientations de l'OAP et en aucun cas les contrarier.
A cet égard, il convient de relever que la compatibilité entre une OAP et une autorisation d'urbanisme s'apprécie de manière globale. Autrement posé, un projet ne peut être refusé pour ce motif que si les effets induits par celui-ci doivent être regardés comme suffisants pour contrarier, par eux-mêmes, les objectifs de l'OAP (CE, 18 novembre 2024, n°489066, Rec. T.).

2. Quels sont les leviers et les moyens que l'EPT pourra mettre en œuvre afin d'influer sur la réalisation des objectifs des OAP thématiques, ceci dans la plage temporelle prévisionnelle du PLUi ?

L'EPT n'est pas directement porteur des projets, ce peut être, par exemple, les villes et les conseils départementaux dans le cadre de leurs compétences voirie. Les OAP visent ainsi à traduire et encadrer les différentes politiques publiques, les outils de leurs mises en œuvre et les leviers d'action ne sont pas portés par le PLUi.
Les indicateurs de suivi du PLUi disponibles dans l'évaluation environnementale permettront d'analyser l'influence du PLUi sur les projets portés par les différents opérateurs.
L'EPT dans le cadre du PLUi présente par exemple les objectifs territoriaux pour l'évolution des Berges de Seine et l'évolution du rapport entre le territoire et son fleuve. Il fixe ainsi un cadre d'évolution, notamment dans les OAP, avec lesquelles les projets sur les espaces publics doivent être compatibles. Ainsi, l'OAP « Renouer avec la Seine » a été rédigée en s'appuyant notamment sur la stratégie affichée du Conseil départemental des Hauts-de-Seine et les orientations souhaitées par les villes pour renouer avec la Seine, retourner la ville sur le fleuve et apaiser sa découverte tout en conciliant la multiplicité de ses usages.

3. Comment les OAP thématiques sont-elles ensuite déclinées dans les communes ?

Les OAP thématiques sont opposables en elles même à toutes évolutions du territoire. Les objectifs sont néanmoins en cohérence avec les prescriptions du règlement et du zonage et avec les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.
Les OAP thématiques ne sont pas déclinées par commune. Cependant, l'application de certaines dispositions peut être sectorisée. Ainsi, l'OAP « Préserver les trames environnementales » prévoit des dispositions

adaptées aux différentes composantes des continuités écologiques (noyaux primaires ou secondaires, espaces relais ou corridors), des dispositions renforcées dans les secteurs les plus exposés à l'effet d'îlot de chaleur, des dispositions spécifiques à l'espace public, etc. Les dispositions de l'OAP « Renouer avec la Seine » sont déclinées selon les 3 séquences identifiées (« de la Grande Jatte à l'île Saint Denis », « Boucle Nord » et « Plaine aval »).
C'est également le cas pour l'OAP « Apaiser les mobilités » qui trouve à s'appliquer en fonction des situations locales, sans pour autant s'appliquer différemment d'une commune à une autre.

4. Comment intégrer la problématique des inondations dans l'OAP thématique "renouer avec la Seine" ?

L'EPT a choisi de traiter de cette dimension dans l'OAP « Préserver les trames environnementales » plutôt que dans l'OAP « Renouer avec la Seine », en cohérence avec les objectifs de restauration de la trame bleue. Ainsi, l'OAP « Préserver les trames environnementales » dédie l'orientation 2.3 à cet effet, avec des dispositions pour faciliter le retour à la normale et limiter les conséquences des crues sur les populations et le bâti.
Par ailleurs, la problématique des inondations est réglementée par les PPRI. Toutefois, afin de préserver de l'espace d'extension du fleuve en cas de crue, le PLUi peut apporter des orientations paysagères, des recommandations ou des modes de faire pour la mise en œuvre qualitative des prescriptions du PPRI.

5. Comment l'EPT répond aux commentaires et demandes d'ajouts ou de modifications de la SGP ?

Les demandes d'ajouts et de modifications proposées par la SGP ont fait l'objet d'un échange complémentaire avec les villes concernées et la SGP. Des évolutions vont être apportées pour assurer la faisabilité des projets de gare et d'infrastructures. Concernant les exceptions pour les phases chantiers ou pour les opérations immobilières, elles seront étudiées pour assurer leur cohérence avec les projets locaux et leur stabilité juridique.

Généralités concernant les OAP sectorielles

Peu de contributeurs ont nommément cité certaines de ces OAP sectorielles. On note toutefois des commentaires critiques ou des incompréhensions concernant certaines d'entre-elles, qui sont citées ci-après.
De façon générale, les explications rédigées et les orientations graphiques déclinent les divers objectifs du PADD, mettant en avant les espaces publics, les cheminements et circulations douces, la biodiversité, les continuités paysagères et écologique, l'adaptation au changement climatique, les équipements, etc.

Certes, une OAP manifeste des directions d'aménagement à terme et n'oblige pas à des mutations contraignantes. Toutefois, les explications sont plus que sommaires sur les aspects quantitatifs de la programmation, notamment concernant les altimétries prévisionnelles (certes traités dans le zonage et le règlement) et le nombre de logements potentiellement créé à terme.
Ceci alors que les OAP sont des secteurs-clés de réalisation des objectifs de mutation des espaces urbains (revitalisation de zones peu structurées ou bien réaménagement de friches industrielles) et de densification.

A ce titre, la contribution n° 441 présente les exigences ambitions que cette personne met sur la création, la définition et le management des OAP.
"*Les 4 OAP (thématiques) du document sont à ce titre ambitieuses, porteuses d'espoir et très documentée. Pourtant :*

1. Colombes est la seule commune de BNS à ne pas avoir de projets sous forme d'OAP sectorielle qui sont de mon point de vue des traductions concrètes de volontés municipales fortes dans les domaines clés des OPA. En particulier pour détailler des ambitions de renaturation, végétalisation ou aménagement de pleine terre. Je note que plusieurs parcelles du zonage portent des indices de pleine terre "h" (40% de pleine terre minimale), par exemple, autour de l'axe Gabriel-Péri (où les constructions en ras de trottoir sont systématiques). Ou encore, l'indice de prise au sol des nouvelles constructions dans le Petit-Colombes (règlement tome 2) ne doit pas dépasser 50% : l'on peut déterminer plusieurs zones de Colombes qui pourraient être réunies dans une OPA sectorielle comme les autres communes et qui, en cohérence avec l'OPA Trames écologiques notamment, exprimerait l'ambition de la ville beaucoup plus directement, visuellement, et de façon descriptive et exigeante pour les aménageurs, promoteurs ou architectes qui devront le prendre en compte.

2. Ma deuxième proposition consiste à inscrire dans les 2 règlements des indices/taux de pleine terre, de zone naturelle, ou encore de zones boisées ou d'alignement d'arbres de manière à pouvoir comprendre comment les ambitions des OAP vont concrètement se traduire entre la photo à date et la prochaine échéance du PLUi. En effet, le règlement tome 1 ne mentionne rien (article 5, 6, 7 sont sans objets ?) et le règlement par zones de projet tome 2 "mentionne" que les OPA Trames Ecologiques s'appliquent, mais les éléments déroulés ensuite n'évoquent que quelques-unes des ambitions et sans éléments chiffrés. Quels vont être les 10 ans à venir les outils dont disposerons les services municipaux d'urbanisme ou les citoyens pour se manifester lors d'exposition de projets complètement contraires aux OAP qui n'ont pas la valeur imposée du règlement ? Les services de la ville pourraient par ailleurs tous les ans communiquer vers les citoyens sur l'amélioration de ces indices OPA.

3. *Dans la lignée du point précédent, afin de donner matière à argumentation aux pouvoirs publics et aux citoyens lors de projets contraires aux OAP, ma troisième proposition consiste à intégrer pour l'ensemble de Colombes et surtout étoffer le caractère obligatoire dans les deux tomes du règlement de la mention - Remarque : l'OAP « Renforcer les trames écologiques » s'applique également -*".

<u>Questions de la commission d'enquête</u>

1. Comment indiquer au public les éléments quantitatifs visant l'accomplissement de ces objectifs dans la plage temporelle prévisionnelle du PLUi ?

2. Quels seront les indicateurs de suivi ?

3. Quelle sera la fréquence de suivi de l'avancement de leur mise en œuvre ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Comment indiquer au public les éléments quantitatifs visant l'accomplissement de ces objectifs dans la plage temporelle prévisionnelle du PLUi ?

Les OAP visent à encadrer l'évolution des secteurs à enjeux qu'ils soient portés par des opérations publiques ou privées. Le PLUi peut encadrer les échéanciers de mise en œuvre mais il n'a pas la faculté de mettre en œuvre les projets qui sont du ressort des opérateurs porteurs des projets. Ainsi, les projets seront possiblement mis en œuvre dans la « plage temporelle » du PLUi. Toutefois, le code de l'urbanisme ne prévoit pas de plage temporelle pour les PLUi. Un PLUi est modifié ou révisé en fonction des besoins et circonstances. Le PADD peut toutefois s'entendre comme un projet à horizon de 10 à 15 ans compte-tenu des temps longs de l'aménagement.

2. Quels seront les indicateurs de suivi ?

Les indicateurs de suivi sont définis dans l'évaluation environnementale. Ils portent sur le PLUi dans son ensemble et ne mesurent pas l'avancement des projets mais leurs résultats sur le territoire. La pièce 1.6. du dossier de PLUi expose ces indicateurs.

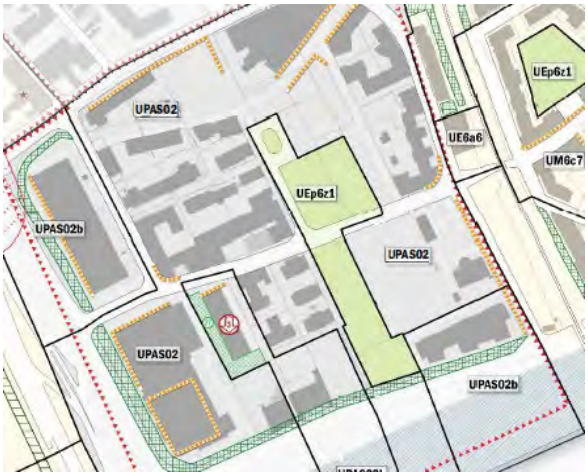
3. Quelle sera la fréquence de suivi de l'avancement de leur mise en œuvre ?

L'article L.153-27 indique qu'il doit être procédé à une analyse des résultats de l'application du plan au plus tard 6 ans après son approbation. L'article R.151-3 précise que les indicateurs doivent permettre d'identifier les impacts à un stade précoce pour mettre en place le cas échéant des mesures correctives.

Asnières et Gennevilliers - secteur Grésillons Seine

Concernant cette OAP, la hauteur et la densité des immeubles déjà construits sont critiquées et les quelques contributeurs ne souhaitent pas que cela soit poursuivi pour les immeubles restant à construire dans le périmètre de l'OAP.

Ainsi, la contribution n° 122 d'un récent habitant de la ZAC quartier Ouest Seine estime que notre quartier est beaucoup trop bétonné, avec très peu d'espace verts et de services pour les habitants. Il y a une pluie de bâtiments en R+17, pratiquement collés les uns aux autres.
Une nouvelle tranche sera également bâtie sur l'espace SMA-Koné, très probablement en logements. Désormais, il ne faut absolument pas dépasser le R+4 de peur d'augmenter encore la densité de cette zone qui est déjà très dense.
Il y a déjà beaucoup trop d'habitants sur cette ZAC. La nouvelle école est surchargée d'enfants, preuve que les services ne répondent pas au nombre des nouveaux habitants. Il manque des commerces de proximité (boucherie de qualité, fromagerie, bureau de poste).



Questions de la commission d'enquête

1. Le PLUi augmente-t-il certaines hauteurs pour les constructions restant à effectuer ?

2. Comment les nouvelles règles vont pouvoir modérer les excès de constructibilité et de hauteur qui ont prévalu sur ce site ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Le PLUi augmente-t-il certaines hauteurs pour les constructions restant à effectuer ?*

Non, le PLUi permet la poursuite des projets en plafonnant la hauteur maximale autorisée. Les émergences repérées au sein de l'orientation d'aménagement ont été réalisées et aucune autre n'est prévue.

2. *Comment les nouvelles règles vont pouvoir modérer les excès de constructibilité et de hauteur qui ont prévalu sur ce site ?*

Le PLUi doit être cohérent avec l'opérationnalité du projet de développement en cours dans le cadre des différentes opérations (ZAC).
L'absence de nouvelles émergences, limitant la hauteur maximale à 32 mètres, combinée aux règles qualitatives d'écriture architecturale encourageant les rythmes de façade et d'épannelage existants et à développer en cohérence avec l'avis formulé par la Ville, permettra de garantir une réduction de la densité perçue des constructions à édifier dans le cadre de la finalisation du quartier.
Par ailleurs, la règle permettant de réduire de 30% à 10% les espaces libres exigibles pour les constructions présentant un socle commercial compris entre 1 500m² et 3 000m² ainsi que celle permettant de prendre en compte la superficie des toitures végétalisées dans le calcul des espaces libres exigibles ont été supprimées.
Enfin, la hauteur d'un lot a par ailleurs été réduite et limitée à R+3, soit 13 mètres au lieu de 32 mètres.

Cas particulier du terrain Coffim

La contribution n° 409, rédigée par Coffim / Cogedim, indique que le programme de la ZAC a progressivement évolué (notamment par délibération de l'EPT BNS du 4 février 2021). Pour autant, le projet de PLUi ne tient pas compte de cette évolution et maintient l'emprise visée en zone d'activité tertiaire (secteur "b"), alors que le contexte n'est pas porteur pour le tertiaire. Il demande un zonage mixte "UPS02a" (et non b) et une carte de l'OAP permettant notamment de réaliser du logement et un programme culturel non encore défini, mais pas nécessairement public.

La commission note que l'OAP indique "équipements publics et/ou culturels", ... ce qui n'impose pas à ce dernier d'être public.

Questions de la commission d'enquête

1. Le contexte de déprise tertiaire, que pensez-vous de cette demande de modification de zonage pour permettre la production de logements sur ce site (bien qu'éloigné des modes de transport structurants) ?

2. Le cas échéant, peut-on encadrer la mixité par l'imposition d'un taux maximum de logements ?

3. Toutefois, le projet proposé semble dense et propose peu de pleine terre, ce qui pourrait apparaître en contradiction avec les orientations du PADD et avec les OAP thématiques, notamment l'objectif d'accroître la biodiversité des parcelles privées. Qu'en pensez-vous ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Le contexte de déprise tertiaire, que pensez-vous de cette demande de modification de zonage pour permettre la production de logements sur ce site (bien qu'éloigné des modes de transport structurants) ?

L'extrait ne correspond pas à la demande, il s'agit du terrain repéré par un cercle rouge sur l'extrait ci-dessous.

Il s'agit du lot C3 de la ZAC Parc d'Affaires qui correspond au lot situé sur le quai entre la voie à créer (légende à ajouter sur l'OAP) et le parc.

Concernant la déprise tertiaire, il est à noter qu'effectivement la ZAC Parc d'Affaires a vu sa programmation évoluer au fil du temps pour être de plus en plus résidentielle. Par ailleurs, on note également une augmentation de la part des locaux tertiaires vacants.

Toutefois, le territoire vise à améliorer l'équilibre habitat-emploi pour éviter une résidentialisation totale du territoire au risque de devenir un territoire dortoir dépourvu de toute mixité fonctionnelle.

Depuis la déprise industrielle, le territoire a enfin retrouvé son nombre d'emplois des années 1980. Cependant, au regard de l'évolution de la population, le taux d'emploi a régressé.

A ce jour, à Asnières-sur-Seine le taux d'emploi est en dessous de 0,5, c'est-à-dire qu'il y a un emploi sur place pour deux actifs résidents.
Au cours des 30 dernières années, le foncier dévolu à l'activité a fortement régressé sur le territoire. Il convient, pour répondre aux objectifs de mixité, d'animation et de ville de la proximité portés dans le PADD, de conserver des secteurs d'activités. Il est entendu que la programmation tertiaire telle que développée jusqu'à maintenant doit être revue. Aussi, l'EPT a élaboré avec les villes du territoire un schéma d'accueil des entreprises qui sera prochainement soumis à l'approbation du Conseil de Territoire. Cette élaboration a conduit à une évolution des règles de destination pour permettre le développement de nouveaux bâtiments et l'évolution des bâtiments existants avec une diversification des activités possibles vers des activités « techtiaires » combinant par exemple de la micro industrie et de la recherche, en veillant à un développement compatible avec la proximité de l'habitat.
De plus, le terrain visé par cette demande est particulièrement exposé aux pollutions et nuisances liées au trafic routier des quais de Seine (RD7) et du pont de Gennevilliers (RD17). Il n'est donc pas opportun d'y développer du logement.

2. *Le cas échéant, peut-on encadrer la mixité par l'imposition d'un taux maximum de logements ?*

Le faible taux d'emploi sur la commune d'Asnières-sur-Seine incite effectivement à prévoir d'autres types d'emplois que le tertiaire. A ce titre la destination activité de services avec accueil clientèle pourrait être autorisée. La destination habitat ne semble pas pertinente sur ce secteur, les habitants se sont aussi exprimés sur la demande de limiter l'exposition des habitations aux nuisances du trafic de la RD7.

3. *Toutefois, le projet proposé semble dense et propose peu de pleine terre, ce qui pourrait apparaître en contradiction avec les orientations du PADD et avec les OAP thématiques, notamment l'objectif d'accroître la biodiversité des parcelles privées. Qu'en pensez-vous ?*

Concernant la densité sur le secteur, le projet de règlement du PLUi prévoit un minimum de 30% d'espaces libres non bâtis, dont 60% doivent être traités en espaces verts et plantés et 15% doivent être conservés en pleine terre, correspondant au programme de la ZAC et aux règles du PLU actuel tout en limitant les exceptions. L'EPT a fait le choix de pérenniser les règles du PLU communal précédent pour ne pas fragiliser une opération déjà engagée.
Le plan de zonage intègre un nouvel emplacement réservé (ER n°27) pour la création d'un espace vert de 1724m² qui complétera celui prévu sur l'angle sud-ouest du quartier, situé en zone UPAS02, et repéré sur l'orientation d'aménagement, représentant une superficie d'environ 6000m². A terme, le taux de pleine terre traitée en espaces verts à l'échelle des terrains devant être requalifiés avoisinera 30% et sera complété par des espaces libres comprenant notamment des revêtements semi-perméables sans ouvrages en infrastructure.
Aucun projet conforme aux documents d'urbanisme, en vigueur ou projeté, sur le terrain évoqué dans le courrier rédigé par COFFIM/COGEDIM n'a, à ce jour, été présenté à la Ville d'Asnières.
Les activités existantes sur le terrain du lot C3, ou les projets excluant l'habitation projetés, permettent de faire écran vis-à-vis de la RD 7 et ainsi protéger les habitations.
Le taux de pleine terre appliqué sur un espace de taille limitée ne remet pas en cause l'objectif d'augmenter la biodiversité et la part de pleine terre à l'échelle du territoire dans son ensemble.

Cas particulier du terrain SCI TM CABAR SOCOPHYC ABC

La contribution n° 365 émane des "*propriétaires de plusieurs lots dans un immeuble situé 4 rue Louis-Armand à Asnières sur une parcelle cadastrée BC n° 329, au sein de la ZAC parc des affaires. Lequel eut actuel la parcelle est classée en jaune "UPkb".*
La zone "UPK" correspond à une zone de renouvellement urbain à destination mixte d'habitations, de bureaux, de commerces, de services et d'équipements publics, développée sur d'anciennes emprises industrielles, au sud-est de la commune. Le PLUi classe la parcelle en zone "UPAS02b", fixe un linéaire de commerce de type 1, instaure une limitation de hauteur à 3 niveaux et définie un emplacement réservé aux espaces verts et continuités écologiques.

De plus, il inclut le terrain concerné dans le secteur de mixité sociale n° 5, avec 35 % de logements sociaux dès le premier m² construit.
L'article 4 de la zone "UPAS02" fixe la limite des hauteurs à 32 m comme l'ancien PLU. Or, cette parcelle BC 329 il fait l'objet d'une pastille limitant les hauteurs un indice 3. Rien ne justifie une telle limitation d'hauteur. Nous considérons qu'une telle limitation est entachée d'une erreur de droit et d'une erreur d'appréciation. Nous demandons la suppression de la limitation de hauteur.
Quant à l'ER Il est difficile de soutenir qu'il puisse permettre la réalisation d'un espace vert qualitatif. Il s'agit d'une bande de terrain de faible largeur qui correspond aux actuels stationnements de l'immeuble. Nous considérons que l'instauration de cet ER et tant entaché d'erreur manifeste d'appréciation. Nous demandons sa suppression.
En ce qui concerne l'OAP, elle ne saurait sérieusement concerner les parcelles situées au sud de la rue Louis-Armand. Le périmètre de l'OAP n'est pas conforme au PADD, qui prévoit au titre de son axe 1.2, de conforter l'attractivité territoriale notamment par l'aménagement de secteurs autour des gares.
Or, la parcelle BC 329 n'est pas incluse dans le secteur déterminé en page 10 du projet de PADD autour de la gare des Grésillons.
De plus, l'OAP prévoit l'implantation d'un équipement public ou culturel sur la parcelle. Par suite bien sûr l'instauration d'une telle restriction, alors que les personnes publiques ne sont pas propriétaires du foncier, est entachée d'erreur de droit.
En conclusion, nous demandons qu'un nouveau périmètre soit défini pour l'OAP et que des équipements et aménagements projetés sur la parcelle BC 329 soit supprimé".

Questions de la commission d'enquête

1. Pouvez-vous justifier cette limitation de hauteur sur la parcelle BC 32 ? Est-ce que cela pourrait être contesté d'un point de vue juridique, puisqu'il est apparemment prévu un équipement public dessus, et que cette limitation pourrait être considérée comme un artifice pour en faire baisser la valeur ?

2. Quel équipement est envisagé ?

3. Pourquoi ne pas envisager des immeubles de logements mixtes plus hauts sur cette parcelle, en harmonie avec les parcelles jouxtant celle-ci ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Pouvez-vous justifier cette limitation de hauteur sur la parcelle BC 32 ? Est-ce que cela pourrait être contesté d'un point de vue juridique, puisqu'il est apparemment prévu un équipement public dessus, et que cette limitation pourrait être considérée comme un artifice pour en faire baisser la valeur ?

La limitation de hauteur sur la parcelle BC 329 est cohérente avec le programme de la ZAC et avec la proximité des logements à l'est de la parcelle. Par ailleurs, le groupe scolaire ouvert en septembre paraît sous-dimensionné par rapport à la demande. La Ville d'Asnières étudie les solutions envisageables pour répondre à cette forte demande. Ce terrain pourrait permettre le renforcement de l'offre scolaire sur le secteur.

2. Quel équipement est envisagé ?

Le groupe scolaire ouvert en septembre 2024 a déjà un taux de remplissage important par rapport à la demande. La Ville étudie les solutions envisageables pour répondre aux besoins, notamment dans le cadre de l'étude prospective menée par la direction de l'éduction d'Asnières-sur-Seine. Un équipement permettant de compléter l'offre scolaire pourrait donc être envisagé. Par ailleurs, dans le cadre de la conception et de la programmation de la partie sud-ouest du quartier de Seine, et prenant en compte les attentes des nouveaux habitants en termes notamment d'équipements et de services, les réflexions sur le devenir de ce terrain sont en cours.
La légende de l'OAP pourra être revue suite aux échanges avec la Ville de sorte à s'harmoniser davantage avec l'article concernant les destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites de la zone UPAS02b.

3. Pourquoi ne pas envisager des immeubles de logements mixtes plus hauts sur cette parcelle, en harmonie avec les parcelles jouxtant celle-ci ?

L'étroitesse du terrain BC 329 et sa proximité avec les immeubles en vis-à-vis de sa façade Est ne permet pas d'envisager un projet qualitatif de hauteur similaire.
La réalisation d'un immeuble mixte (équipements/activités) de moindre hauteur pourrait être envisagée et la légende de l'OAP pourra être revue suite aux échanges avec la Ville de sorte à s'harmoniser davantage avec l'article concernant les destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites de la zone UPAS02b.
Il semble important de préciser que l'OAP envisage bien la création d'un équipement comprenant potentiellement des activités en rez-de-chaussée compatibles avec la proximité des habitations, ce qui au demeurant semble adapté compte tenu du développement du quartier et des besoins en équipements exprimés au travers des observations de l'enquête publique.
S'agissant de l'emplacement réservé, il sera observé que la circonstance que la personne publique maître d'ouvrage ne serait pas propriétaire est évidemment sans incidence et n'empêche pas le gel de la destination. Au demeurant, il convient de relever que le contrôle exercé par le juge est celui-ci de l'erreur manifeste d'appréciation, et qu'il ne lui appartient pas d'apprécier l'opportunité du tracé retenu (CE, 5 juillet 1995, n° 155636).

Argenteuil - secteur Cœur de ville

Le devenir des terrains de l'île Héloïse (ancienne île de la Seine) fait l'objet de très nombreuses contributions, demandant l'arrêt définitif de toute idée de future construction sur ce site particulièrement inondable, hormis éventuellement concernant le maintien et la rénovation des équipements publics existants (marché et Théâtre Jean-Vilar).

Les contributeurs réclament un renforcement des espaces verts et un meilleur lien avec les berges de la Seine, dans l'esprit de l'OAP thématique.

Ainsi, la contribution n° 497 décrit le contexte ainsi que l'ensemble des craintes émises.
"*Suite à l'abandon du projet Fiminco et en attente des projets à venir qui s'y substitueront, la zone UGP3, qui comportait des normes d'urbanisme (hauteur, densité etc.) dédiées à ce dernier, est remplacée par un « Périmètre d'Attente de Projet et d'Aménagement Global – PAPAG » pour une durée maximale de 5 ans. Voir les documents 1 et 2. L'abandon d'UGP3 est certes positif, mais l'absence de normes pendant ce délai, probablement plusieurs années, suscite l'inquiétude sur les contenus du nouveau projet « La Seine pour horizon », qui va de la rue Pierre Guienne, près de la gare du centre, jusqu'à la Plataneraie, sur lequel une « concertation » est annoncée pour 2025. La promesse de vente du tènement « île Héloïse » au promoteur n'a pas été reconduite, mais la transformation de cet espace en zone UGP3 subsiste, la zone reste constructible, on peut craindre qu'un nouveau promoteur remplace Fiminco !*
De plus, dans le document 2 -délibération 1 du CM du 1/10/2024- , il est écrit : Dans l'attente de ces éléments, la ville confirme la nécessité ne pas modifier à ce stade le règlement de la zone de projet UPAR01. Ainsi, la ville pourra « faire les adaptations nécessaires », en fonction des consultations, mais aussi bien sûr, en fonction des négociations avec de nouveaux promoteurs pressentis pour le projet de la Ville, et compte-tenu du fait, que les normes de la zone UGP3 étaient particulièrement hors norme, la marge de manœuvre sera grande !
L'île Héloïse est encore menacée de bétonnage. C'est pourquoi, le Comité Jean Vilar réaffirme haut et fort son choix de réhabilitation de la Salle des fêtes Jean Vilar, et de la sauvegarde du parc qui l'entoure".

La contribution n° 539 indique "*le caractère inconstructible et incessible de terrains conquis sur la Seine à Argenteuil (au niveau de l'ancienne île Héloïse ; il s'agit bien du cours actuel de la Seine et non de l'ancien petit bras)*" et joint le CR du conseil municipal du 17 septembre 1921.

Questions de la commission d'enquête

1. Comment le caractère inondable du secteur d'Îlot Héloïse influe-t-il sur le programme proposé ?
2. Comment apprécier le CR du conseil municipal du 17 septembre 1921 annexé à la contribution n° 539 ?
3. Quelles modifications apporter au PLUi pour aller dans le sens d'une renaturation ?
4. La PAPAG a une durée de 5 ans, la zone ne sera donc plus protégée à cette échéance. Pourquoi une PAPAG et non une zone protégée ou naturelle ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Comment le caractère inondable du secteur d'Îlot Héloïse influe-t-il sur le programme proposé ?*

Le programme initialement proposé avait été étudié et son permis délivré en conformité avec le Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) applicable à la zone.
La ville d'Argenteuil a engagé en décembre 2024 une étude de programmation urbaine afin d'établir un plan programme à l'échelle du secteur de l'Ile Héloïse. Les résultats sont attendus pour le 4e trimestre 2025. Ce travail intégrera les contraintes imposées par les documents de planification supra-territoriaux, notamment le SDRIF-e, le SCOT métropolitain, ainsi que l'OAP Seine du PLUi et le PPRI.
La réflexion en cours sur l'évolution du projet (cf. ci-dessous réponse n°3) devra également prendre en compte de l'orientation 2.3 de l'OAP « Préserver les trames environnementales » qui vise à garantir une meilleure résilience face aux risques naturels d'inondation (« Se protéger vis-à-vis des risques naturels d'inondation »).

2. *Comment apprécier le CR du conseil municipal du 17 septembre 1921 annexé à la contribution n° 539 ?*

Le PLUi est un document d'urbanisme qui définit les règles d'aménagement et d'occupation des sols, mais il n'a pas vocation à garantir ou à faire valoir des accords et actes fonciers antérieurs. Toutefois, les éléments historiques, notamment le compte rendu du Conseil municipal du 17 septembre 1921 annexé à la contribution n° 539, devront être pris en compte dans l'analyse globale du site. Cette analyse interviendra dans le cadre des réflexions en cours sur l'évolution du secteur et nourrira les orientations de la programmation urbaine et les choix d'aménagement futurs.

3. *Quelles modifications apporter au PLUi pour aller dans le sens d'une renaturation ?*

Dans son avis sur le projet de PLUi, la Ville d'Argenteuil a exprimé son souhait de revoir le projet d'aménagement du secteur de l'Ile Héloïse. A cette fin, un Périmètre en attente d'un projet aménagement global (PAPAG) sera instauré sur le secteur identifié au zonage en UPAR01. Cette disposition permet de suspendre toute construction au regard du PLUi le temps de définir un nouveau zonage adapté aux enjeux spécifiques du site. En parallèle, la Ville a engagé en novembre 2024 une étude de programmation et de maîtrise d'œuvre urbaine dont les conclusions permettront d'orienter l'aménagement futur du site et le règlement d'urbanisme correspondant. Cette étude se fonde sur une démarche de concertation, avec notamment une réunion publique de lancement qui s'est tenue le 23 janvier 2025, afin d'associer les habitants et les usagers à la réflexion sur l'avenir du secteur.

4. *La PAPAG a une durée de 5 ans, la zone ne sera donc plus protégée à cette échéance. Pourquoi une PAPAG et non une zone protégée ou naturelle ?*

Il apparaît prématuré de définir et de délimiter une zone naturelle ou protégée alors que des études sur le devenir de ce secteur viennent d'être engagées. Au regard de la complexité du site, marqué par de multiples contraintes identifiées, il convient donc d'avoir une approche globale de ce secteur.
L'instauration dès maintenant d'une zone protégée ou naturelle pourrait empêcher l'évolution attendue du secteur, sans prendre en compte les résultats des études en cours. A l'inverse, le PAPAG proposé par la ville d'Argenteuil permet de suspendre tout projet de construction en limitant l'évolution possible dans l'attente du résultat de l'étude de programmation engagée en décembre 2024 et la définition d'un projet d'ensemble pour modifier le règlement du PLUi.
A ce stade de la réflexion, le PAPAG proposé par la ville apparait ainsi comme l'outil le plus adapté pour garantir une évolution maîtrisée du secteur, en cohérence avec les enjeux identifiés et les attentes des habitants.

Argenteuil - secteur Plaine d'Argenteuil

Même s'il n'y a pas eu de contribution, la commission s'interroge sur le mitage qui pénalise l'unité de ce dernier vaste espace agricole du territoire, notamment du fait de la présence d'un quartier informel d'accueil de Gens du Voyage sédentarisés.
Le nouveau document (Zonage et OAP) confère une certaine officialisation au secteur habité illégal, indiqué en zone "A" mais avec un graphisme indiquant "Secteur de taille et de capacité d'accueil limité -STECAL".

L'OAP n'y indique pas d'objectif tangible plus précis que le fait d'« *encadrer le développement du secteur habité* » … ce qui sous-entend que, s'il est encadré, ... il risque très fortement de continuer de se développer (d'autant que les règles habituelles ne semblent pas s'y appliquer (demande de permis de construire, contrôle de conformité, ...).

Questions de la commission d'enquête

1. Est-ce que la catégorie STECAL est adaptée ?

2. Comment et dans quelle mesure les règles du PLUi peuvent « encadrer » ce secteur qu'il serait illusoire de rendre naturel, sans toutefois encourager tacitement son développement (périmètre et institutionnalisation) ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Est-ce que la catégorie STECAL est adaptée ?*

Aux termes de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, un STECAL est un secteur délimité au sein de zones naturelles, agricoles ou forestières et permettant d'autoriser, à titre exceptionnel, la réalisation ou l'installation :
- de constructions ;
- d'aires d'accueil ou terrains familiaux à destination des gens du voyage ;
- de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (v. l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme).
Il s'agit donc du zonage adapté pour le secteur en cause.

Cet outil permet surtout de fixer et d'imposer le respect de règles d'urbanisme spécifiques, notamment de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant ainsi de limiter l'urbanisation, d'une part, et d'imposer l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, d'autre part (v. l'article L. 151-13 précité).
Il s'agit donc d'un outil adéquat pour prendre en compte l'émergence d'un secteur habité par des gens du voyage sédentarisés en zone A, stopper son extension et imposer aux constructions existantes des règles spécifiques adaptées à la zone.
C'est d'ailleurs ainsi que son utilisation est justifiée pour le secteur en cause par le rapport de présentation (p. 203).

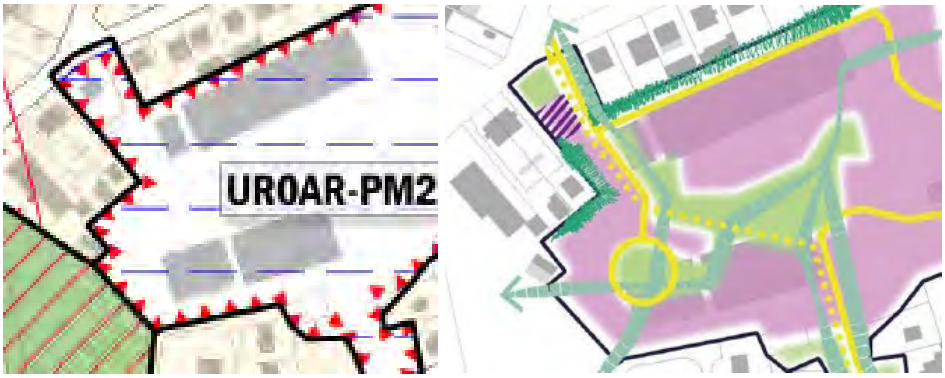
En revanche, il convient de relever que le rapport de présentation précise que « *les lisières avec le hameau des gens du voyage seront gérées avec des clôtures rigides mais transparentes, doublées d'une haie bocagère et arbustive* », prescription qui n'apparaît pas dans l'OAP. Dans un souci de clarté mais aussi d'opposabilité, il conviendra de l'indiquer également dans l'OAP.

2. *Comment et dans quelle mesure les règles du PLUi peuvent « encadrer » ce secteur qu'il serait illusoire de rendre naturel, sans toutefois encourager tacitement son développement (périmètre et institutionnalisation) ?*

Il n'existe pas d'outil réglementaire adapté à la situation, c'est pourquoi un STECAL a été intégré au PLUi dans l'objectif de n'ouvrir aucun droit à l'urbanisation. Le STECAL est certainement l'outil le plus adapté du panel d'outils offerts par le code de l'urbanisme (article L.151-13 du CU).

Argenteuil – secteur Butte Vachon (terrain xx)

La contribution n° 414 émane de la société Services Entrepôt qui sollicite des modifications du plan de masse (zone "UR0AR-PM2") dans le cadre du projet de programme de constructions résidentielles sur le terrain dont la société est propriétaire (262, rue d'Epinay à Argenteuil).
Sur le plan opérationnel, il est apparu plus judicieux de positionner le bâtiment à l'entrée Nord du site, non pas en décalage par rapport à la rue d'Epinay mais en limite de rue, compte tenu de la destination en partie commerciale de ce bâtiment : il sollicite une modification du plan de masse pour que l'implantation du bâtiment à l'entrée Nord du site soit prévue à l'alignement de la rue d'Epinay.



Il estime que les légendes de ce plan de masse apparaissent entachées d'erreurs matérielles, en particulier l'indication « Emprise autorisée des annexes », alors qu'il s'agit de l'emprise autorisée des constructions (il n'y a d'ailleurs pas d'annexes de prévues dans le plan de masse).
Il demande de reprendre la légende de l'actuel plan de masse de la butte Vachon du PLU d'Argenteuil en vigueur, ainsi formulée : « Polygone d'implantation – Limite d'implantation des constructions ».
Les hauteurs seraient également à préciser/clarifier dans la légende : 6 m à l'égout du toit / 9 m au faitage pour les villas ; 12 m à l'acrotère pour les collectifs en R+3.

Questions de la commission d'enquête
La commission ne voit pas d'inconvénients à ces demandes.

1. Que pensez-vous de la demande de déplacer le bâtiment prévu vers l'entrée du secteur ?

2. Que pensez-vous des demandes de modification des légendes ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Que pensez-vous de la demande de déplacer le bâtiment prévu vers l'entrée du secteur ?*

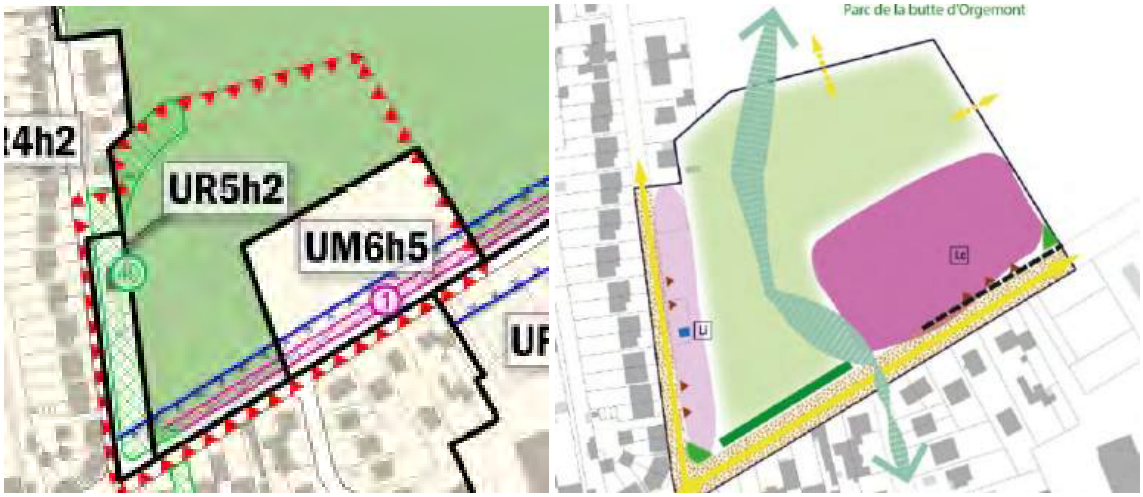
Les demandes apparaissent cohérentes avec les objectifs poursuivis sur ce secteur.

2. *Que pensez-vous des demandes de modification des légendes ?*

Les demandes apparaissent cohérentes avec les objectifs poursuivis sur ce secteur.
La légende pourra être revue.

Argenteuil – secteur Orgemont Ouest (terrain SIFRU)

Cette ancienne friche industrielle de 2,5 ha est localisée dans la continuité des espaces naturels et paysagers de la butte d'Orgemont. Le site connaît une forte reconquête par la biodiversité depuis des dizaines d'années, L'OAP (et le zonage qui en est la traduction) préserve la plus grande partie de cette superficie mais permet la création d'une bande de maisons individuelles (zone UR5h2) le long d'une rue pavillonnaire à l'Ouest du site et aussi la construction d'un ensemble immobilier en partie Sud-est, avec une mixité fonctionnelle et des typologies variées.



Si l'OAP ne quantifie pas la programmation, le zonage "UM6h5" indique une hauteur maximale de 19 m (R+4+C).
Une très forte mobilisation et une claire opposition se sont manifestées à l'encontre de toute urbanisation de ce secteur, arguant notamment de la richesse naturelle des lieux, de la continuité écologique, de la mauvaise qualité du sous-sol, de la densification, du complément de trafic induit, etc.

Questions de la commission d'enquête

Ce terrain en friche est l'un des derniers endroits encore naturels (même si cette "nature" n'est pas originelle) que le projet de PLUi voue à l'urbanisation.
La commission doute fortement de la pertinence de ce projet, à la fois du fait de son intérêt patrimonial intrinsèque (et en continuité avec la Butte d'Orgemont) et aussi du fait de l'affichage négative que donnerait cette urbanisation.

1. Quel est l'intérêt d'urbaniser ce terrain (notamment le secteur "UM6h5") pour le territoire comme pour le public, au regard des impacts irréversibles sur l'environnement. ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Quel est l'intérêt d'urbaniser ce terrain (notamment le secteur "UM6h5") pour le territoire comme pour le public, au regard des impacts irréversibles sur l'environnement. ?

Le terrain dit SIFRU est un ancien secteur d'activités, identifié au PLU d'Argenteuil en zone Ue à vocation économique, situé aux pieds de la Butte d'Orgemont.
Durant la majeure partie du 20e siècle, ce terrain a accueilli une plâtrerie, dont les bâtiments n'ont été démantelés qu'à la fin des années 1980.
Conscients des enjeux environnementaux et patrimoniaux de ce secteur, l'EPT et la Ville d'Argenteuil ont veillé, dans le cadre du PLUi, à limiter l'impact de cette zone d'activités et à éviter toute urbanisation excessive. L'objectif

recherché est de trouver un équilibre entre la préservation du caractère naturel du site et son potentiel de requalification urbaine, en entrée de ville.
Une OAP dédiée et un nouveau zonage ont été élaborés en réponse au souhait de la ville d'Argenteuil d'agrandir l'espace naturel de la Butte d'Orgemont, d'offrir une nouvelle offre de logements qualitatifs et intégrés mais aussi de requalifier ce secteur qui, aujourd'hui, ne remplit pas son rôle d'entrée de ville et de valorisation de la Butte d'Orgemont.
C'est la raison pour laquelle l'EPT et la ville d'Argenteuil ont fait le choix de diviser la zone aujourd'hui urbanisable en :
- Deux tiers sanctuarisés en zone naturelle (Np), afin d'agrandir l'espace paysager de la Butte d'Orgemont et de permettre à terme son extension. Cela inclut la création d'un accès depuis le boulevard de Stalingrad vers cet espace naturel.
- Un tiers urbanisable permettant :
    * La création d'un programme de logements collectifs intégrés (zone UM6h5), avec une densité modérée pour minimiser l'impact sur l'environnement.
    * La continuité du tissu pavillonnaire existant (zone UR5H2) le long de la rue du Clos des Moines.
    * La requalification du boulevard de Stalingrad, afin d'améliorer l'insertion urbaine du secteur.

Toutefois et afin d'en limiter l'impact et la densité et d'améliorer l'insertion urbaine, les règles d'implantation et de programmation pourraient être revues à la baisse.
Ce compromis permet ainsi :
- L'extension et la valorisation de la Butte d'Orgemont comme espace naturel majeur du territoire.
- Une requalification urbaine maîtrisée, évitant la reconstitution d'une friche inactive à l'entrée de ville.
- Une offre de logements diversifiée et qualitative, répondant aux besoins des habitants tout en respectant le contexte environnemental.

Cette proposition vise donc à concilier préservation écologique et dynamisme urbain, dans une logique d'aménagement durable et concerté.

Argenteuil –secteur Porte Saint-Germain Berges de Seine DASSAULT

Au sein de cette très grande OAP, le secteur Ouest comprend une très grande emprise foncière, ancienne usine d'aéronautique, appartenant au Groupe Dassault. Les orientations graphiques de l'OAP prévoient de maintiennent l'unité de cet ensemble en tant que "activités économiques à préserver", tout en convertissant les marges de l'emprise au profit d'espaces végétalisés incluant des circulations douces irriguant l'ensemble du tissu urbain, depuis les quartiers pavillonnaires jusqu'à la Seine.

La seule contribution concernant cette OAP provient du Groupe Dassault (n° 16 + courrier ultérieur) qui indique avoir procédé à des concertations locales et propose :

- un plan de masse respectant strictement cette OAP,
- une programmation incluant un datacenter et des locaux d'activité, de recherche et de formation.

Il justifie le positionnement du datacenter par l'existence d'une friche industrielle, par la proximité de réseaux d'électricité et d'un réseau de chaleur urbain, par des faibles nuisances en termes de bruit et de trafic, et enfin par des synergies avec les autres activités proposées.

Dans le cadre du projet de PLUi, cette programmation bute toutefois sur une impossibilité réglementaire, à savoir que :

Administrativement, un datacenter est considéré comme un entrepôt,

Le règlement de la zone interdit les entrepôts d'une superficie supérieure à 6 000 m².

Le groupe Dassault donc sollicite la possibilité d'admettre un programme d'entrepôt de 44 000 m² à cet endroit.

Questions de la commission d'enquête

1. Comment l'EPT appréhende la présentation annexée par le Groupe Dassault (urbanisme, économie, emplois, ...) ?

2. Quelle synergie avec le réseau de chaleur urbain ?

3. Que pensez-vous d'un tel projet, et justifie-t-il qu'on réfléchisse à une évolution réglementaire ?

4. A défaut de datacenter, quels seraient les scénarios alternatifs envisageables (à court ou moyen terme) pour revitaliser cette fiche industrielle en déshérence ?

5. Pourrait-on ajouter au règlement (page 51) due formule du genre "*A Argenteuil uniquement, sous condition de disposer d'une surface de plancher inférieure à 6000 m²*" les termes "*dans le cas d'entrepôt de marchandises*" ?

6. A défaut de ce type de rédaction, quelle formulation serait envisageable ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Comment l'EPT appréhende la présentation annexée par le Groupe Dassault (urbanisme, économie, emplois, ...) ?

Si l'EPT Boucle Nord de Seine et la Ville d'Argenteuil sont d'accord sur la vocation industrielle du site occupé actuellement par l'entreprise Dassault Aviation, ils ne sont pas favorables à l'implantation d'un Data center de 49 200 m².
Cette position repose sur plusieurs éléments :
- Un projet peu créateur d'emplois diversifiés, notamment qualifiés, et d'aménités urbaines. Il ne permettrait pas de contribuer à la politique nationale de réindustrialisation comme Argenteuil et l'EPT Boucle Nord de Seine en ont l'ambition.
- Le bruit des systèmes de refroidissement (climatisation ou tours aéroréfrigérantes) de cet énorme Data center poserait des problèmes de nuisances sonores pour les riverains et conduirait à la constitution d'un îlot de chaleur dans un secteur devant accueillir au moins 2.000 logements neufs dans le cadre du Contrat d'intérêt national (CIN) et d'un projet partenarial d'aménagement (PPA) signés avec l'Etat.
- Une construction massive et refermée sur elle-même qui ne pourra pas s'intégrer au secteur de la Porte Saint Germain en pleine mutation.

L'EPT Boucle Nord de Seine et la ville d'Argenteuil sont en effet engagés dans un projet urbain ambitieux et structurant pour la transformation du quartier de la Porte Saint-Germain / Berges de Seine d'une surface de 75 hectares. Ce projet vise à redonner vie à un secteur marqué par la désindustrialisation, en combinant urbanisme, écologie et attractivité économique. L'objectif est de recréer un quartier mixte et dynamique en reliant le secteur résidentiel de la Porte Saint-Germain au parc des Berges de Seine, deuxième pôle d'emplois

de la ville, et à la Seine via la création d'un nouveau réseau de venelles et d'allées et une requalification des espaces publics. Il s'agit de développer la Ville Parc.
Dans ce contexte, le site industriel, dont le Groupe Industriel Marcel Dassault est propriétaire, se situe à proximité :
- De zones pavillonnaires, dont plusieurs ensembles bâtis disposant d'une valeur patrimoniale (Cité-jardin du Marais et Cité-jardin de la Lorraine Dietrich) ;
- D'équipements publics (stade du Marais, école primaire Simone Veil, etc.) ;
- De projets en cours dont l'opération d'aménagement des îlots Mirabeau et Barbusse/Pont-Neuf qui prévoit 700 logements, la construction d'un nouveau collège ou encore l'opération d'aménagement sur le 29-33 Château qui prévoit la réalisation de logements.
Concernant la création d'un datacenter de 49 200 m² dans le quartier de la Porte Saint Germain, un équipement de cette ampleur contrarierait grandement le dessin de l'Etablissement public territorial Boucle Nord de Seine et de la ville d'Argenteuil de reformer un tissu urbain à l'échelle des habitants et d'un quartier de ville. Il s'agit davantage de retisser les liens entre tissus pavillonnaires, équipements publics, commerces et petits collectifs, en permettant l'implantations d'activités productives bien insérées et productrices de nombreux emplois. Aussi la taille de 6 000 m² pour l'accueil d'un entrepôt parait être un maximum, seulement autorisé sur les sites à vocation économique du Val d'Argent et du site de la Porte Saint Germain.
Par ailleurs, l'EPT et la Ville d'Argenteuil ont pleinement conscience de la nécessité des datacenters dans une économie numérisée. C'est pour cette raison qu'Argenteuil assure déjà sa participation à la souveraineté numérique métropolitaine puisqu'elle a autorisé l'entreprise Equinix à construire un équipement de 55,2 MW IT dans le parc d'activités du Val d'Argent Nord, zone appropriée à ce type d'activité. Ce datacenter est le deuxième plus important datacenter de France. Une extension est d'ailleurs en cours d'étude.
La ville d'Argenteuil et l'EPT Boucle Nord de Seine s'opposent donc à la création d'un datacenter au milieu du quartier Porte Saint-Germain / Berges de Seine. Ce programme ne correspond pas au devenir du site qui doit s'intégrer harmonieusement dans la ville, contribuer à la politique nationale de réindustrialisation et être créateur de nombreux emplois qualifiés issus des filières stratégiques au niveau local (cosmétique, aéronautique, agro-alimentaire, etc.).
D'autre part, une évolution réglementaire en cours de procédure tendant à favoriser un projet en particulier sans que cela coïncide avec les objectifs fixés par le maître d'ouvrage pour la requalification de ce secteur pourrait être critiquée sur le fondement du détournement de pouvoir (v. pour un exemple récent : TA Rennes, 14 janvier 2022, n°1905685) et ferait donc peser un risque juridique sur le document.

2. *Quelle synergie avec le réseau de chaleur urbain ?*

Ces éléments n'ont pas été étudiés pour le secteur Dassault

3. *Que pensez-vous d'un tel projet, et justifie-t-il qu'on réfléchisse à une évolution réglementaire ?*

N'étant pas favorables au déploiement d'un projet de datacenter sur ce site, l'EPT et la ville n'envisagent pas d'évolution réglementaire.

4. *A défaut de datacenter, quels seraient les scénarios alternatifs envisageables (à court ou moyen terme) pour revitaliser cette fiche industrielle en déshérence ?*

L'EPT et la ville identifient ce secteur pour y sanctuariser des activités industrielles modernes et innovantes et favorisant des emplois qualifiés des filières stratégiques au niveau local (cosmétique, aéronautique, alimentaire, ...), ainsi que des emplois locaux et non délocalisables. Elles devront être compatibles avec l'écosystème économique local, la proximité de l'habitat et permettre de créer des aménités urbaines partagées.
Depuis l'annonce du départ de l'activité industrielle, la Ville d'Argenteuil et l'EPT Boucle Nord de Seine ont souhaité que la transformation de ce site favorise le développement de projets structurants, permettant d'apporter une réponse concrète aux enjeux franciliens et nationaux de relocalisation industrielle, dans un contexte de raréfaction du foncier à vocation économique.

Au regard de ces enjeux, la Ville d'Argenteuil a mobilisé Grand Paris Aménagement afin d'imaginer la définition et les modalités de mise en œuvre d'un projet industriel et urbain ambitieux sur ce terrain. C'est à ce titre que des études ont été engagées début 2024, en lien avec le Groupe Industriel Marcel Dassault. L'objectif est de réaliser un projet ambitieux et innovant compatible avec le contexte urbain décrit précédemment, tout en participant au développement d'aménités urbaines pour le quartier.
A ce jour, la Ville d'Argenteuil souhaite continuer à travailler et échanger sur ces études avec Grand Paris Aménagement, en y associant le Groupe Industriel Marcel Dassault.

5. *Pourrait-on ajouter au règlement (page 51) due formule du genre "A Argenteuil uniquement, sous condition de disposer d'une surface de plancher inférieure à 6000 m²" les termes "dans le cas d'entrepôt de marchandises" ?*

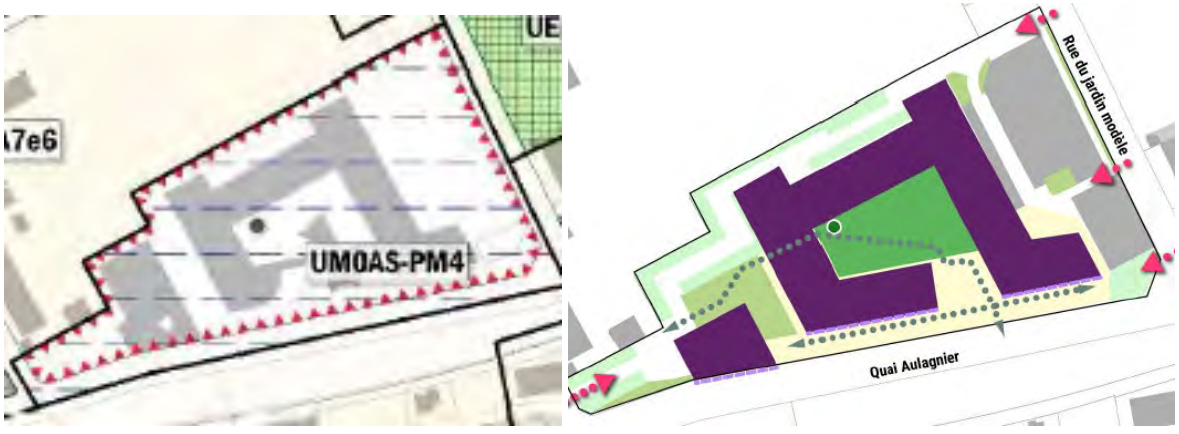
La sous-destination entrepôts de marchandises n'est pas prévue dans le code de l'urbanisme, il n'est donc pas possible de l'intégrer.
Par ailleurs l'EPT Boucle Nord de Seine et la ville ne souhaitent pas permettre de réaliser des entrepôts ou datacenter de plus de 6 000 m2 sur ce secteur.
Plus largement à l'échelle du territoire Boucle Nord de Seine, il était initialement prévu que la sous-destination « entrepôt » soit interdite pour l'ensemble des communes de l'EPT en zone d'activité UAi. La Ville d'Argenteuil, à sa demande, dispose d'une règlementation dérogatoire sur son territoire pour qu'il soit possible de créer des entrepôts en zone UAi dans une limite de 6 000 m². Il s'agit de limiter les entrepôts de taille conséquente, c'est dire supérieurs à 0,6 ha, dans les parcs d'activités concernés afin de diversifier les activités industrielles et économiques.

6. *A défaut de ce type de rédaction, quelle formulation serait envisageable ?*

L'EPT et la ville ne souhaitant pas intégrer de data center sur ce secteur, la rédaction actuelle est conforme à leur volonté.

Asnières-sur-Seine – secteur River Plaza

L'ensemble immobilier actuel est formellement très intéressant mais nécessite une profonde régénération.



Si le public n'a pas donné d'avis sur ce sujet, la commission est assez dubitative sur l'intérêt urbanistique le bâtiment est positionné à raz de la voirie longeant le quai de la Seine) et esthétique (architecture en briques assez quelconque) de conserver et de surélever le bâtiment situé en partie Sud du site, juste en bordure du quai Aulagnier.
En outre, une importante surélévation pourrait comporter de grandes difficultés techniques.

Questions de la commission d'enquête

1. L'EPT maintient-il l'obligation de conserver (voire de reconstruire intégralement en cas de nécessité technique) à son emplacement actuel le bâtiment en briques situé au Sud du périmètre de cette OAP ? Et si oui, pour quelles raisons ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. L'EPT maintient-il l'obligation de conserver (voire de reconstruire intégralement en cas de nécessité technique) à son emplacement actuel le bâtiment en briques situé au Sud du périmètre de cette OAP ? Et si oui, pour quelles raisons ?

Le plan de masse n'impose ni la conservation, avec ou sans surélévation, ni la reconstruction du bâtiment existant. Il pourra s'agir d'un autre bâtiment plus élevé mais reprenant l'implantation du bâtiment existant. Le PLUi maintient la possibilité d'une construction à l'emplacement du bâtiment existant tout en réduisant son emprise actuelle afin de permettre la requalification et la végétalisation des espaces libres du site. L'implantation à l'alignement répond aux contraintes techniques des nombreux réseaux, notamment haute tension, présents en sous-sol, ainsi qu'à l'intérêt que présente la visibilité d'un socle actif à cet emplacement.

Asnières-sur-Seine – secteur Glatz-Briffault

La contribution n° 442 indique que la SCCV CP Asnières-Briffault a déposé un permis de construire prévoyant la construction d'un ensemble immobilier d'environ 92 logements dont 30 % de logements sociaux et un local commercial.

Ils ont constaté quelques ambiguïtés/sujets sur lesquels des ajustements nous semblent pertinents.

1. S'agissant de la règle 3.1.4 relative à l'alignement, une règle spécifique mentionne le cas de l'angle de deux voies ouvertes à la circulation générant un nouvel alignement par un pan coupé dont la longueur doit être comprise entre 3 et 7 m. Nous proposons d'ajouter une mention permettant un pan coupé de forme arrondi respectant les dimensions précitées ci-avant.

2. Nous proposons l'ajout suivant sous l'article 3.2.2.5 : "les retraits prévus par le présent article pour rompre le linéaire bâti sont autorisés indépendamment des reculs ponctuels visés à l'article 3.1.4.1. des dispositions générales". En effet, nous avons constaté qu'il y avait une ambiguïté possible, cet ajout permet de clarifier la règle pour permettre le traitement d'une façade harmonieuse sans contrainte de dimension sur le retrait et ainsi mettre en exergue la rupture de linéaire du front bâti attendu.

3. S'agissant de la règle posée à l'article 4.2.2.2 relatif à la plantation des arbres. Cet article mentionne que "si la surface d'espace végétalisé de pleine terre est supérieure à 150 m², il est exigé au minimum un arbre de grand développement par tranche entière de 150 m². Les arbustes ne doivent pas excéder 30% des unités

de plantations exigées." Il nous semblerait adéquat de préciser que l'arbre de grand développement par tranche entière de 150 m² se calcule sur la surface d'espace végétalisé. La nouvelle rédaction serait ainsi la suivante : "si la surface d'espace végétalisé de pleine terre est supérieure à 150 m², il est exigé au minimum un arbre de grand développement par tranche entière de 150 m² d'espace végétalisé. Les arbustes ne doivent pas excéder 30% des unités de plantations exigées."

Questions de la commission d'enquête

La commission ne voit pas de problème significatif.

1. Que pense l'EPT de ces propositions ?

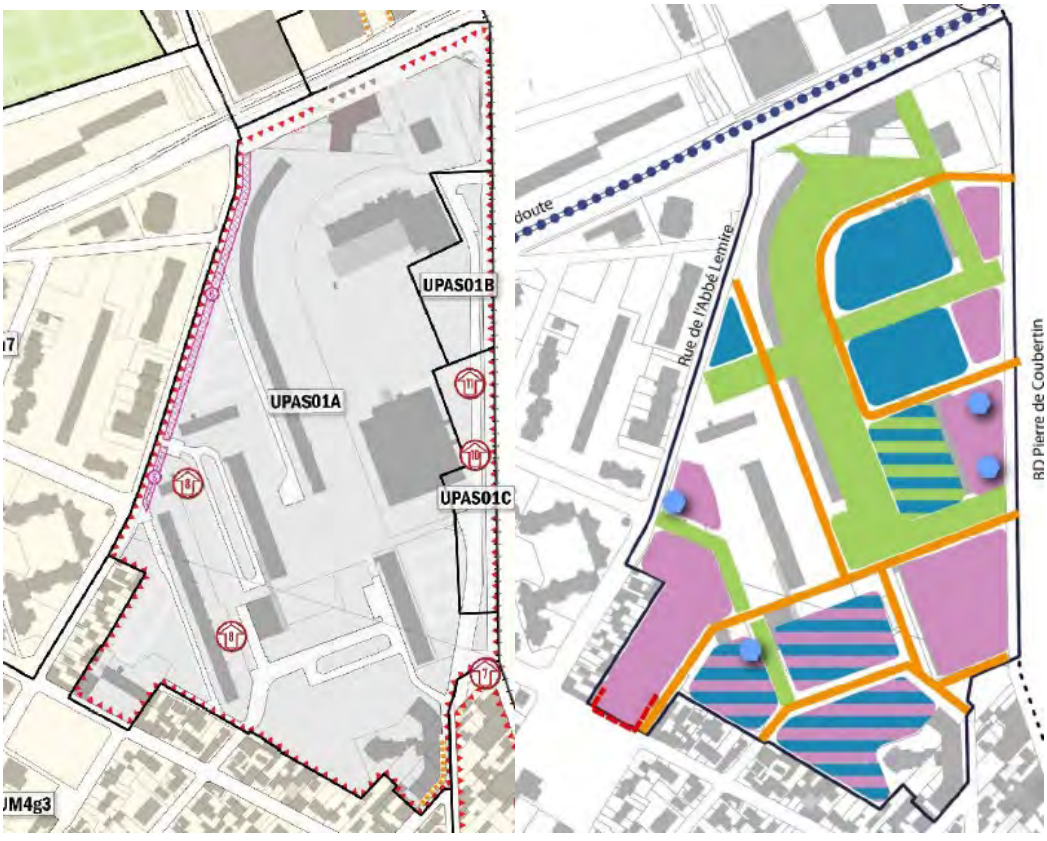
Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Que pense l'EPT de ces propositions ?*

Le règlement 3.1.4 précise qu'un nouvel alignement peut être défini ; il n'en précise pas la forme mais encadre la longueur entre 3 et 7 m. Il ne semble pas nécessaire d'apporter cette précision.
La proposition d'ajout n°2 sera étudiée et pourra être intégrée dans la rédaction du règlement. En effet, celle-ci permet d'apporter de la souplesse et des rythmes dans la conception des façades sans imposer que le retrait des attiques suive strictement l'implantation au sol des constructions.
La précision demandée en 3 n'est pas utile.

Asnières-sur-Seine – secteur Courtilles

La contribution n° 466 de Citallios indique que les différentes zones dessinées au PLUi ne correspondent pas aux lots de la ZAC qui ont précédemment été validés. Il demande une mise en cohérence.



Il indique aussi que les dimensions de l'emplacement réservé ER6 (le long de la rue de l'Abbé Lemire) ne sont pas compatibles avec les lots attribués et le projet de requalification de la rue.

Questions de la commission d'enquête

La commission ne voit pas de problème significatif.

1. Que pense l'EPT de ces remarques ?

2. Quelles propositions effectuer ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Que pense l'EPT de ces remarques ?*

Ces remarques sont similaires à celles formulées par la Ville d'Asnières et l'EPT les prendra en compte pour assurer la compatibilité avec le dossier de ZAC.
Les zones UPAS01B et C pourront être délimitées en fonction des indications fournies et à partir des n° de lots de la ZAC à intégrer.
Avis favorable pour redessiner l'ER n°6 suivant validation par la Ville.

2. *Quelles propositions effectuer ?*

Prise en compte des remarques pour assurer la compatibilité avec le dossier de ZAC.

Bois-Colombes – secteur centre-ville (près de l'école Paul-Bert)

La contribution n° 263 questionne sur l'implantation et la hauteur de construction en limite du secteur pavillonnaire du fait de l'importance de la zone pavillonnaire que le PADD s'engage à préserver.

Il évoque le cas de sa parcelle en zone pavillonnaire : au centre de l'image, en limite de la cour de l'école Paul-Bert qui semble devoir être démolie.

Il dénonce des contradictions règlementaires visant les implantations en limite parcellaire, dans le cadre des cas particuliers prévus à Bois-Colombes.

Du fait des risques de vue directe chez lui et dans son jardin, ainsi que d'interface avec sa véranda, il propose notamment un retrait significatif (20 m) de l'immeuble qui remplacera l'école, en sus que l'épannelage dégressif prévu dans l'OAP.

Enfin il demande que les accès à la future venelle envisagée dans le cadre de l'OAP soient fermés en dehors de jours et heures d'école.

Par ailleurs, l'avis de la SGP s'interroge sur les conditions urbanistiques de réalisation d'une venelle piétonne entre la rue Merlens et la rue Raspail, relativement aux règles par rapport aux limites séparatives ou à l'alignement sur une emprise publique.

Questions de la commission d'enquête

1. Comment analyser les "contradictions réglementaires" dénoncées ?

2. Que répondre concernant sa véranda ?

3. Pouvez-vous rappeler les règles d'épannelage s'appliquant sur la zone "UR4h2" en limite de "Ur6d5" au sein de l'OAP Centre-ville de Bois-Colombes ? Est-ce adapté ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Comment analyser les "contradictions réglementaires" dénoncées ?

L'OAP vient préciser l'intention urbanistique en modérant la hauteur maximale réglementaire applicable sur la zone (R+5) en cœur d'îlot et en limite de la zone pavillonnaire. Les règles de retrait sont celles de la zone et dépendent de la profondeur du terrain, actuellement non déterminée, du fait de l'implantation de la venelle restant à définir.
Il n'y a pas de contradiction entre l'OAP et la limitation des hauteurs en limite des secteurs pavillonnaires.
De manière générale, s'agissant des implantations en limite de zone pavillonnaire, deux dispositions distinctes sont mises en œuvre pour assurer des « politesses » en limite de zone pavillonnaire, détaillées en page 166 du rapport de justification (document 1.5). Ces dispositions ne sont pas en contradiction avec les dispositions concernant l'implantation sur un même terrain qui s'appliquent dès lors que les projets sont situés sur la même unité foncière et la disposition concernant des dépassements ponctuels du gabarit-enveloppe en cas d'adossement qui ne peut s'appliquer en limite de zone pavillonnaire du fait des règles précitées.

2. Que répondre concernant sa véranda ?

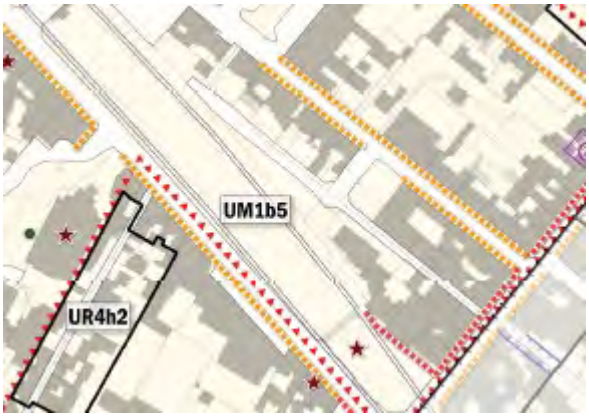
Les règles de retraits s'appliquent en fonction de la limite séparative et de la configuration du terrain d'implantation du projet, sans distinction de la nature des constructions voisines.

3. Pouvez-vous rappeler les règles d'épannelage s'appliquant sur la zone "UR4h2" en limite de "UR6d5" au sein de l'OAP Centre-ville de Bois-Colombes ? Est-ce adapté ?

UR4h2 – hauteur R+1+C limitée à 10 m
UR6d5 – hauteur R+4+C limitée à 19 m et R+2+C limitée à 13 m dans une bande de 3 m à compter de la limite des tissus pavillonnaires.
Cela permet une transition de hauteur « douce » (19m/13m/10m) entre collectif et pavillonnaire particulièrement adaptée et respectueuse de la volumétrie pavillonnaire.

Bois-Colombes – secteur centre-ville (impasse Doussineau)

Le contributeur n° 176 demande de préserver les espaces verts, notamment le long de l'impasse Doussineau à Bois-Colombes.



La commission note que l'espace vert qu'il souhaite a été indiqué dans l'OAP mais pas dans le plan de zonage.

Plus généralement et pour la commune, il souhaite le prolongement de la coulée verte et préserver les espaces pavillonnaires et éviter les immeubles. Les espaces non construits sont indispensables : bien-être et aléas climatiques.

Questions de la commission d'enquête

Il semble qu'il y ait potentiellement un conflit avec une zone utilisée comme parking.

1. Que pensez-vous de la demande de ce contributeur ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Que pensez-vous de la demande de ce contributeur ?

Cette observation va dans le sens de la validation des propositions pour classer en espace vert le dernier lot de la ZAC des Bruyères, le maintien de l'impasse Doussineau à l'OAP Centre-Ville, ce qui est déjà prévu dans le projet de PLUi arrêté.

L'OAP a justement cette fonction de bien marquer la destination à venir sans avoir à inscrire un zonage, d'autant qu'on notera que certaines emprises sont actuellement affectées par la déclaration d'utilité publique pour la construction de la gare de Métro et ne sauraient être inscrites en zonage d'espace vert.

Le zonage et les OAP sont cohérents et s'articulent bien pour, d'une part, laisser le niveau de souplesse nécessaire, et d'autre part, garantir la présence d'espaces verts.

Clichy-la-Garenne – secteur BIC - Bérégovoy

De très nombreux contributeurs critiquent la densité, la démesure des hauteurs des bâtiments et l'absence de continuité végétale significative avec le Parc des Impressionnistes notamment afin d'assurer une certaine continuité écologique avec les berges de la Seine, susceptible d'apporter de la fraîcheur nocturne en direction du centre-ville.

Par exemple, la contribution n° 94 synthétise de très nombreuses oppositions, critiquant notamment :

L'absence de protection des principaux arbres et notamment des alignements d'arbres du secteur,
L'insuffisance de l'espace vert prévu,

La densification prévue (1 200 logements) sans école et sans équipement.

Ainsi, la contribution n°155 indique que "ce projet d'aménagement doit être un modèle de réalisation pour Clichy" et "ne j'attire votre attention sur 5 éléments qui sont indispensable à sa réussite :

1. Hauteur des bâtiments : max 5 étages,

2. Architecture des bâtiments (j'ai vu un aperçu du style des bâtiments c'est "bof") : pourquoi pas s'inspirer du style haussmannien,

3. Densité : réserver une part belle aux espaces verts,

4. Penser aux commerces

5. Éviter les logements sociaux".

La contribution n° 283 de l'association "Valiton Autrement" (13 pages) critique principalement :

Les procédures de conception et de délivrance des PC,

Les hauteurs jusqu'à R+10 dans un secteur de hauteurs basses,

L'absence d'épannelage face à un bâtiment classé au patrimoine remarquable (zonage "UAb7e6") situé de l'autre côté de la rue,

L'incohérence de description du retrait entre "au-delà du R+7" et "les deux derniers niveaux",

L'augmentation considérable de la population, avec une densité de 70 000 habitants au km² !

L'implantation sur un terrain pollué, sensible aux remontés de nappe et zone inondable, de façon mal maîtrisée et critiquée par le préfet et la MRAe,

L'absence marquée d'équipements publics (centre de loisir, école, ...) et qui ne sont pas planifiés (plan de masse et financement),

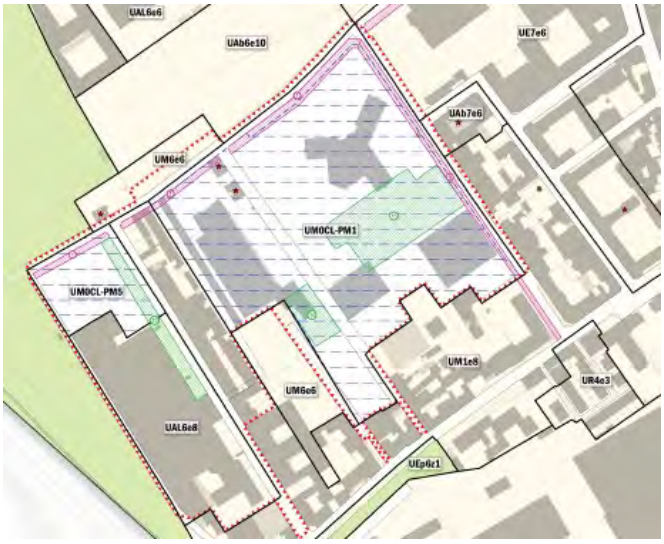
La saturation des transports collectifs,

Les insuffisances précédemment relevées dans les avis de la MRAe et récemment réitérées,

L'absence de mixité sociale pourtant affirmée au PADD mais ensuite oubliée dans ses déclinaisons opérationnelles, ce qui est critiqué par le préfet,

Le "*clientélisme auprès des promoteurs* (...) *qui semble persister à Clichy*",

L'absence de préservation des arbres et massifs arbustifs existants (fréquentation par de nombreux oiseaux) : trame écologique et d'agrément.



Ce secteur constitue une opération déjà lancée qui fait l'objet d'un zonage spécifique "UM0CL-PM1" assorti d'un plan-masse définissant les emprises et les hauteurs des bâtiments et d'un règlement spécifique.
Le dessin du plan de masse opérationnel est bien plus rigide que l'esquisse d'intention de l'OAP.
Les hauteurs annoncées des bâtiments de logements varient entre 26 m (R+7), 29 m (R+8) et 35 m (R+10), hormis quelques dégradés d'épannelage en limite du secteur de petits pavillons situés à sa frange Ouest.
Il semble que des PC aient précédemment été accordés.

La commission partage ces inquiétudes concernant à la fois :

La hauteur excessive des bâtiments, intellectuellement "qualifiés d'émergences" ... mais qui sont ici continus (contrairement à Asnières) et qui déplaisent viscéralement au public,

L'absence de liaison écologique avec le Parc des Impressionnistes,

L'insuffisante modération de l'épannelage en interface avec le secteur de petits pavillonnaires à l'Ouest (passage des Chasses).

A contrario, la contribution n° 466 de Citallios indique craindre des difficultés d'interprétation.
Il demande des précisions et une mise en cohérence concernant la programmation d'un bâtiment indiqué comme destiné à de l'habitation et/ou du bureau dans le plan masse spécifique, alors que l'OAP permet des "activités, bureaux et/ou logements".
Il demande aussi que le rapport de présentation du PLUi, citant l'espace vert, ne le qualifie pas de "public".
Il demande que les hauteurs des bâtiments restent uniquement définies dans le plan masse, pour ne pas risquer de confusion avec les indications de l'OAP (où des nombres d'étages sont pour l'instant indiqués en page 100).
Il demande que le règlement du PLUi indique que les règles de distance entre bâtiments sont celles du plan de masse, précisant les modalités de calcul et si ce sont des distances minimales.
Il demande que le règlement des hauteurs renvoie aux règles d'épannelage fixées au plan de masse et que le symbole "supérieur à" soit ôté.
Il demande que la règle de retrait de 2 niveaux soit clarifiée pour le cas d'un bâtiment de 6 niveaux droits + 1 niveau en retrait.

<u>Questions de la commission d'enquête</u>

1. Quels PC ont été accordés ? Quand ? Sur quelles emprises ? Il y a-t-il des recours ?

2. Comment justifier la construction de bâtiments en R+10 à cet endroit, où ils n'expriment rien d'autre qu'un souci de densification excessive ?

3. Confirmez-vous 1 200 logements sur ce site ? Combien d'habitants estimés ?

4. Quel est le ratio de mixité sociale prévu / imposé ?

5. Quels sont les équipements prévus (hormis la crèche localisée dans l'OAP) ?

6. Un grand nombre d'arbres matures et de massifs arbustifs sont présents sur l'emprise BIC : pouvez-vous les situer sur le plan masse UMOCL-PM16BIC de l'OAP et sur le plan d'implantation opérationnel ?

7. Comment le projet a tenu compte de la protection des arbres et de leurs alignements ?

8. Comment assurer une meilleure transition de hauteur des bâtiments en limite du passage des Chasses (secteur de petit pavillonnaire qui ne peut pas muter significativement) ?

9. Comment assurer l'interface avec le bâtiment listé au patrimoine remarquable ?

10. Peut-on connaître les deux modifications du PLU concernant l'îlot BIC ?

11. Quelle est la surface du parc implanté sur BIC, y-a-t-il une possibilité d'en augmenter la surface ?

12. Que penser des demandes de Citallios ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Quels PC ont été accordés ? Quand ? Sur quelles emprises ? Il y a-t-il des recours ?

Ce projet a fait l'objet du dépôt de deux permis de construire, le PC 092 024 24 D0006 PC 092 024 24 D0007, ils ont été délivrés le 16 décembre 2024 sur la base du PLU de Clichy modification n°9 alors en vigueur.
Ces autorisations d'urbanisme ont fait l'objet d'une PPVE (participation du public par voie électronique) du 7 novembre 2024 au 6 décembre 2024 suite à l'avis rendu de la MRAE.
Les parcelles concernées par les deux permis de construire sont : la 24 N 93 pour le permis 092 024 24 D0006 et la 24 N 94 pour le permis 092 024 24 D0007.
A ce jour, nous n'avons pas connaissance de recours contre ces PC. En tout état de cause, cette question ne peut être prise en compte puisqu'en cas de recours la décision revient au juge.

2. Comment justifier la construction de bâtiments en R+10 à cet endroit, où ils n'expriment rien d'autre qu'un souci de densification excessive ?

Les hauteurs permises dans le PLUi font suite aux différentes procédures d'évolution du PLU de Clichy, sur la base duquel les deux permis de construire exposés ci-avant ont été autorisés.
Les modifications apportées au projet initialement envisagé ont eu pour objectif d'assurer une meilleure intégration de l'opération dans l'environnement existant par la mise en œuvre de retraits systématiques en attique, d'épannelages ou de mise à distance des bâtiments au droit des avoisinants.
Cette réflexion portée sur la volumétrie du projet a permis de concentrer les hauteurs les plus marquées au nord sur la rue Pierre Bérégovoy, faisant face à l'opération de bureaux BLACK et en lien avec les immeubles de la rue Bérégovoy développant des gabarits similaires. Tandis que les bâtiments situés au sud adoptent des hauteurs plus limitées favorisant ainsi une intégration harmonieuse avec le paysage urbain environnant.
Conformément au secteur de plan masse et au règlement du PLU, l'ensemble des bâtiments seront implantés en retrait de minimum 3m depuis l'espace public afin de préserver les avoisinants.
Concernant les futurs bâtiments donnant sur la rue Pierre Bérégovoy, ils seront implantés en recul de 5 mètres et les deux derniers niveaux seront en retrait.
De plus, le projet prévoit la création d'un parc d'environ 6 000 m² assurant un espace de respiration et de biodiversité non bâti au cœur du quartier qui bénéficiera à l'ensemble des habitants.
Le plan masse intègre également des failles végétalisées d'Est en Ouest et du Nord au Sud permettant de limiter les linéaires de bâtiments et d'assurer des percées visuelles à l'échelle du quartier.
Concernant la rue Jeanne d'Asnières, Il est prévu un retrait de 22m entre les bâtiments situés aux numéros 25/27 au regard de leur classement en tant que bâtiments remarquables inscrits au PLU de la Ville de Clichy et dans le PLUi. Les bâtiments situés au sud de la rue Jeanne d'Asnières faisant face au projet ne sont pas identifiés comme des bâtiments remarquables.
Afin d'assurer une meilleure intégration du projet à l'environnement bâti, les 2 bâtiments situés à l'arrière de la rue de Neuilly proposent des volumétries et des épannelages plus modérés que les gabarits indiqués et autorisés dans le cadre du secteur de plan masse du secteur BIC du PLU de Clichy.
Ainsi, le bâtiment lot 5 situé à l'Ouest de la rue Jeanne d'Asnières est composé d'un épannelage progressif au sud démarrant en R+2 (le bâtiment lui faisant face au 6 rue Jeanne d'Asnières s'élève à R+2+combles).
Puis évoluant en R+4/R+6 et enfin R+8 en direction du nord de la rue Jeanne d'Asnières. Cet épannelage progressif s'étend sur plus de 22% du linéaire de façade.

3. Confirmez-vous 1 200 logements sur ce site ? Combien d'habitants estimés ?

Oui, plus précisément 1151 logements ont été autorisés.

Nous ne disposons pas d'information sur l'apport de population. Si l'on transpose la taille des ménages de Clichy à cette nouvelle opération, il y aurait un apport de 2486 habitants. Cette estimation dépend toutefois de la typologie des logements autorisés.
Pour le PC 092 024 24 D0006 les 319 logements prévus sont ainsi répartis : 92 T2, 129 T3, 73 T4, 25 T5
Les espaces végétalisés totalisent 4 592 m².
Pour le PC 092 024 24 D0007 les 832 logements sont prévus sont ainsi répartis 258 T2, 332 T3, 192 T4, 50 T5
Les espaces végétalisés totalisent 16 306 m².

4. Quel est le ratio de mixité sociale prévu / imposé ?

Il n'y a pas de ratio de mixité sociale sur Clichy dans le PLUi arrêté.
PC 092 024 24 D0006 = 319 logements collectifs privés
PC 092 024 24 D0007 = 832 logements collectifs privés

5. Quels sont les équipements prévus (hormis la crèche localisée dans l'OAP)

Dans le secteur de la ZAC du Bac d'Asnières, la construction de logements s'accompagne d'une offre nouvelle d'équipements :
➔ Livrés :
-L'ouverture en juin 2024 du centre sportif et culturel « Camille Muffat » de 8 500 m² (1370 places assises) au 32 quai de Clichy dans le quartier du Bac ;
-le groupe scolaire Gustave Eiffel dans le quartier du Bac,
-une crèche publique de 40 berceaux rue Camille Claudel, dans le quartier du Bac,
➔ En cours :
-La création au sein du pavillon du Régisseur d'un centre de loisirs pour accueillir près d'une centaine d'enfants et dont la livraison est prévue en 2026.

6. Un grand nombre d'arbres matures et de massifs arbustifs sont présents sur l'emprise BIC : pouvez-vous les situer sur le plan masse UMOCL-PM16BIC de l'OAP et sur le plan d'implantation opérationnel ?

Plan des arbres existants et projeté – source permis de construire

7. Comment le projet a tenu compte de la protection des arbres et de leurs alignements ?

Les rapports réalisés par les bureaux d'études ont permis de souligner la présence de 27 arbres positionnés sur les futures zones à bâtir, présentant un intérêt de développement futur. Ces arbres ont été identifiés comme « à transplanter » et seront ainsi conservés et intégrés dans le futur projet.
Pour ce qui est des 90 arbres restants, compte tenu de leur état phytosanitaire ou de leurs caractéristiques, la transplantation n'a pas été retenue, ils seront donc supprimés.
Enfin, le futur projet prévoit la plantation de 322 nouveaux arbres sur le site.

8. Comment assurer une meilleure transition de hauteur des bâtiments en limite du passage des Chasses (secteur de petit pavillonnaire qui ne peut pas muter significativement) ?

Le secteur de plan de masse prévoit des hauteurs dégressives entre la rue Jeanne d'Asnières et le passage des Chasses. Les hauteurs sont hétérogènes entre la rue Jeanne d'Asnières et la rue Petit (Ilot à l'intérieur duquel se trouve le passage des Chasses).

9. Comment assurer l'interface avec le bâtiment listé au patrimoine remarquable ?

Il est proposé d'améliorer les règles de bonne intégration urbaine pour les rendre plus objectives et en faciliter l'instruction, aussi bien aux abords des éléments patrimoniaux que dans l'ensemble des contextes urbains.
Concernant la rue Jeanne d'Asnières, Il est prévu un retrait de 22m entre les bâtiments situés aux numéros 25/27 au regard de leur classement en tant que bâtiments remarquables inscrits au PLU de la Ville de Clichy et dans le PLUi. Les bâtiments situés au sud de la rue Jeanne d'Asnières faisant face au projet ne sont pas identifiés comme des bâtiments remarquables.

10. Peut-on connaître les deux modifications du PLU concernant l'îlot BIC ?

Modification 8 du PLU de Clichy abandonnée, modification 9 approuvée le 26 septembre 2024.

11. Quelle est la surface du parc implanté sur BIC, y-a-t-il une possibilité d'en augmenter la surface ?

La surface du parc prévue sur le secteur BIC est d'environ 6 000 m².
Au total, il y aura 34% d'espaces verts en pleine-terre et l'emprise totale des espaces verts publics et privés représentera environ 21 000 m².

12. Que penser des demandes de Citallios ?

En tant qu'aménageur, Citallios se préoccupe de l'avenir du site et d'un éventuel permis de construire modificatif et donc de sa concordance avec le projet PLUi.

Remarque 1 : l'EPT et la ville de Clichy sont favorables à ne conserver les questions de programmation que dans l'OAP pour éviter les incohérences avec le plan de masse. Notons toutefois que c'est le règlement qui a la légitimité pour autoriser ou interdire les destinations des constructions (v. en ce sens CAA Lyon, 13 février 2018, n°16LY00375 ; CAA Versailles, 24 juin 2022, n°21VE00225). L'OAP donne une orientation : ainsi comme le confirme la jurisprudence, une mention habitat dans une OAP n'interdit pas de réaliser par exemple des bureaux… c'est juste une question de proportion au sein d'un projet (v. en ce sens CE, 18 novembre 2024, n°489066, Rec. T.). Il faut dans ce cas que la SDP bureau reste minoritaire, etc.
Remarque 2 : La modification n°9 du PLU en vigueur étant ultérieure à la version du PLUi arrêté, une mise en cohérence semble s'imposer effectivement.
Remarque 3 : l'EPT et la ville de Clichy sont favorables à ne prévoir des règles de hauteur qu'au sein des documents qui en détiennent la légitimité, soit le règlement et le plan de masse, la jurisprudence étant très claire sur ce sujet.

Remarque 4 : le plan de masse et le texte associé donnent déjà des indications précises. Il est possible de préciser que les reculs/retraits sont des distances minimales (ou fixes selon les souhaits).
Remarque 5 : le renvoi au document graphique pour les règles de hauteur est précisé en page 2 du livret des plans de masse dans le chapitre « dispositions générales ». Il ne semble pas utile de repréciser cela partout.
Remarque 6 : la mention « supérieur à » concerne les reculs/retraits et non pas la hauteur.
Remarque 7 : la rédaction pourrait en effet être précisée.

Clichy-la-Garenne – secteur Seine Liberté

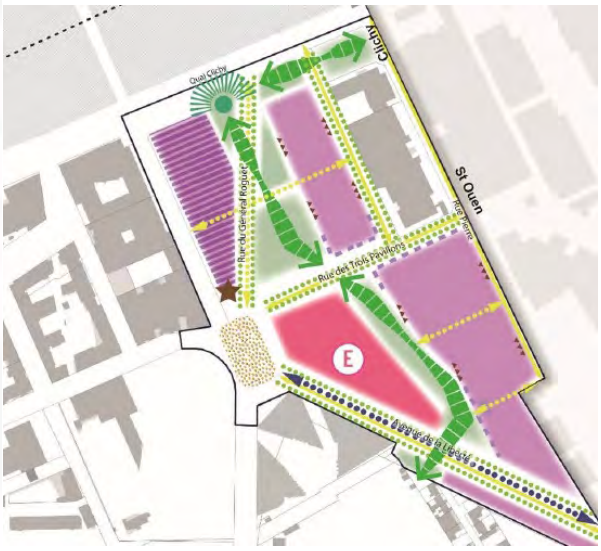
Le secteur Seine-Liberté (10 ha) constitue une ZAC et fait l'objet d'un zonage et d'un règlement spécifique "UPCL01" limitant la hauteur des bâtiments à 32 m (R+9).
La commission a compris qu'une convention d'aménagement avait récemment été signée.

Certains contributeurs (dont n° 290 à 293) s'inquiètent de la trop grande hauteur des bâtiments, du nombre de logements et du supplément de densité urbaine qui s'ajoute à la ville de Clichy, déjà très dense, manquant d'équipements publics, surchargée, bruyante et polluée.

Ainsi, la contribution n° 340 "*exprime son opposition à la construction d'immeubles dépassant 4 étages dans le quartier Seine Liberté à Clichy. Ce quartier mérite un aménagement plus respectueux de la qualité de vie des habitants, favorisant des espaces verts, des jardins, et des parcs. Ces aménagements permettraient de rendre le quartier plus agréable, respirable, et en harmonie avec les enjeux environnementaux actuels. Un véritable écoquartier devrait offrir des espaces accessibles à tous, favorisant le bien-être, la convivialité et la biodiversité. Construire des immeubles trop hauts ne ferait qu'accentuer la densité urbaine, au détriment de l'environnement et des besoins des riverains. Il est essentiel de privilégier des bâtiments à taille humaine et de préserver des zones de verdure pour garantir un cadre de vie sain et accueillant*".

De plus, le positionnement de l'aire pour Gens du Voyage est questionné (notamment contribution n° 345), privilégiant un emplacement vers la Seine et entouré de végétation, "*intégré au paysage de manière harmonieuse*".
En sus, les contributions n° 143, 291 et 296 signalent la proximité de l'habitat pavillonnaire de la Villa Simone Bigot.
A noter que la construction d'un équipement scolaire intercommunal est prévue dans l'OAP.

Ainsi aussi, la contribution n° 446 constate "*qu'un nouveau zonage était acté sur le PLUi pour la vente aux promoteurs de programme immobilier pour construire des tours ... ENCORE. STOP aux immeubles à des hauteurs qui empêche l'air de circuler. Les habitants de l'impasse Villa Simone sont contre le plan de masse qui prévoit des immeubles sur ce zonage. Assez des nuisances visuelles !! Assez de bétonnisation. Nous demandons à classifier ce zonage en espace vert qui permettrait à cette portion de la future avenue Seine Liberté de respirer et de contrer la pollution qui sera omniprésente avec le carrefour de la rue Pierre !! Le quartier Victor-Hugo à Saint-Ouen a effectué exactement la même chose en face du futur CHU sous la pression des habitants. Ne faites pas la même erreur et donner du vert aux habitants du quartier*".



A l'opposé, la contribution n° 408 émanant de Cogedim - Brownfields demande un certain nombre de modifications de détails du texte :

- Oter le mot "publics" à espaces végétalisés publics", même s'ils seront ouverts au public et/ou rétrocédés.
- Indiquer la localisation de l'aire pour les Gens du voyage de façon moins précise.
- Préciser que les recommandations formulées dans l'OAP ne sont pas juridiquement opposables.
- Préciser différemment les règles d'implantation des constructions et volumétrie, de façon à ne pas laisser d'ambiguïté d'interprétation, notamment concernant l'alignement le long des "voies" et "emprises publiques" et aussi des conditions de saillie pour les balcons et d'autres sujets importants.
- Préciser que les deux bâtiments en émergence à "R+10" sont autorisés dans le règlement actuel, alors que sa rédaction actuellement à l'enquête publique indique "R+9".
- Retoucher l'article relatif aux matériaux de façades.
- Préciser le lexique relativement aux espaces de pleine terre et préciser aussi son applicabilité aux zones UP.

En tant qu'utilisateur, la contribution n° 482 (courrier de 4 pages) de la société "Une pièce en plus" demande de prévoir de conserver les entrepôts de stockage de 10 000 m² dans la zone. Souhaite maintien : des activités de stockage existantes dans le périmètre de la ZAC Seine Liberté.
Cette société estime que la limitation d'entrepôt à 6 000 m² est injustifiée à partir du moment où ils sont bien intégrés.

La destination des îlots bordés par la rue du Général Roguet et la RD7 semble incohérente dans la programmation de l'OAP Seine Liberté : les îlots bordés par la rue du Général Roguet et la D17 pourront accueillir une programmation mixte : activités économiques, logistique urbaine, équipements d'intérêt collectif, logements.
Une aire d'accueil destinée aux gens du voyage sera localisée de manière préférentielle au nord de la rue des Trois Pavillons. Cela voudrait dire sur le site de la société "Une pièce en plus".
La société estime qu'elle a toute sa place au sein de la programmation et pourrait fournir un service aux futurs habitants en accord avec la programmation. Par ailleurs la réalisation d'opération suivant le schéma proposé dans

l'OAP impliquerait une expropriation dont le coût n'a pas été évalué et mettrait selon elle l'équilibre financier de la future opération en déséquilibre : la programmation de la ZAC est donc incohérente.

La commission n'a pas trouvé le plan de masse proposé dans le cadre du PLUi. Sauf si cela lui avait échappé, il ne serait alors pas possible de modifier le document qui avait précédemment été approuvé.
La commission estime impossible d'ajouter postérieurement la possibilité de deux "émergences" à "R+10" alors que le règlement spécifique "UPCL01" limite la hauteur des bâtiments à 32 m (R+9).

Questions de la commission d'enquête

1. Où est le plan de masse qui aurait dû être inclus dans les documents du PLUi ?

2. Qu'en est-il de l'équipement scolaire indiqué dans le schéma de l'OAP ?

3. Combien de logements sont prévus sur ce site ? Combien d'habitants ? La programmation est-elle définitive ?

4. Y a-t-il eu une étude sur les besoins futurs en équipements ?

5. Concernant les règles de hauteurs, les habitants sont dans le refus des hauteurs importantes. Ne pensez-vous pas qu'il faudrait réduire les hauteurs, quitte à produire un peu moins de logements et à créer une silhouette urbaine plus homogène ?

6. Comment l'épannelage prend-il en compte les transitions (notamment vers la villa Simone Bigot) ?

7. Les demandes de modification du règlement et de l'OAP par Cogedim ne fragiliseraient-elles pas le respect de l'OAP Seine Liberté qui est déjà contestée ?

8. Ne serait-il pas utile de préciser que l'espace vert sera rétrocédé à la Ville pour être collectif ?

9. Que pense l'EPT des commentaires et questions de la société "Une pièce en plus" ? Le projet prévoit-il de garder ou racheter cette activité ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Où est le plan de masse qui aurait dû être inclus dans les documents du PLUi ?*

Le secteur Seine Liberté est réglementé par l'OAP Seine Liberté et la zone UPCL01

2. *Qu'en est-il de l'équipement scolaire indiqué dans le schéma de l'OAP ?*

C'est un Groupe Scolaire intercommunal avec la ville de Saint-Ouen qui est programmé dans le cadre de la ZAC Seine Liberté. Il est ainsi prévu la construction d'un groupe scolaire intercommunal de 18 classes, d'un gymnase et d'un centre de loisirs, dont la livraison est prévue en 2027

3. *Combien de logements sont prévus sur ce site ? Combien d'habitants ? La programmation est-elle définitive ?*

Sont à ce jour programmés 1295 logements environ dont 150 sociaux.
Nous ne disposons pas d'information sur l'apport de population. Si l'on transpose la taille des ménages de Clichy à cette nouvelle opération, il y aurait un apport de 2 745 habitants. Cette estimation dépend toutefois de la typologie des logements autorisés.
La programmation est définitive en tant qu'elle répond au programme prévisionnel de la future ZAC et au traité de concession.

4. *Y a-t-il eu une étude sur les besoins futurs en équipements ?*

Des études urbaines ont été menées afin de définir les besoins et objectifs au niveau du périmètre de la ZAC.

5. *Concernant les règles de hauteurs, les habitants sont dans le refus des hauteurs importantes. Ne pensez-vous pas qu'il faudrait réduire les hauteurs, quitte à produire un peu moins de logements et à créer une silhouette urbaine plus homogène ?*

Depuis 2017 et les différentes phases de concertation du public, le projet a évolué afin de tenir compte des demandes de dédensification et de baisse des hauteurs de la part des riverains.

6. *Comment l'épannelage prend-il en compte les transitions (notamment vers la villa Simone Bigot) ?*

La programmation architecturale n'a pas encore été définie.
Si les hauteurs sont définies dans le PLUi, la mise en œuvre architecturale reste encore à venir.
Ce point pourra être pris en considération lors de la définition des projets architecturaux du site

7. *Les demandes de modification du règlement et de l'OAP par Cogedim ne fragiliseraient-elles pas le respect de l'OAP Seine Liberté qui est déjà contestée ? Ne serait-il pas utile de préciser que l'espace vert sera rétrocédé à la Ville pour être collectif ?*

Les demandes de Cogedim ne semblent pas acceptables

8. *Ne serait-il pas utile de préciser que l'espace vert sera rétrocédé à la Ville pour être collectif ?*

Il est précisé dans l'OAP « espace vert public ».

9. *Que pense l'EPT des commentaires et questions de la société "Une pièce en plus" ? Le projet prévoit-il de garder ou racheter cette activité ?*

Question en dehors du PLUi sur les négociations foncières. L'objectif n'est pas de conserver cette activité sur ce quartier.
La zone UPCl01 a vocation à se conformer aux derniers arbitrages sur la programmation prévisionnelle de la ZAC.
Le projet de ZAC prévoit de racheter cette emprise sur laquelle des logements seront créés.
Cette dépense est prévue dans le bilan d'aménagement qui a été voté en Conseil de territoire du 12 12 2024.

Clichy-la-Garenne – secteur Beaujon

Si certaines contributions réclament le maintien de l'hôpital à Clichy, beaucoup d'autres contributions tablent sur son déménagement vers St-Ouen, supposent que le bâtiment principal (R+12) sera ensuite démoli et réclame la création, sur son emplacement, d'un parc, qui assure la prolongation du Parc Salengro et du stade existant, voire aussi d'une extension du stade.

L'avis de l'APHP (en tant que PPA) partage "*dans l'ensemble les orientations de POAP sectorielle « Clichy-Beaujon », toutefois, nous aurions quelques questions et remarques ;*
Nous attirons votre attention sur le fait que l'un des « cheminements modes actifs » sur Taxe nord-sud est dessiné sur un bâtiment accueillant les chambres de garde de l'hôpital. En première intention, ce bâtiment n'a pas vocation à être démoli, sa typologie permettrait par ailleurs une reconversion en logements pour le personnel soignant, travaillant dans les hôpitaux situés à proximité de la commune de Clicby. Aussi nous souhaiterions que ce cheminement soit déplacé à l'est de l'immeuble.
L'OAP prévoit des « espaces végétalisés à créer ou conforter », de part et d'autre du bâtiment historique Nicolas Beaujon. Nous attirons votre attention sur le fait que ces emplacements recouvrent des bâtiments existants, dont le bâtiment Baumann (au nord-est) qui n'a pas vocation à être démoli à ce stade.
Plusieurs bâtiments sont estampillés « site ou patrimoine remarquable à valoriser ». Au regard des futures conclusions de l'étude de faisabilité architecturale et urbaine qui sera pilotée par mes services en 2025, afin de ne pas obérer les possibilités de reconversion et évolution globale du site de l'hôpital Beaujon, nous suggérons d'adopter la rédaction suivante « site ou patrimoine remarquable à valoriser en favorisant son intégration dans un nouveau contexte urbain ».
De plus, cette OAP sectorielle fait figurer un équipement à vocation d'enseignement au nord de l'hôpital. Le pictogramme empiétant sur la parcelle du site de l'hôpital Beaujon, et afin d'éviter toute confusion sur le devenir du bâtiment de logements situé à proximité du pictogramme, nous souhaitons qu'il soit replacé sur le terrain de l'école élémentaire Toussaint Louverture,
Le règlement sur l'emprise de l'hôpital Beaujon prévoit une implantation en recul par rapport aux voies et aux emprises publiques. Ce recul devra être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la façade, sans être inférieur à 5 mètres. Dans la mesure où l'emprise du site de l'hôpital est cernée de boulevards, et dans l'attente des conclusions de l'étude architecturale et urbaine, nous souhaitons que la règle du PLU en vigueur soit reconduite dans le PLUi, de manière à ne pas obérer les possibilités d'évolution de l'emprise foncière (diverses hypothèses pourraient être explorées : extension des bâtis existants, démolition-reconstruction des franges du site, nécessité de découper le foncier en plusieurs parcelles afin de développer un projet d'aménagement global, etc.).
Enfin, nous souhaiterions ajouter à la liste ainsi qu'au plan des servitudes d'utilité publique du PLUi, une servitude pour le cône d'envol de l'hélistation de l'hôpital. Si celle-ci ne peut être versée en tant que servitude aéronautique, elle pourrait être annexée au dossier de PLUi, à titre informatif".

Le périmètre de cette OAP comprend notamment le site de l'Hôpital Beaujon ainsi que d'autres équipements publics, dont le stade communal. 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 quatre bâtiments suscités, eu égard leur intérêt patrimonial.

Questions de la commission d'enquête

1. A partir de ce cas mais de façon plus générale, comment assurer et vérifier la cohérence systématique entre les indications patrimoniales portées sur le plan de zonage, celles indiquées sur les orientations graphiques de l'OAP et les objets listés et décrits sur chaque livret du patrimoine ?

2. Comment faire perdurer le label "architecture contemporaine remarquable" au-delà de 2035 ?

3. Pourquoi ne pas avoir décrit et étoilé les 3 bâtiments remarquables de l'hôpital ans l'inventaire du patrimoine ?

4. Pourquoi ne pas avoir positionné un EVP dans le secteur de la Maison des associations ?

5. Compte-tenu du nombre d'acteurs impliqués et de probables enjeux financiers, comment assurer la conception puis la maturation des projets entre maintenant et le moment de la libération des lieux par l'hôpital (dans plusieurs années) ?

6. Que pensez-vous de la création d'un grand parc incluant les équipements sportifs et le bâtiment historique de l'hôpital Beaujon ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *A partir de ce cas mais de façon plus générale, comment assurer et vérifier la cohérence systématique entre les indications patrimoniales portées sur le plan de zonage, celles indiquées sur les orientations graphiques de l'OAP et les objets listés et décrits sur chaque livret du patrimoine ?*

Les prescriptions relatives au patrimoine remarquable inscrites au règlement et au plan de zonage sont plus strictes que celles inscrites uniquement dans les OAP ; elles ne sont donc pas nécessairement similaires mais sont complémentaires.

2. *Comment faire perdurer le label "architecture contemporaine remarquable" au-delà de 2035 ?*

Il conviendrait pour cela de prévoir une identification en monument historique (ministère de la culture) ou à défaut une inscription patrimoniale dans le règlement du PLUi. L'indication dans l'OAP s'applique dans un rapport de compatibilité, l'identité du bâtiment doit être préservée sans en préciser les contours exacts.

3. *Pourquoi ne pas avoir décrit et étoilé les 3 bâtiments remarquables de l'hôpital ans l'inventaire du patrimoine ?*

Le devenir du site Beaujon doit être étudié finement avec l'APHP en connaissance des qualités réelles et des capacités de réutilisation des édifices.
Une étude complémentaire du patrimoine est par ailleurs prévue à l'échelle du territoire afin de renforcer la protection des éléments patrimoniaux et notamment du patrimoine moderne. Cette étude se traduira par une future modification du PLUi.

4. *Pourquoi ne pas avoir positionné un EVP dans le secteur de la Maison des associations ?*

Le secteur de la maison des associations est un espace public sur lequel il n'est pas prévu de projet. Des compléments des espaces verts et paysagers protégés pourraient être envisagés pour renforcer la trame verte et sont à étudier.

5. Compte-tenu du nombre d'acteurs impliqués et de probables enjeux financiers, comment assurer la conception puis la maturation des projets entre maintenant et le moment de la libération des lieux par l'hôpital (dans plusieurs années) ?

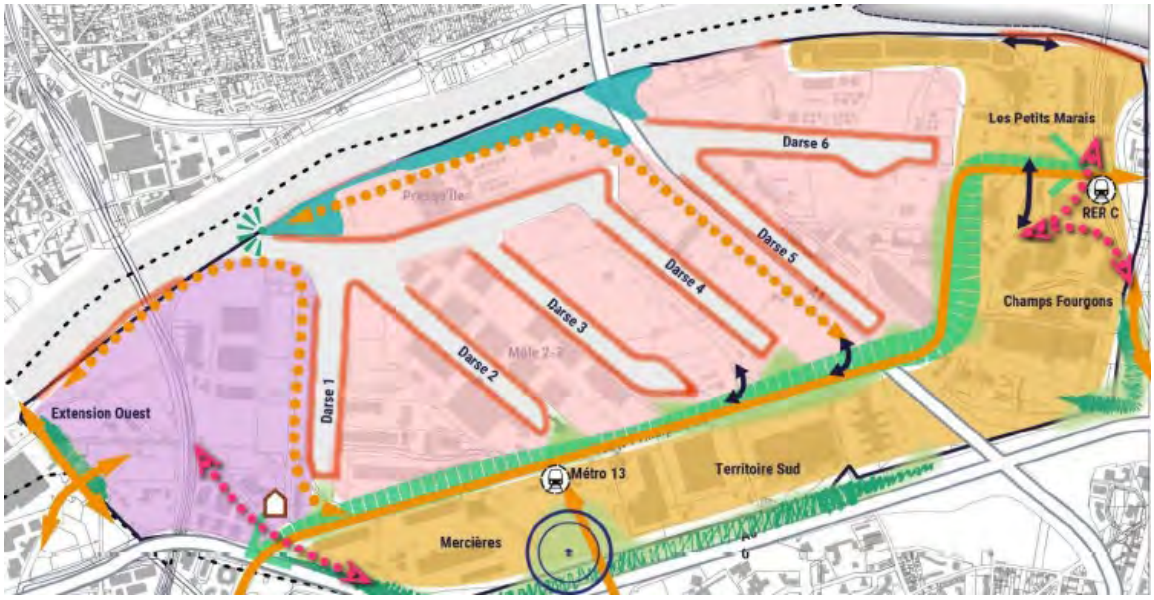
Le secteur Beaujon est actuellement classé en secteur d'équipement, sa mutation suite au départ de l'hôpital devra faire l'objet d'une modification du PLUi. Les études et échanges avec l'APHP n'ont à ce jour pas été suffisamment avancés pour prévoir une traduction qualitative d'une éventuelle évolution. L'OAP sur le secteur Beaujon vise à maintenir et renforcer une trame d'espaces verts indispensable pour la ville. Cette trame verte constituera ainsi une donnée d'entrée pour tout projet d'évolution du site.

6. Que pensez-vous de la création d'un grand parc incluant les équipements sportifs et le bâtiment historique de l'hôpital Beaujon ?

Il n'apparaît pas envisageable de créer un grand parc comme envisagé par certains habitants. Le foncier est contraint par les emprises des équipements sportifs (dont les besoins restent avérés) et les emprises de l'hôpital encore utilisées, détenues par un établissement public et dont le devenir est à envisager en conservant les éléments patrimoniaux. Cependant ces demandes font échos aux contributions relatives aux espaces verts sur Clichy-la-Garenne et sont l'occasion d'interroger la pérennisation et le développement d'une trame écologique créant une chaîne de lieux majeurs (parc Salengro, tènement Beaujon potentiellement) depuis la Seine jusqu'au parc Mozart en passant par le mail de la rue Léon Blum et la place J. Verne.

Gennevilliers – secteur portuaire

La contribution n° 394 de l'Association Protection des Berges de la Seine L'OAP « Gennevilliers secteur portuaire » ne mentionne pas d'informations sur le respect de la prescription 17 du SCoT.



Ainsi la compatibilité du PLUi avec le SCoT dans le cadre de la hiérarchie des normes, n'est pas assurée. Nous demandons l'ajout dans la carte « Gennevilliers secteur portuaire » (p. 129) « *un tracé déterminant la préservation et la restauration de la biodiversité par la mise en place de trame verte en bord de Seine et orienté vers la Seine* », Ceci au titre de la prescription 17 du DCO SCoT.

L'association estime aussi qu'il convient de prolonger vers l'Est la "zone de biodiversité à valoriser", ceci le long de la berge et jusqu'à Villeneuve.

Questions de la commission d'enquête

1. Concernant le SCoT, quelle réponse l'EPT souhaite-t-il apporter ?

2. Concernant la zone de biodiversité, quel est l'état des lieux ?

3. Un PLUi étant un arbitrage entre des intérêts contradictoires, comment une telle zone de biodiversité serait-elle compatible avec les différents usages des lieux ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Concernant le SCoT, quelle réponse l'EPT souhaite-t-il apporter ?*

Pour rappel, les articles L. 131-4 et L. 141-4 du code de l'urbanisme disposent que les PLU doivent être compatibles avec le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) et son Document d'orientations et d'objectifs (DOO). En l'état de la jurisprudence du Conseil d'Etat, ce rapport de compatibilité implique seulement que le PLU dans son ensemble « *ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier* » (CE, 18 décembre 2017, n°395216, Rec. T.).

Au cas d'espèce, la prescription 17 du DOO du SCOT du Grand Paris demande aux documents inférieurs de *« Préserver et développer des espaces en bords à voie d'eau*, pérennes ou temporaires, notamment pour la logistique urbaine et les activités portuaires (gestion des matériaux de construction et des déblais de chantiers, etc.). Veiller à ce que ces espaces soient partagés avec les activités de loisirs, de promenade, et de retour à la nature ».*

Le DOO définit la notion d'espace en bords à voie d'eau comme « *un espace portuaire pouvant être équipé pour effectuer des opérations de chargement/déchargement de produits logistiques en conteneurs ou en vrac sur un bateau fluvial, pour favoriser le report modal et la massification des flux* ».

Le PLUi traduit la multiplicité des enjeux au travers des outils de cadrage réglementaire :

- OAP Thématique Renouer avec la Seine (document 3.1) : ce secteur y est identifié comme Secteur économique en lien avec le fleuve à maintenir.
- OAP Sectorielle - Gennevilliers - Secteur portuaire (document 3.2) qui identifie les éléments de paysage et environnementaux à préserver en particulier les Zones de biodiversité à valoriser en rive de Seine.

Plus précisément, l'OAP sectorielle fixe l'orientation suivante (p. 131) :

« Améliorer la qualité écologique des berges, dès lors qu'elles n'ont pas d'usage portuaire en priorisant les bords de Seine :

- *o Réduire les surfaces minéralisées dans les projets d'aménagement des berges dès lors que c'est techniquement possible ;*
- *o Renforcer la végétalisation des berges et les renaturer par des solutions de génie écologique permettant la constitution d'écosystèmes. »*

A cet égard, le document graphique de ladite OAP prévoit, en bords de Seine, un couloir de biodiversité à valoriser :

C'est une prise en compte suffisante de cet aspect de la prescription 17 du DOO du SCOT, sans qu'il soit nécessaire d'ajouter « *un tracé déterminant la préservation et la restauration de la biodiversité par la mise en place de trame verte en bord de Seine et orienté vers la Seine »,* d'autant que ce même SCOT n'identifie pas cette zone comme inclue dans la trame verte (v. Carte trames verte et bleue).
Le PADD du PLUi a également, en écho de la prescription 17 du SCoT, pour objectif dans son orientation 1.1.2 de concilier la multiplicité des usages de la Seine :
- Maintenir les usages existants sur le fleuve et ses berges : circulation fluviale, activités portuaires et accès motorisés dans le respect des lieux.
- Valoriser et encadrer les différentes séquences paysagères en lien avec les usages existants ou à inventer, en développant des espaces de loisirs, sportifs et récréatifs, en accueillant de nouveaux ports de plaisance, mais également en renaturant des espaces, et ainsi concilier ses différents visages : la Seine active, la Seine habitée, la Seine apaisée et écologique, la Seine animée.
De surcroit, le règlement et son zonage identifient ces espaces en « Espace écologique ou paysager à protéger ».
Enfin, cette orientation P17 du SCoT se trouve dans le chapitre « S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'excellence pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition écologique ». Dans son avis en tant que PPA, la MGP précise *« […] le projet de PLUi permet de couvrir les besoins des premiers maillons de la chaîne logistique et notamment de la logistique fluviale […] »* sans évoquer d'incompatibilité avec la P17.
Il en résulte que :
- La modification sollicitée par l'association « Protection des Berges de la Seine » n'est pas nécessaire pour assurer la compatibilité du PLUi avec le SCOT ;
- Le PLUi, et plus spécifiquement l'OAP « Gennevilliers secteur portuaire » sont assurément compatibles avec la prescription 17 du DOO.
Cela s'infère directement du contenu de l'OAP, mais une justification supplémentaire dans le rapport de présentation est envisageable.

2. *Concernant la zone de biodiversité, quel est l'état des lieux ?*

La biodiversité des espaces mentionnés n'est pas avérée. Il s'agit d'espaces identifiés comme faibles en terme de qualité végétale. (OAP préserver la trame environnementale (document 3.1 page 11)). Cette information sera précisée dans le rapport de présentation, dans le document Evaluation environnementale (document 1.6) au regard de l'évaluation environnementale du projet Greendock.
Notons que les berges du secteur en bord de Seine à l'est, identifiées sur l'OAP comme « secteur central » ou « secteur d'activités », sont actuellement artificialisées et occupées par des quais et des entrepôts.

3. *Un PLUi étant un arbitrage entre des intérêts contradictoires, comment une telle zone de biodiversité serait-elle compatible avec les différents usages des lieux ?*

Le PLUi traduit la multiplicité des enjeux au travers des outils de cadrage réglementaire :
- OAP Thématique Renouer avec la Seine (document 3.1) : ce secteur y est identifié comme Secteur économique en lien avec le fleuve à maintenir.

- OAP Sectorielle - Gennevilliers - Secteur portuaire (document 3.2) qui identifie les éléments de paysage et environnementaux à préserver en particulier les Zones de biodiversité à valoriser en rive de Seine. Notons que cette zone de biodiversité ne concerne que le tiers central des berges de la Seine dans le secteur portuaire.
- Le règlement et son zonage qui identifient les espaces en Espace paysagers ou paysager à protéger.

Villeneuve-la-Garenne – secteur Jean-Moulin (La Poste)

L'observation n° 99 émane de La Poste Immobilier qui possède 3 500 m² de terrain, actuellement classée en zone UB (zone urbaine mixte) et occupé par un Bureau de Poste. Or, le projet de PLUi le classe en zone "UEp6z1" (parc), grevé d'un emplacement réservé (ER12) destiné aux espaces verts et continuités écologiques.
Au sein de l'OAP, ce terrain est indiqué comme devenant l'"*extension du square Jean-Moulin (renaturation)*".

La poste indique qu'elle s'était montrée favorable au déménagement du Bureau de Poste, mais c'était moyennant, une opération de valorisation de ce terrain (création de logements) permettant de supporter le coût d'une relocalisation ... conditions que ne sont plus réunies.
La Poste conteste l'intérêt de créer un espace vert sur cette parcelle, eu égard aux spécificités du terrain et de son environnement, susceptibles de contribuer de manière significative aux objectifs d'aménagement durable visés, ce qui n'est pas le cas de ce terrain puisque plusieurs espaces verts sont présents à proximité. Un tel classement serait entaché d'erreur manifeste d'appréciation.

Questions de la commission d'enquête
La commission, pourtant globalement favorable aux espaces verts, partage les préoccupations manifestées.

1. Quelle justification d'avoir déclaré un emplacement réservé n° ER12 sur cette parcelle (qui interdit la valorisation immobilière de la Poste) ?

2. Le déménagement du Bureau de Poste sera-t-il financé par ailleurs si La Poste ne peut pas effectuer une "opération tiroir" ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Quelle justification d'avoir déclaré un emplacement réservé n° ER12 sur cette parcelle (qui interdit la valorisation immobilière de la Poste) ?

Aujourd'hui, ce secteur de grands ensembles dispose d'une densité et d'une qualité des espaces et d'un cadre de vie à améliorer. C'est pourquoi l'EPT et la ville souhaitent étendre le parc et ont classé le secteur en zone UEp (équipement parc) dans lequel la constructibilité est limitée. L'emplacement réservé pour réalisation d'un parc est un outil foncier permettant à la puissance publique d'acquérir le foncier et au propriétaire de faire jouer son droit de délaissement.

Le classement de la parcelle en zone UEp6z1, identifiée comme appartenant au zonage « parc, jardin », et grevée d'un emplacement réservé aux espaces verts et continuités écologiques, résulte d'une réflexion approfondie menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi et des études menées à l'échelle de la ville qui connait de nombreuses évolutions. Ce classement s'inscrit dans une stratégie globale d'aménagement durable visant à :
- Préserver et renforcer les continuités écologiques sur le territoire, conformément aux objectifs fixés par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et la loi Climat et Résilience de 2021.
- Améliorer le cadre de vie des habitants en développant des espaces verts accessibles et de qualité, répondant aux besoins identifiés dans le diagnostic territorial.
-Structurer le développement urbain en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi.
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle « Jean Moulin », qui prévoit l'élargissement du square Jean Moulin sur la parcelle de l'actuelle Poste, s'inscrit dans cette logique. Elle vise à créer un espace vert continu, renforçant la trame verte et bleue tout en offrant aux riverains un espace de détente et de loisirs supplémentaire.
L'agrandissement du square Jean Moulin vise également à :
- Disposer d'une liaison directe avec un espace de type square parc ;
- Protéger le foyer de l'autisme, nécessitant d'une barrière directe avec les voies de circulations ;
- Favoriser un environnement apaisant, sécurisé et adapté sensorielle,
Ce projet d'emplacement réservé a fait l'objet d'échanges entre le Maire de Villeneuve-la-Garenne et le Président du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine.

2. *Le déménagement du Bureau de Poste sera-t-il financé par ailleurs si La Poste ne peut pas effectuer une "opération tiroir" ?*

Cette question est hors sujet du PLUi
La question du financement du déménagement relève d'accords à trouver entre La Poste Immo et la ville de Villeneuve-la-Garenne.

Sous-thème n°2.3 : Zonage et règlement (hors périmètre des OAP)

Concernant le zonage, les principes généraux d'organisation et de destination des divers espaces géographiques n'ont pas fait l'objet de contributions significatives.
Cela est notamment dû aux faits que :

Le territoire est quasi-complètement urbanisé,

Il dispose de précédents PLU qui ont affirmé des choix politiques déjà largement mis en œuvre,

À ce titre, le territoire avait souhaité maintenir des secteurs d'activité économiques et ne pas trop s'engager dans la production de bureaux (secteur désormais peu porteurs).
De ce fait, les critiques significatives formulées par le public, ainsi que des demandes de modifications, ne portent que sur quelques franges entre zones : ceux-ci font l'objet des sous-chapitres ci-dessous.

Concernant la structuration du règlement, le projet codifie l'ensemble du territoire par la combinaison de 5 indices :

Type de zone (urbaine / naturelle / agricole),

Indice de destination (résidentiel / activité / mixte / équipement),

Indice de forme urbaine,

Indice de densité au sol,

Indice de hauteur (en mètres et étages).

Ces principes et ces définitions n'ont pas fait l'objet de contributions ni d'objection. Toutefois, des questions précisément posées permettent d'attester que ceux qui ont étudié le document ont compris la codification de ces indices et ensuite leur déclinaison réglementaire.

Ainsi, un contributeur (observation n° 383) estime que le règlement doit interdire la possibilité de construire en surplomb sur l'espace public : OK pour des balcons, mais non aux oriels et surplomb toute hauteur et sur un linéaire trop important. Il faudrait limiter ou interdire les surplombs dans les rues inférieures à 12 m car ils créent un effet canyon très désagréable.

De ce fait, les nombreuses critiques significatives formulées par les contributeurs, ainsi que des demandes de modifications, ne portent que sur quelques cas précis : ceux-ci font l'objet des sous-chapitres ci-dessous.

A noter toutefois qu'ont ci-avant été traités dans les sous-chapitres relatifs aux OAP éponymes (s'y référer) :

À Argenteuil : les cas des secteurs "Cœur de ville - Île Héloïse", "Plaine d'Argenteuil", "Orgemont Ouest" (terrain SIFRU) et "Porte Saint-Germain / Berges de Seine" (projet du Groupe Dassault),

À Asnières-sur-Seine : le secteur "River Plaza",

À Clichy : les secteurs "BIC Bérégovoy", "Seine Liberté" et "Beaujon".

Les différents secteurs pavillonnaires

Cf. Sous-thème pavillonnaire § **7.4**

Le cas des équipements publics

Plusieurs contributions s'étonnent et s'insurgent que les équipements publics ne soient pas soumis aux mêmes règles de densité, d'espace vert, de forme urbaine, de recul, de stationnement, etc. que les ouvrages privés (habitation ou activités).

De plus, la contribution n° 312 note une "incohérence entre le Rapport de présentation, es orientations 1.3.1 et 3.3.1 du PADD et le Règlement du PLUi concernant l'implantation des équipements publics :
Selon le Rapport de présentation (1.5 Justification des choix retenus, page 149), les équipements publics peuvent déroger aux règles d'implantation uniquement pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires : page 5 sur 7 « Règles communes à tous les indices de formes urbaines : Favoriser la qualité des équipements publics : Les équipements publics et d'intérêts collectifs répondant parfois à des usages très spécifiques, le PLUI rend possible la dérogation aux règles d'implantation uniquement répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage de la construction. »

En revanche, l'article 3.1.5.1 du PLUi donne une liberté totale d'implantation aux bâtiments d'intérêt collectif et services publics (implantation, linéaire de façade, ...), sans mentionner la condition de contraintes techniques ou réglementaires.
Il est ainsi injustifié et incohérent avec le Rapport de Présentation".

De façon très précise, la contribution n° 405 évoque des précisions relatives à la protection du tissu pavillonnaire.

1. Concernant les règles de retrait en limite du secteur pavillonnaire, le recul de 3 m demandé à Bois Colombes assure une moins bonne protection que la règle L> h/2 applicable sur les autres communes.

2. L'article 3.1.8.1 du règlement concernant l'évolution des constructions existantes prête à confusion : il faudrait préciser ce qui est visé, à savoir "implantations différentes en ce qui concerne le recul, le retrait et la distance entre les constructions sur un même terrain".

Questions de la commission d'enquête

Certes, les équipements publics peuvent comportent des particularités fonctionnelles et morphologiques et il est d'intérêt général d'en créer ou de les rénover. Toutefois les règles d'urbanisme édictées, contraignantes pour chaque parcelle, ont pour objectif de protéger le cadre de vie de chacune des parcelles environnantes et plus largement le paysage urbain.
Une telle exemption des règles conduit la parcelle riveraine, à qui on impose ces règles, à devoir supporter un riverain (équipement public) qui ne les respecte pas, sans qu'il ait pu être préalablement informé de ce que pourrait être son environnement et sans que ces règles aient pu être débattues.

1. Qu'en est-il de l'incohérence dénoncée ?

2. Comment intégrer dans le règlement que la dérogation a comme seul but de "répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage de la construction" ?

3. Pourquoi les règles de retrait par rapport à la limite du secteur pavillonnaire sont-elles différentes à Bois-Colombes ?

4. Que pensez-vous de la proposition de préciser les règles relatives aux implantations différentes sur un même terrain ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Qu'en est-il de l'incohérence dénoncée ?

Il y a bien une incohérence entre le rapport de présentation, qui annonce l'existence de critères d'application à la règle alternative et le règlement, qui n'en prévoit pas.
Or, le règlement qui se borne à énoncer une dérogation aux règles générales au bénéfice des équipements publics sans fixer des limites/critères est entaché d'illégalité. Il est donc nécessaire de rapporter dans le règlement les critères évoqués par le rapport de présentation.
Par ailleurs, certaines Personnes Publiques Associées, (Conseil régional, Départements, Ville de Villeneuve-la-Garenne, …), demandent de prévoir des dispositions spécifiques pour les EICSP (Equipements d'intérêt

Collectif et Services Publics), notamment sur les modalités d'application des contraintes d'emprise au sol et de taux de plaine terre.
Les différentes règles encadrant la constructibilité des EICSP seront étudiées et pourront être adaptées, sans remettre en cause les objectifs du PADD.

2. Comment intégrer dans le règlement que la dérogation a comme seul but de "répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage de la construction" ?

Cet ajout va être envisagé dans le règlement tout en veillant à assurer l'encadrement de cette mesure pour assurer la capacité d'instruction.
Une réflexion est également en cours pour mieux encadrer l'évolution des équipements existants sans remettre en cause les objectifs de préservation de la pleine terre et d'accroissement des espaces verts. Il s'agit bien de trouver un juste équilibre entre les objectifs environnementaux et les capacités de réaliser des équipements qualitatifs et adaptés aux besoins de la population dans un souci d'économie foncière et budgétaire.

3. Pourquoi les règles de retrait par rapport à la limite du secteur pavillonnaire sont-elles différentes à Bois-Colombes ?

Le découpage foncier (taille des parcelles) et la délimitation entre les secteurs (avec des « dents de scie » liées à la configuration des parcelles, entraîne une forte incidence de la règle de politesse en lisière des tissus pavillonnaires à Bois-Colombes, rendant quasi impossible tout projet dans les secteurs d'indices de forme urbaine 1,2,3,6. Aussi, pour assurer la dégressivité des constructions en limite des tissus pavillonnaires de Bois-Colombes, des spécificités ont été apportées dans l'article relatif à la réglementation des hauteurs 5.5.2.3. Il y a donc bien une règle de politesse vis-à-vis des tissus pavillonnaires de Bois-Colombes. Le règlement sera revu pour lever toute ambiguïté.

4. Que pensez-vous de la proposition de préciser les règles relatives aux implantations différentes sur un même terrain ?

L'article 3.1.8 concernant les constructions existantes se trouvant dans l'article régissant les règles d'implantation (retrait, recul, implantations sur un même terrain), il ne semble pas qu'il y ait de confusion.

Le domaine hospitalier

Dans son avis l'APHP, demande à ne pas obérer les possibilités constructives, se montre réservée sur la protection patrimoniale de l'hôpital. Elle a indiqué une série de points à corriger dans le PLUi.

Questions de la commission d'enquête

1. Que pensez-vous de l'avis de l'APHP et de ses demandes ?

2. Etes-vous favorable à une économie du foncier pour permettre de répondre aux demandes des habitants de transformer une partie du site en parc ouvert au public ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Que pensez-vous de l'avis de l'APHP et de ses demandes ?

Dans l'OAP :
- « déplacer le cheminement sur l'axe nord sud pour assurer intimité des logements si les chambres de gardes mutent en logements » - le cheminement indiqué est une intention de liaison qui peut évoluer en fonction du projet, il est cependant nécessaire de conserver ce principe de liaison.

- « assurer cohérence entre les espaces verts et les bâtiments existants (qui ont vocation à être conservés) » : la légende "espaces végétalisés à créer ou à conforter" n'a pas vocation à démolir des bâtiments mais à renforcer la végétation autour d'un axe dans le cadre d'un futur projet urbain
- L'hôpital Beaujon n'est pas identifié dans le règlement en bâtiment remarquable. Cependant l'OAP identifie et localiser des « sites ou patrimoine remarquable » à valoriser, pour lesquels il est précisé l'objectif de "Garantir la mise en valeur du patrimoine constitué d'un bâtiment présentant une configuration monobloc caractéristique de l'architecture hospitalière du XXème siècle." Il pourra être ajouté la notion d'intégration dans un nouveau contexte urbain.
- Le pictogramme équipement à vocation d'enseignement pourra être replacé sur le terrain de l'école Toussaint Louverture.

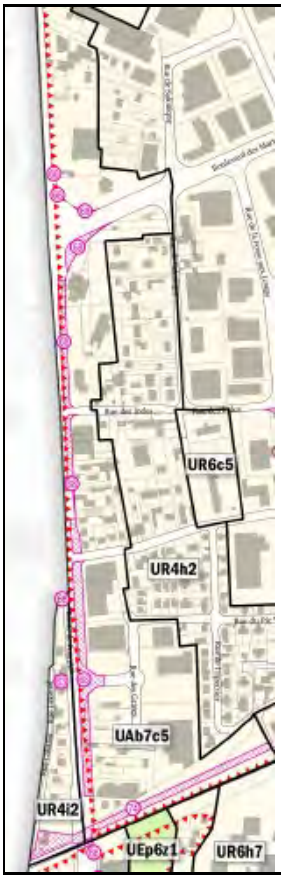
Dans le règlement / zonage
- Ni la Zone UE du PLUI ni la Zone UG du PLU de Clichy ne permettent la construction de logements. Si un projet résidentiel devait voir le jour sur ce secteur, il nécessiterait une modification du PLUi.
- Il pourra être proposé un indice de forme urbaine 6 au lieu de 7 qui pourrait être plus adapté.

Dans annexes (SUP / Info) :
- Demande de mention de l'héliport en SUP ou en information : quelle justification apporter, cette SUP n'existe pas.

2. Êtes-vous favorable à une économie du foncier pour permettre de répondre aux demandes des habitants de transformer une partie du site en parc ouvert au public ?

Voir réponse 6 sous thème OAP Clichy-la-Garenne – Secteur Beaujon

Argenteuil - rue de Salonique



Les contributions n° 179 et 428 évoquent le cas de plusieurs propriétaires de petites maison localisées entre les n° 45 et 53 ainsi que d'autres maisons des environs qui estiment que leurs parcelles sont injustement intégrées dans la zone "UAi78c5" à vocation d'activités, contrairement à d'autres petits secteurs individuels des environs.

Si un tel classement permet de maintenir l'état des lieux existant, la commission s'interroge sur la quasi-impossibilité pour ces personnes de faire ultérieurement évoluer leur habitat.

Cela concerne cet endroit, mais aussi différents petits autres secteurs pavillonnaires situés en zone "UAb7c5", à savoir :

Immédiatement à l'Ouest,

Plus au Sud, tout au long de la limite communale

Questions de la commission d'enquête

1. Dans la mesure où l'éradication à moyen terme de l'habitat à cet endroit ne semble pas raisonnable, un zonage "UM" (mixte) ne serait-il pas pertinent pour assurer la possibilité d'évolution de ces parcelles, au profit de l'habitat et/ou de l'activité, en fonction de micro-dynamiques locales ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

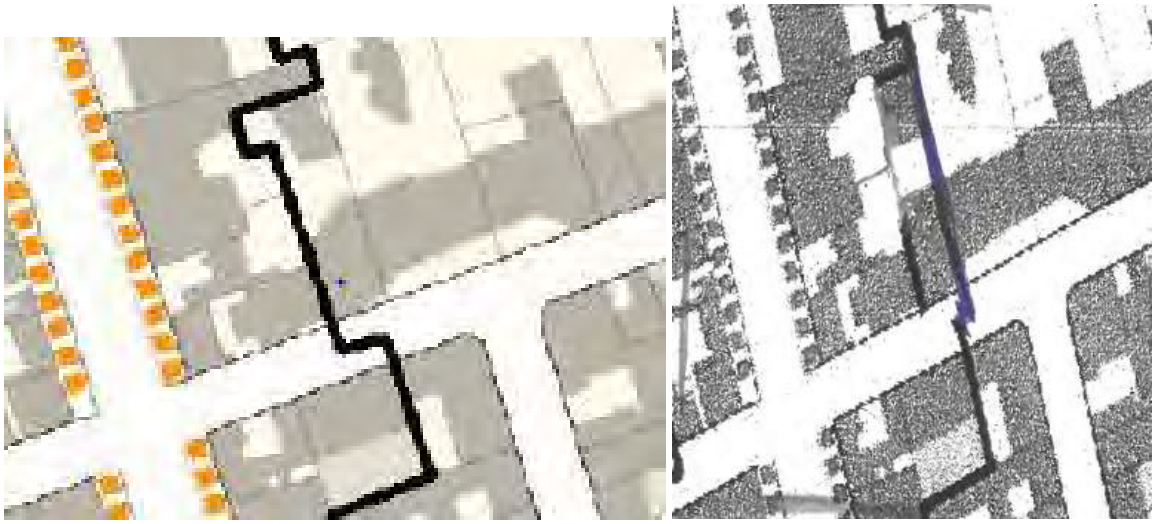
1. Dans la mesure où l'éradication à moyen terme de l'habitat à cet endroit ne semble pas raisonnable, un zonage "UM" (mixte) ne serait-il pas pertinent pour assurer la possibilité d'évolution de ces parcelles, au profit de l'habitat et/ou de l'activité, en fonction de micro-dynamiques locales ?

Les parcelles identifiées sont en secteur d'activités au PLU depuis de nombreuses années. L'objectif est bien de préserver le secteur d'activités du Val d'Argent dont le zonage en activité est ancien. Les maisons existantes peuvent être conservées, vendues et être entretenues ; en revanche il n'est pas souhaité augmenter la présence d'habitants dans ce secteur par densification de l'habitat existant au risque de compromettre les activités économiques.

Asnières - secteur rue Lehot

Le contributeur n° 391 estime que certaines limites de zones ne sont pas pertinentes au vu des constructions récentes existantes. Concernant les parcelles Y121 (128 avenue d'Argenteuil), Y122 (126 avenue d'Argenteuil) et Y123 (53, rue Lehot) qui sont situées en zone "UM1c5" (à l'angle des deux rues) et pourraient utilement accueillir une construction neuve en lieu et place des bâtiments existants.
Mais l'emprise qu'elles constituent est en limite de zone "UM4e2".

Selon la rédaction actuelle du règlement du PLUI, le positionnement de cette limite de zone impose à un éventuel projet sur les 3 parcelles précitées de respecter un épannelage qui ne permettait pas de construire dans le prolongement des héberges mitoyennes, notamment l'héberge du n° 55-57 rue Lehot qui s'élève à R+6.



Ce faisant l'aspect urbain et architectural qui en résulterait rue Lehot serait dégradé. Nous pensons donc qu'il serait judicieux de déplacer la limite de zone actuellement proposée de façon à ce que l'immeuble R+6 situé aux n°55 et 56 de la rue Lehot soit inclus dans la zone UM1C5, ce qui permettrait l'émergence d'un bâtiment sur les 3 parcelles précitées en harmonie avec son environnement immédiat.

Questions de la commission d'enquête

Dans la mesure où l'immeuble qui changerait de zone est en R+6, cette demande mérite d'être étudiée.

1. Que pensez-vous de cette demande ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Que pensez-vous de cette demande ?*

La demande ne semble pas incohérente a priori mais nécessite des investigations pour assurer la luminosité des logements existants qui pourrait être limitée avec de nouvelles constructions sur les héberges. Des modifications de limites de zones et/ou des adaptations des règles encadrant la constructibilité des terrains situés dans les indices de forme urbaine 1, 2, 3, 6, 7, 8 dont l'une des limites séparatives correspond à une limite avec un terrain d'indice 4 ou 5 seront étudiées et pourront être apportées au zonage et au règlement.

Clichy – secteur Georges Boisseau

De nombreuses contributions (dont des copier-coller) demandent que la zone "UEp6z1" (espace vert) soit étendue jusqu'à la rue Georges-Boisseau. "Il est en effet nécessaire de respecter les conclusions de l'enquête publique n°9 et le projet de la Ville coconstruit avec les riverains."

Il s'agit du terrain des anciennes serres horticoles de la ville de Clichy. Le cœur de l'îlot est réglementé comme espace vert mais les réclamations portent sur la parcelle donnant accès à ce jardin.

Questions de la commission d'enquête

1. Qu'est-ce qui s'opposerait à l'extension de l'espace vert jusqu'à la rue ?

2. Pourquoi les conclusions de l'enquête publique n° 9 n'ont pas été respectées ?

3. Confirmez-vous l'acceptation de la ville de Clichy pour étendre le zonage "UEp6z1" jusqu'à la rue Boisseau ?

4. Selon quelle géométrie ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

2. *Qu'est-ce qui s'opposerait à l'extension de l'espace vert jusqu'à la rue ?*

L'extension de l'espace vert jusqu'à la rue n'est pas impossible.

3. *Pourquoi les conclusions de l'enquête publique n° 9 n'ont pas été respectées ?*

L'enquête publique sur la modification 9 du PLU de Clichy-la-Garenne a eu lieu après l'arrêt du projet de PLUi le 27 juin 2024. De ce fait le PLUi arrêté ne pouvait tenir compte des évolutions introduites lors de l'approbation du PLU de Clichy-la-Garenne approuvé le 26 septembre 2024. Elles seront réintégrées dans le PLUi.

4. *Confirmez-vous l'acceptation de la ville de Clichy pour étendre le zonage "UEp6z1" jusqu'à la rue Boisseau ?*

Par délibération du Conseil municipal en date du 10 octobre 2024 portant sur l'avis de la ville sur le Projet de PLUi de Boucle Nord de Seine, le Conseil Municipal a effectivement demandé de revoir la délimitation de ce secteur pour donner un accès sur la rue Boisseau.

5. *Selon quelle géométrie ?*

Selon la délimitation actuellement identifiée dans le PLU de Clichy-la-Garenne en zone UG.

Clichy – secteur Mozart

La contribution n° 159 souligne que le projet du PLUi (zone "UM6e10") permet désormais la construction d'immeubles de 10 étages (PLUi 34 m, PLU 21m). Elle souhaite une réduction des hauteurs car "*cela semble très haut dans ce quartier déjà dense et minéralisé*."
Comme les bâtiments de bureaux actuels font 3 étages, sont récents et semblent bien entretenus, elle propose de les conserver et les transformer en logements. Cela se fait de plus en plus.

La contribution interroge ensuite sur la capacité des équipements existants à accueillir les nouveaux habitants dont le nombre prévu est de 7 300 dans le secteur "Mozart", alors que " le parc Mozart n'est pas très grand, l'école du quartier est déjà surchargée, les trottoirs de la rue Madame de Sanzillon, la rue Boisseau et la rue Villeneuve sont étroits et sans arbres.

Elle a noté que "le PLUi prévoit l'élargissement de certaines portions de ces rues Villeneuve et Boisseau, c'est une bonne chose, indispensable vu l'accroissement de population généré par ces projets. Cet élargissement des trottoirs rue Boisseau et rue Villeneuve permettra de végétaliser ces rues qui n'ont pas d'arbre aujourd'hui, et de créer une piste cyclable."

Elle indique que "avec l'arrivée de 7 300 nouveaux habitants, il faudrait prévoir également un nouvel espace vert au sein de ce projet, est-il possible svp d'ajouter un aplat pour espace vert de taille adaptée à ce nouvel afflux de population ? Pour maintenir une qualité de vie agréable, il faudrait qu'il soit de plusieurs hectares (par exemple, 6 m² d'espace vert /habitants x 7 300 habitants = 4,3 ha).
Si les bâtiments existants sont finalement démolis, il faut qu'au moins, cela se fasse au service d'une amélioration de la qualité du quartier et non sa détérioration, la démolition de l'existant et l'aménagement d'un nouveau quartier devrait prévoir la création d'un nouvel espace vert de plusieurs hectares, en lien avec l'accroissement de la densité, cela semble indispensable pour créer un quartier équilibré et agréable. Merci de l'ajouter au PLUi."

La commission précise que le PLU précédent qualifie le secteur comme étant de "*composition de type néo-haussmannième*" et prescrit une règle de hauteur permettant R+5, voire R+6 :

- **Dans le secteur UEa** :

La hauteur maximale* des constructions est limitée à **21 mètres**.

C'est dans cet esprit que les constructions actuelles avaient été établies.
Désormais, le projet de PLUi classe ce quartier en zone "UM6e10", ce qui représente une hauteur maximale de 34 m (R+9+C) ... soit 13 m de plus (4 niveaux de plus). L'indication "M" permet une mixité de fonction, dont le risque est d'aller vers une quasi-exclusivité de logements.
L'importance des bouleversements possibles mériterait la création d'une OAP.

***Questions de la commission d'enquête** :*

1. Alors que la ville de Clichy est déjà la 5e commune la plus dense de France, pourquoi le projet de PLUi :
   a. prévoit-il d'augmenter à ce point la hauteur des bâtiments, passant de 21 à 34 m ?
   b. prévoit-il un accueil complémentaire d'autant d'habitants ?
2. Certains bâtiments ont-ils fait l'objet de réhabilitation ?
3. Où en sont les réflexions des propriétaires fonciers, les concertations et les éventuels projets ?
4. Comment la modification de la hauteur des bâtiments qui serait permis par le PLUi serait-elle compatible avec l'OAP "*favoriser la durabilité des constructions*" et notamment le point "*S'appuyer sur les constructions existantes en priorité*" ?
5. Elaborer un projet d'OAP est-il envisagé ?
6. Comment garantir que la mixité annoncée (indice "M") ne se concrétisera pas par une quasi-exclusivité du logement ? Comment pourrait-on indiquer un ratio maximal de logements ?
7. Quels sont les équipements publics (écoles et autres) pouvant y être planifiés en proportion de la population ?
8. Quelle taille complémentaire de parc (ouvert au public) pourrait être planifiée ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Alors que la ville de Clichy est déjà la 5e commune la plus dense de France, pourquoi le projet de PLUi :*
   a. *prévoit-il d'augmenter à ce point la hauteur des bâtiments, passant de 21 à 34 m ?*

La ville souhaite la mutation de ce secteur en grande partie vacant et obsolescent. L'augmentation des capacités de constructions et de destinations est un préalable nécessaire pour résoudre l'équation économique d'une opération de renouvellement urbain. Il s'agit donc ici d'une affirmation d'un souhait de la ville de voir s'opérer le renouvellement urbain de ce secteur.
La modification n°9 du PLU (approuve en conseil municipal du 26 septembre 2024) a déjà permis de modifier le zonage (initialement en UEa) en UE, permettant ainsi une hauteur de 32 m et d'imposer un taux de pleine-terre à 30%.

   b. *prévoit-il un accueil complémentaire d'autant d'habitants ?*

Idem réponse a. Par ailleurs le territoire se voit assigner des objectifs de production de logements ainsi que des demandes de reconversion du parc de bureaux vacants (voir avis de l'Etat).
Concernant les équipements prévus pour l'accueil de nouveaux habitants, plusieurs ont été construits ou sont programmés dans le secteur autour du site Mozart :
Centre-Ville
➔Livrés :
- La création d'un nouveau lieu pour la jeunesse et les associations : l'espace « Patrick Vié » : 22, rue Curton
- La création d'un marché de plein vent rue Villeneuve en 2022
- L'école maternelle de la rue Foucault, (centre-ville, en-dessous allées Gambetta)
- Une école et un collège privés en centre-ville,
➔En cours / à venir :
- La réhabilitation et l'extension du théâtre Rutebeuf aux 16-18 allées Gambetta afin de continuer à étoffer les possibilités d'accueil de la vie associative et culturelle (livraison prévue en 2028) ;
- L'aménagement des espaces publics et des espaces verts dont le plus ambitieux est la création d'une véritable coulée verte sur les allées Gambetta dont les travaux débuteront en 2026.

- La réhabilitation et l'extension du groupe scolaire et collège Jean Jaurès (1 rue René Veziel), (quartier centre-ville)

Zac Seine Liberté

- La construction d'un groupe scolaire intercommunal de 18 classes, d'un gymnase et d'un centre de loisirs dans le futur écoquartier « Seine-Liberté » dont la livraison est prévue en 2027 ;

2. Certains bâtiments ont-ils fait l'objet de réhabilitation ?

Certains bâtiments ont fait l'objet de travaux et d'amélioration. Cette question semble hors sujet du PLUi.

3. Où en sont les réflexions des propriétaires fonciers, les concertations et les éventuels projets ?

Cette question est hors sujet du PLUi, l'EPT ne dispose pas de cette information.

4. Comment la modification de la hauteur des bâtiments qui serait permis par le PLUi serait-elle compatible avec l'OAP "favoriser la durabilité des constructions" et notamment le point "S'appuyer sur les constructions existantes en priorité" ?

L'OAP « favoriser la durabilité des constructions » n'interdit pas la démolition de bâtiments mais préconise cette solution en dernier recours. La hauteur maximale des bâtiments fixée ne s'oppose pas à la transformation ou la surélévation des bâtiments existants. Au contraire, le fait d'autoriser des étages supplémentaires peut, dans certains cas, être le préalable financier à la réalisation d'une opération de restructuration lourde. Il n'y a donc pas d'incompatibilité avéré.

5. Elaborer un projet d'OAP est-il envisagé ?

A ce jour il n'est pas prévu d'OAP.

6. Comment garantir que la mixité annoncée (indice "M") ne se concrétisera pas par une quasi- exclusivité du logement ? Comment pourrait-on indiquer un ratio maximal de logements ?

La zone M permet une mixité de destinations sans en imposer de proportion.
La ville lutte contre la vacance de son parc de bureau, des objectifs de mixité plus affirmés pourraient être introduits dans l'article 1 de la zone U pour les secteurs d'indice de destination M ou une OAP pourrait prévoir une programmation précise sur ce secteur. La ville n'a pas indiqué de volonté en ce sens au regard de la problématique de la vacance des locaux tertiaires.

7. Quels sont les équipements publics (écoles et autres) pouvant y être planifiés en proportion de la population ?

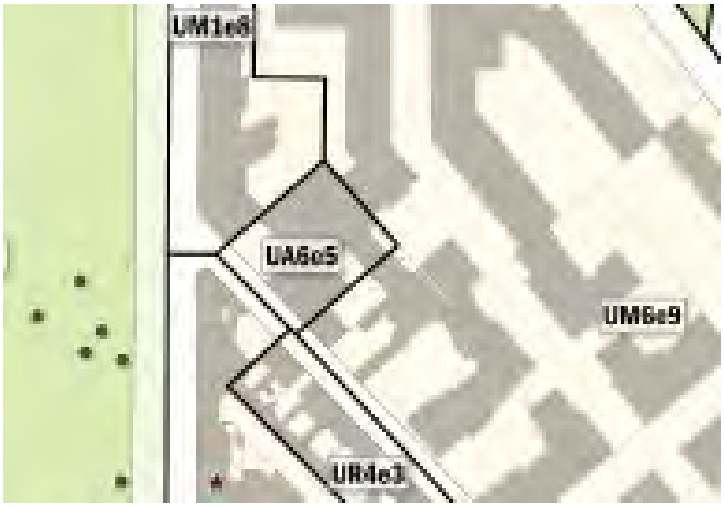
La ville estime qu'elle dispose de capacités d'accueil scolaire suffisantes au regard des équipements existants ou programmés. Notons par ailleurs qu'aux différentes échelles (du national au local) les taux de natalité sont en forte régression. Aujourd'hui, créer de nouveaux logements ne signifie plus systématiquement accueillir de nouveaux enfants. Le taux de natalité à Clichy est passé de 18,5‰ à 15,7‰ entre 2015 et 2021. Il s'agit du taux le plus faible depuis les années 1980. A l'échelle de l'Ile-de-France, ce même taux est passé de 15,3‰ à 14,4‰ sur la même période. Il s'agit du taux le plus faible depuis les années 1960. La taille des ménages à Clichy est aussi en baisse depuis 2015 et s'établissait à 2,11 pers/ménage en 2021 contre 2,16 en 2015. Autre élément significatif : les moins de 15 ans représentaient 19,9% de la population clichoise en 2015. En 2021, ils ne représentent plus que 18,3% de la population.
Les nouveaux équipements prévus sont indiqués en 1.b. ci-dessus.

8. Quelle taille complémentaire de parc (ouvert au public) pourrait être planifiée ?

Le parc Mozart sera ouvert au public et est sanctuarisé dans le PLUi en zone UEp6z1, de même que l'îlot Boisseau.

Clichy – secteur impasse Dumur (La Poste)

La contribution n° 265 émane de la société propriétaire de l'ensemble immobilier (parcelle T11) loué à La Poste. Ce bailleur n'est pas satisfait du projet de classement en zone "UA6e5" et souhaite un zonage mixte "UM6e9" autorisant le logement, comme dans les parcelles voisines, afin que la mixité de destination facilite la mutation éventuelle de ce site en cas de départ du locataire actuel, sans devoir passer par une modification du PLUi, ceci dans le contexte de besoin de logements proches des transports.



En revanche, la contribution n° 270 s'oppose à la construction d'un nouvel immeuble au 3 impasse Dumur car cette impasse a déjà été transformée par la construction d'Atrium City (550 logements). De plus, un PC a déjà été accordé pour un immeuble d'habitation sur le terrain jouxtant cette résidence (en lieu et place d'un magasin de sports nautiques) : 17 logements de plus.
"*La parcelle où se trouve La Poste pourrait être transformée en autre chose qu'un énième immeuble d'habitation de 7 étages : la ville est déjà extrêmement dense et manque d'espaces verts.*
Pourquoi une telle densification ? Sur une parcelle industrielle, cela s'entend, sur un coin de rue, elle pourrait au moins donner lieu à un ou plusieurs commerces. Un immeuble bas pourrait suffire".

Questions de la commission d'enquête

Le questionnement du propriétaire quant à l'éventuel devenir de sa parcelle peut se comprendre.
Toutefois, la hauteur maximale serait préférentiellement réfléchie en fonction du contexte (faible largeur de voirie) et en tout état de cause bien inférieure à l'immeuble mitoyen donnant sur la rue du Général-Roguet.
En revanche, la nécessité d'implanter un square sur une parcelle totalement minéralisée et localisée quasiment en face du parc Salengro n'apparaît pas évidente.

1. Que pensez-vous de la demande du propriétaire ?

2. Quelle proposition effectuer ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Que pensez-vous de la demande du propriétaire ?*

Il est souhaité conserver cet équipement de la Poste sur ce secteur. Le changement de destination et l'augmentation significative des droits à construire emporteraient vraisemblablement sa disparition. Par ailleurs la densité de ce secteur est déjà importante.

2. *Quelle proposition effectuer ?*

Il est souhaité maintenir le zonage actuel.

Clichy – secteur L'Oréal

La contribution n° 419 émane de la société L'Oréal et concerne ses deux emprises sur Clichy (site Campus et site Klock 2).

Elle demande :

Que les limites de zonage correspondent à des limites parcellaires et non à l'emprise des bâtiments actuels,

Que l'ensemble du site bâti soit en "UAb6e10", ceci afin de faciliter des futures instructions, tout en considérant que l'espace vert "UEp6z1" fait partie de l'unité foncière (pour le calcul de l'indice de densité au sol).

Que le périmètre de 500 m autour des transports collectifs structurants soit dessiné de la même façon que sur le PLU actuel.

Que le ratio de pleine terre soit apprécié sur l'unité foncière globale et non pas à la parcelle.

Que les grandes emprises foncières puissent conserver un taux de pleine terre inférieur à la règle, même en cas de reconstruction partielle.

Que les balcons puissent (avec pondération) compter pour le coefficient de végétalisation.

De préciser que la hauteur de 3 m des édicules techniques n'est pas prise en compte dans la hauteur maximale.

Certaines des demandes correspondent à la correction d'erreurs matérielles (définition selon les limites parcellaires), d'autres méritent réflexion.
La commission s'étonne notamment de la demande de pouvoir déroger au taux de pleine terre en cas de reconstruction partielle, alors même que ce taux de pleine terre fait partie des grands enjeux environnementaux que promeuvent tous les PADD et règlements des PLU récents : il convient de respecter la règle, à apprécier toutefois à l'échelle de l'unité foncière.
Concernant les balcons, l'éventuelle prise en compte d'un coefficient de végétalisation ne pourrait concerner que les parties ouvertes sur le ciel et réellement végétalisées (à l'exclusion des bandes stériles périmétriques).

Questions de la commission d'enquête

1. Existe-t-il une seule zone "U" (urbaine) ou bien une zone "UA" (activité) juxtaposée à une zone "UEp" (équipement-parc) ?

2. Quel était l'objectif poursuivi dans le découpage de certaines parcelles en plusieurs zones ?

3. Que pensez-vous de déplacer le zonage en fonction des limites parcellaires ?

4. Que pensez-vous de la demande d'instruire un dossier (notamment l'indice de densité au sol et le ratio de pleine terre) en fonction de l'unité foncière ? Cela devait-il être explicité quelque part dans le PLUi ?

5. Que pensez-vous la demande de de tenir compte de certains types de balcons végétalisés pour le ratio ?

6. Que pensez-vous de l'exclusion des édicules techniques de la règle de la hauteur maximale ? Quelle hauteur d'édicule technique peut-on accepter ? Cela est-il déjà précisé quelque part ? Comment l'indiquer ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Existe-t-il une seule zone "U" (urbaine) ou bien une zone "UA" (activité) juxtaposée à une zone "UEp" (équipement-parc) ?*

Il y a une zone urbaine unique (hors zone UP et secteur de plan masse). Les distinctions à prévoir par indice apportent des précisions locales et doivent être respectées à l'échelle du secteur mais ne remettent pas en cause l'unité de la zone U.

2. *Quel était l'objectif poursuivi dans le découpage de certaines parcelles en plusieurs zones ?*

Disposer de hauteurs différenciées

3. *Que pensez-vous de déplacer le zonage en fonction des limites parcellaires ?*

Il apparaît pertinent de recaler le zonage sur les limites parcellaires comme dans le PLU de Clichy.

4. *Que pensez-vous d'instruire un dossier (notamment l'indice de densité au sol et le ratio de pleine terre) en fonction de l'unité foncière ? Cela devait-il être explicité quelque part dans le PLUi ?*

Les projets sont étudiés à l'échelle du terrain d'assiette du projet. En ce qui concerne ce secteur, il s'agit bien de l'unité foncière. Il convient néanmoins de respecter les prescriptions par indice dont la sectorisation peut être inférieure au terrain d'assiette
Le terrain d'assiette et la superficie du terrain sont définis dans le lexique du règlement du PLUi (section 5 des dispositions générales – document 5.1)

5. *Que pensez-vous de tenir compte de certains types de balcons végétalisés pour le ratio ?*

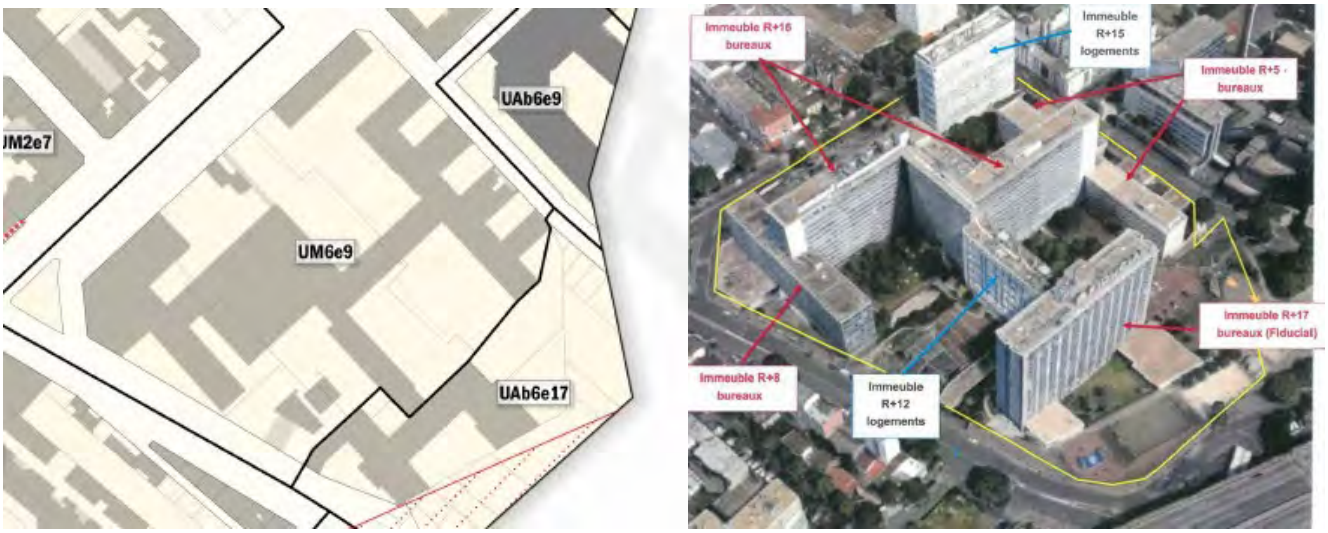
Cette demande est porteuse de risque de comptabilisation de petits bacs en surface éco-aménageable qui n'ont pas la même valeur environnementale. Il faudrait pour comptabiliser certains balcons en définir les conditions précisément (surface dégagée en surplomb, continuité sur une surface minimale à définir, épaisseur du substrat, …). En ce cas la comptabilisation en toiture est possible (pas de surplomb). Il ne semble donc pas pertinent d'ajouter les balcons.

6. *Que pensez-vous de l'exclusion des édicules techniques de la règle de la hauteur maximale ? Quelle hauteur d'édicule technique peut-on accepter ? Cela est-il déjà précisé quelque part ? Comment l'indiquer ?*

Les édicules techniques sont exclus du calcul de la hauteur (définition de la hauteur), ils doivent avoir une hauteur inférieure à 3 m et être en recul de 3 de la façade (paragraphe 5.3.1.8 de la zone U)

Clichy – secteur porte Pouchet (Champai)

L'observation n° 434 annonce un courrier de 33 pages du directeur général délégué de la SAS Champai (group Sogelym Dixence) concernant un vaste ensemble immobilier locatif (Général-Leclerc / Victor-Hugo / rue Morel / rue Floréal) sur dalle (sans pleine terre). Après réflexions, la SAS Champai avait obtenu une autorisation d'urbanisme sur un projet de démolition partielle et reconstruction d'un nouveau bâtiment.
Le projet de PLUi n'intègre ce projet. Afin de ne pas l'obérer, il formule des observations formelles (erreurs matérielles et précisions) et de fond (règles du PLUi) essentielles à la faisabilité opérationnelle de la mutation à terme de l'îlot.



Il demande de préciser la notion de "public sensible" et d'en exclure l'enseignement supérieure et les logements pour étudiants. Il souhaite une définition au terme "réparation" et supprimer des phrases au sein du lexique du règlement, visant à étendre les notions de "réhabilitation" et "restauration" et faire préciser le terme "rénovation" pour distinguer les travaux de curage et la reconstruction complète.

Il souhaite que la partie du site en zone "UAb6e17" permette d'accueillir de l'hébergement pour étudiants ou jeunes actifs.et que l'ensemble des parcelles (2 zones) puisse accueillir des équipements logistiques du dernier kilomètre et/ou des laboratoires de préparation culinaires (ici à proximité de la Maison du Peuple devant accueillir la Maison Ducasse), dans des espaces en sous-sol bénéficiant d'un éclairage naturel (ce qui ne nuit pas à l'animation du rez-de-chaussée).

Concernant la hauteur admissible en zone "UAb6e17" : il demande de conserver les acquis de hauteur (filet de 63 m de haut le long du périphérique) et non pas les 55 m envisagés), ceci étant à étendre à toute la zone "UAb6e17" ; à défaut, conserver le filet de hauteur actuel et le prolonger en limite de toute la zone ... dans la continuité des autres immeubles existants.
Concernant la hauteur admissible en zone "UM6e9" : le projet rabaisse de 1 m par rapport au PLU actuel, ce qui ne permet pas de procéder à rénovation (démolition/reconstruction à volumétrie constante). Cela constituerait un coup de frein (ou d'arrêt) à toute velléité de rénovation des barres existantes.
Il demande d'autoriser une hauteur selon un indice "17" (R+16+C), voire "16" (R+15+C. A défaut, demande d'un zonage spécifique en cœur d'îlot avec un indice "16" ou "17".
Concernant les règles d'implantation sur une même propriété, il demande de ne pas pénaliser les mutations à venir de l'ensemble de l'îlot et d'appliquer l'indice "8" au lieu de l'indice "6".
Concernant l'emprise au sol et les espaces non bâtis, l'ensemble des 2 zones est construit sur dalle. A tout le moins, il demande de conserver les règles d'emprise au sol (70 %) et de pleine terre (20%) pour ne pas définitivement interdire toute évolution.
Il demande que le règlement prévoie que l'obligation de pleine terre ne s'applique pas aux grandes emprises (y compris privées) et en cas de construction nouvelle par-dessus une infrastructure (3 sous-sols) conservée et puisse être substitué par des EVC (espaces végétalisés complémentaires) assouplis pour être d'une ampleur compatible avec l'existant.
Il demande enfin la suppression de l'obligation de maintenir le nombre de places de parking existant, du fait que le parking est largement sous utilisé.

Questions de la commission d'enquête :
La commission est attachée à ce que les définitions des concepts ("public sensible", "réparation", "réhabilitation", "réparation" ...) soient optimales.

Elle peut comprendre certaines nécessités liées à l'existant d'un urbanisme sur dalle. Toutefois, de nombreuses contraintes du développement durable (dont la limitation des hauteurs et le ratio de pleine terre) s'appliquent aux pavillons, aux petits et moyens immeubles comme aux activités.

1. Comment apprécier les demandes de précision de la définition des termes ?

2. Comment retoucher les différents documents graphiques obsolètes

3. Comment préciser les limites et interpréter les épaisseurs des traits ?

4. Quel est l'avis de l'EPT sur la logistique du dernier kilomètre et les laboratoires de préparation culinaires ?

5. Quel est l'avis de l'EPT sur les hauteurs admissibles, la pleine terre (avec proposition d'un article dérogatoire), la suppression de places de parking, etc.

6. Quel est l'avis de l'EPT sur les définitions de zonage proposées et la suppression de l'exclusion des entrepôts ?

7. Les réhabilitations peuvent-elles permettre la restauration de pleine terre et d'espaces verts sans obérer les mutations de ces espaces très "durs" en termes d'urbanisme ?

8. Ces volumes typiques d'une certaine époque sont-ils compatibles avec le réchauffement climatique ? Possèdent-ils un intérêt patrimonial ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Comment apprécier les demandes de précision de la définition des termes ?*

Concernant la notion de public sensible la définition pourrait ainsi être modifiée pour préciser les écoles (écoles maternelles et élémentaires. Les établissements d'hébergement d'enfants handicapés relevant du domaine médico-social ainsi que les aires de jeux et les espaces verts qui leur sont attenants, les collèges et les lycées) conformément à la circulaire du 08/02/2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles.
Faut-il vraiment définir la notion de réparation comme le demande le requérant ? Une réflexion est à avoir sur les définitions d'évolution du bâti. Les extensions sont des agrandissements de l'existant ; cependant se sont bien des constructions nouvelles. Pour permettre des interventions comprenant démolitions partielles de planchers intérieurs, la définition de réhabilitation peut être revue en rappelant que le respect de la volumétrie est exigé mais que les structures et éléments porteurs peuvent être modifiés de manière limitée.

2. *Comment retoucher les différents documents graphiques obsolètes*

Il s'agit de modifier la représentation cadastrale en fonction des délimitations du terrain d'assiette et des échanges fonciers qui ont pu avoir lieu. Cela se situe hors registre du PLUi. Pour l'approbation, le PLUi utilisera la dernière donnée cadastrale disponible.

3. *Comment préciser les limites et interpréter les épaisseurs des traits ?*

Le plan d'information de Clichy-la-Garenne qui comprend les limites de ZAC sera vérifié
Le requérant fait la confusion entre périmètre d'études et le PAPAG. Un périmètre d'étude existe bien sur ce secteur. La délibération sera ajoutée en annexe (information).

4. *Quel est l'avis de l'EPT sur la logistique du dernier kilomètre et les laboratoires de préparation culinaires ?*

La logistique du dernier km est permise dans l'ensemble du PLUi en activité accessoire en emportant la destination de l'activité principale. Toutefois, il y a également une remarque de la MGP sur la question de la

logistique de proximité. Des ajustements sont en cours d'étude pour améliorer la rédaction du PLUi pour permettre et encadrer la logistique du dernier km.

5. Quel est l'avis de l'EPT sur les hauteurs admissibles, la pleine terre (avec proposition d'un article dérogatoire), la suppression de places de parking, etc.

Les projets envisagés sur ce secteur n'étaient pas tous possibles avec le PLU de Clichy. En analyse simplifiée, le promoteur joue dans sa demande entre les règles du PLU, du PLUi et les hauteurs existantes pour demander le niveau le moins contraignant. Les demandes ne sont pas acceptables en l'état et les éventuelles évolutions doivent permettre de répondre aux objectifs du PADD et à la prise en compte des demandes récurrentes pendants l'enquête (espaces verts publics, hauteur, équipements)
Concernant le stationnement, le requérant n'a pas compris la règle.

6. Quel est l'avis de l'EPT sur les définitions de zonage proposées et la suppression de l'exclusion des entrepôts ?

L'EPT et la ville de Clichy pourront étudier d'éventuelles évolutions des indices de morphologies urbaines et de hauteur dans le secteur UAb le long du périphérique.
L'EPT et la ville de Clichy ne souhaitent pas :
- Modifier pour l'indice de destination UAb pour autoriser les hébergements le long du périphérique au regard des nuisances entraînées par cette infrastructure ;
- Modifier les hauteurs en secteur d'indice de destination M, ni l'indice de formes urbaines pour assurer un environnement urbain apaisé ;
- Modifier l'indice de densité qui prévoit 30% de pleine terre ni baisser le niveau des compensations en espaces végétalisés complémentaires.
Par ailleurs, l'EPT et la ville de Clichy, envisagent :
- Pour le secteur en indice de destination M, d'imposer un SMS ou un autre outil pour exiger reconstitution des LLS démolis,
- Concernant les entrepôts et la logistique du dernier kilomètre, cette question sera traitée à l'échelle intercommunale

7. Les réhabilitations peuvent-elles permettre la restauration de pleine terre et d'espaces verts sans obérer les mutations de ces espaces très "durs" en termes d'urbanisme ?

S'agissant de la demande d'évolution de la règle 4.1.4.2 l'écriture actuelle parait suffisante puisque les sous-sols du projet sont bien des "ouvrages en sous-sol sur le terrain" et permettent une dérogation à l'obligation de pleine terre qui doit être compensée par des espaces végétalisés complémentaires. La demande de réduire de moitié cette compensation n'est pas envisageable au regard des enjeux liés au besoin de renforcement de la nature en ville (biodiversité, gestion de l'eau, ICU, cadre de vie, …).

8. Ces volumes typiques d'une certaine époque sont-ils compatibles avec le réchauffement climatique ? Possèdent-ils un intérêt patrimonial ?.....

Les quartiers de grands ensembles ne sont pas tous équivalents ; certains présentent des caractéristiques très intéressantes tant d'un point de vue patrimonial que pour la qualité des logements. Pour d'autres, les procédés de constructions ou la qualité de mise en œuvre rendent leur évolution difficile.

Clichy – secteur rue Petit (Global Switch)

La contribution n° 426 (9 pages) émane de Global Switch qui exploite un centre de données "Campus Data Center" au 7-9, rue Petit à Clichy et qui souhaite étendre son activité mais se trouve bloquée par le projet de PLUi du fait du classement du site en 2 zones réglementaires distinctes ayant des règles très différentes.

Il demande un zonage unique (soit "UAL6e8" incluant des modifications, soit zonage spécifique) comportant des règles permettant l'évolution du site, notamment du fait que la sous-destination "entrepôt" n'est pas prévue pour être autorisée dans le zonage "UAL6e8", ce qui interdit cette activité.
De même l'interdiction d'ICPE stérilise aussi cette activité.
Il demande aussi de pouvoir édifier à une hauteur identique à la construction actuelle (33 m + édicules) et de modifier les règles de recul qui ne permettent pas la réalisation de l'extension.
Il demande la suppression de l'ER n° 1 pour élargissement de la rue Pierre-Bérégovoy (engagement d'organiser un recul de la même largeur, à l'intérieur de la parcelle),
Il demande la suppression de l'élargissement de la bande de retrait.
Idem concernant l'ER n° 13 (espace vert).
Il demande la suppression du coefficient de pleine terre.
Il demande la suppression du taux maximal d'emprise au sol.
Il demande la baisse du ratio de places de parking.
Il rappelle la nécessité de souveraineté numérique nationale.

Questions de la commission d'enquête :
La commission rappelle aussi la souveraineté des instances publiques élues.

1. Que pense l'EPT de ces demandes ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Que pense l'EPT de ces demandes ?*

Il convient d'assurer l'intégration de ce secteur dans son environnement urbain, en face du parc et à proximité de quartiers mixtes. Les constructions permises sont déjà très conséquentes. Quelques évolutions sont envisageables :
- Mettre le secteur plan de masse en indice de destination AL pour permettre les entrepôts,
- Permettre une hauteur équivalente à celles permises dans le secteur aujourd'hui déjà bâti, y compris dans le secteur de plan de masse
- Conserver les emplacements réservés pour élargissement de voirie et les espaces verts protégés.

- Les normes de stationnement pourraient prévoir une dérogation pour limiter le stationnement des activités non génératrices d'emplois. Il convient toutefois que le stationnement soit impérativement suffisant pour répondre aux besoins et soit assuré en dehors des espaces publics.

Clichy - secteur du 10, rue Fernand-Pelloutier

La contribution n° 455 de M. Vacher concerne un terrain sur lequel il souhaite construire un centre médical et de rééducation sportive sur l'arrière de son terrain, accessible par un porche. Un premier PC avait été accordé en 2018 et souhaite conserver la possibilité de construire au-delà de la bande de constructibilité. Il estime que l'intérêt général de ce projet devait lui permettre de rentrer dans le cadre de l'exception prévue pour les "*équipements d'intérêt collectif et services publics*".

Il propose une modification du règlement apportant de la souplesse et visant notamment à ce que des constructions soient possibles au-delà de la bande de 20 m, à condition notamment d'améliorer le ratio de pleine terre par rapport à l'état initial :

« Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions nouvelles et travaux sont autorisées dans cette bande de constructibilité secondaire (BCS) sous condition que :

- *L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépasse pas 60% de la surface de la partie du terrain située dans la BCS ;*
- *Les constructions situées dans la BCS soient prioritairement adossées aux héberges de murs ou parties de murs aveugles des constructions existantes, sur le terrain même ou sur les terrains limitrophes ;*
- *L'implantation de constructions non contiguës sur le même terrain, en BCP ou en BCS, respecte une distance au moins égale à 8m*
- *La hauteur maximum des constructions édifiées dans la BCS soit moindre que celle qui est autorisée dans la BCP ;*
- *Les espaces imperméabilisés soient réduits de 20% au moins au regard de leur existant avant travaux ;*
- *La part d'espaces libres et d'espaces de pleine terre prévue aux dispositions générales du règlement soit respectée. »*

Le texte proposé est bien rédigé mais la commission est réticente à imaginer des dérogations et tous autres biais destinés à atténuer les dispositions de protection de l'environnement, notamment le taux de peine terre et la capacité d'infiltration, qui font partie des progrès apportés par la nouvelle génération des PLU.

<u>Questions de la commission d'enquête</u>

1. En l'espèce, que pensez-vous de l'utilisation de la qualification d'"*équipements d'intérêt collectif*".

2. Que pensez-vous de la rédaction proposée pour le règlement ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. En l'espèce, que pensez-vous de l'utilisation de la qualification d'"équipements d'intérêt collectif".

Les cabinets médicaux sont intégrés dans la destination commerce et activité de service - sous destination activité de service avec l'accueil d'une clientèle, tel que défini dans le lexique réglementaire - Section 5 des dispositions générales.

2. Que pensez-vous de la rédaction proposée pour le règlement ?

Il convient de rappeler que le PLUi permet les changements de destination de constructions existantes qui ne respecteraient pas certaines règles (Article 1. p 44 du règlement) et leur évolution (article 3.1.8, p 60 du règlement). Cependant le renforcement de la qualité des cœurs d'îlots plus dégagés et l'intégration de pleine terre dans ces espaces urbains très minéraux et soumis aux îlots de chaleur urbains nécessitent de limiter les dérogations relatives aux autres règles du PLUi.

Clichy – incohérences de découpages

L'observation n° 396 dénonce des incohérences dans le découpage : des pavillons et immeubles inclus en zone UE avec les écoles (rue Labouret par exemple) ou même des équipements non concernés (école Jean-Moulin).

Questions de la commission d'enquête :

On se demande si cette personne ne mélange pas le PLU actuel et le futur PLUi.

1. L'EPT peut-elle vérifier les cas cités ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. L'EPT peut-elle vérifier les cas cités ?

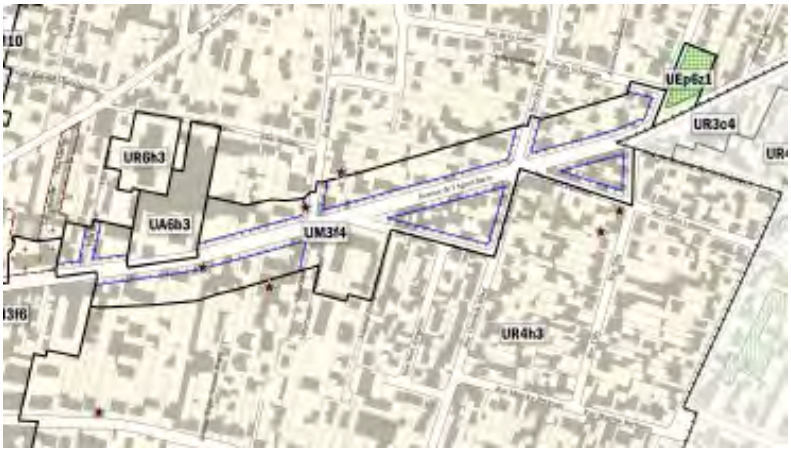
Cette remarque concerne la ville de Colombes.
Les incohérences seront vérifiées et le zonage sera corrigé en conséquence.

Colombes – secteurs de la rue Gabriel-Péri et de l'av. de l'Agent-Sarre

La contribution n° 37 synthétise les très nombreuses observations visant (de façon parfois peu différenciées) :

Les évolutions du règlement des secteurs pavillonnaires (sujets traités dans le chapitre correspondant),

L'évolution réglementaire de ces deux axes structurants de la commune de Colombes :



Concernant le "*Quartier Agent-Sarre - Je suis fermement opposée au nouveau PLUi ainsi qu'à la modification des règles d'urbanisme qu'il sous-tend (hauteurs de construction de 13 m au lieu de 9 m, emprise au sol de 60 % au lieu de 40 %) :*
- non à la perte de qualité de vie par la bétonification galopante et la densification massive de nos quartiers,
- non à la saturation de nos rues par l'augmentation de la circulation et des besoins de stationnement,
- non à la perte d'espaces verts si essentiels pour la santé et le bien-être de toutes et tous.
Au lieu de cela : oui au développement maîtrisé et concerté de Colombes dans le respect de la diversité et de l'identité de nos quartiers, pour la préservation du patrimoine architectural et paysager de notre ville, et pour une amélioration réelle du cadre de vie de ses habitants !".
D'autres récriminations sont identiques concernant la rue Gabriel-Péri.

La commission constate que le PLU actuel soumet ces deux axes structurants à une succession de zonages différents. Le projet de PLUi définit leur constructibilité au sein d'un zonage unique "UM3f4" (mixte – 16 m – R+3+C) ... qui traverse des zones pavillonnaires classiques de gabarit inférieur "UR4h3" (résidentiel - 13 m – R+2+C).

<u>Questions de la commission d'enquête</u>

1. Expliquer, tronçon par tronçon, le long de la rue Gabriel-Péri et de l'av. de l'Agent-Sarre, les éventuelles sur-hauteurs que le nouveau PLUi permettra.

2. Indiquer quelle est la raison du choix d'un indice de hauteur "4" (16 m – R+3+C).

3. Un tel classement ne condamne-t-il pas les belles maisons qui ne sont pas indiquées dans le livet du patrimoine ?

4. Un zonage pavillonnaire ne devait-il pas être conservé au Sud de la petite rue Lavoisier car ces parcelles ne procèdent fonctionnellement et urbanistiquement pas de la rue Gabriel-Péri ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Expliquer, tronçon par tronçon, le long de la rue Gabriel-Péri et de l'av. de l'Agent-Sarre, les éventuelles sur-hauteurs que le nouveau PLUi permettra.*

Le PLUi permet une hauteur de R+3+C sur les portions à visées de densification du linéaire de ces axes (indice UM 3f4). Comparé au PLU en vigueur, cela correspond à une baisse d'un étage le long de la rue Gabriel Péri, dans les anciennes zones UB (R+4+C autorisé) et à une augmentation d'un étage rue Gabriel Péri et avenue de l'Agent Sarre sur les parcelles qui avaient un zonage spécifique au pavillonnaire (UD, R+2+C autorisé).

2. *Indiquer quelle est la raison du choix d'un indice de hauteur "4" (16 m – R+3+C).*

Le long de ces axes, cohabitent des constructions très variées comme des pavillons R+1+combles et des immeubles R+5, voire R+6. Dans le PLU de Colombes, il y avait des poches plus denses sur des portions de ces axes, avec des demandes récurrentes de déplacement de ces limites.
Dans un souci de renforcer la cohérence de ces linéaires conduisant au centre-ville, afin de renforcer la centralité, il a été retenu de les traiter de façon plus homogène en permettant la mutation en premier rideau de ces axes structurants, tout en fixant une hauteur intermédiaire par rapport aux différents gabarits existants.

3. *Un tel classement ne condamne-t-il pas les belles maisons qui ne sont pas indiquées dans le livet du patrimoine ?*

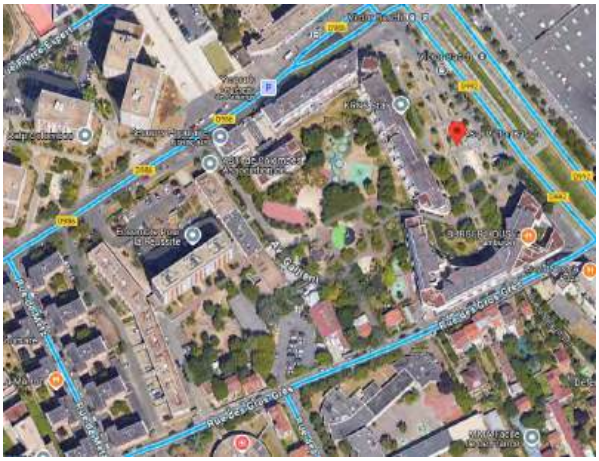
Un inventaire complémentaire du patrimoine va être réalisé à l'échelle du territoire Boucle Nord de Seine et permettra dans une prochaine modification du PLUi de compléter les protections patrimoniales. Il convient d'avoir une approche équilibrée entre protection du patrimoine, préservation, transformation des logements nécessaires à l'amélioration des qualités d'usage (espace, confort, qualité thermique) et évolution des tissus qui ne peuvent rester figés et muséifiés.

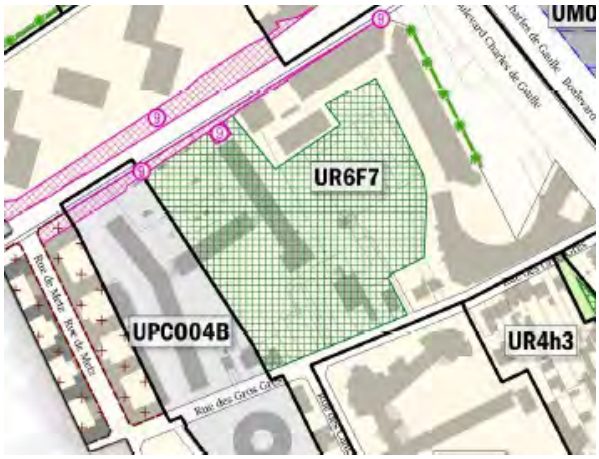
4. *Un zonage pavillonnaire ne devait-il pas être conservé au Sud de la petite rue Lavoisier car ces parcelles ne procèdent fonctionnellement et urbanistiquement pas de la rue Gabriel-Péri ?*

L'EPT et la ville de Colombes s'accordent sur la pertinence de la remarque de Commission d'Enquête quant au développement urbain de cette portion de rue parallèle à la rue Gabriel Péri, plus propice à accueillir un tissu pavillonnaire. Le zonage UM 3f4 projeté dans le PLUi arrêté sera donc transformé en zonage pavillonnaire UR 4h3.

Colombes – secteur du square Victor Bach

La contribution n° 377 cite le document1.5 page 217 "l'espace central du quartier prendra la forme d'un grand parc, poumon écologique du Petit Colombes, mais aussi lieu de partage et de mixité sociale. Ce parc sera créé par extension du Square Victor Basch (sa surface existante sera doublée)".





Or, si l'on regarde les plans de zonage, le square se situe en zone UR6F7 incluant le parc actuel ; si l'on double le parc (comme dit dans le document) cela représente presque l'ensemble de la zone. De plus il n'y a aucun OAP sur le secteur. Comment justifier ce zonage sur le parc et sur l'extension de celui-ci ?

Questions de la commission d'enquête

La commission n'a pas bien compris l'objection et demande des explications.

1. Les bâtiments désormais dans l'EVP devaient-ils être démolis ?

2. Où serait de doublement de la taille du square ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

La commission n'a pas bien compris l'objection et demande des explications.

1. *Les bâtiments désormais dans l'EVP devaient-ils être démolis ?*

Les bâtiments compris dans l'EVP (ainsi que ceux en zone UPCO04B mitoyenne) seront démolis à l'occasion du projet de renouvellement urbain pour permettre l'extension du square Victor Basch dans la partie EVP, et la construction de nouveaux logements dans la zone UP.

2. *Où serait de doublement de la taille du square ?*

La partie de square étendue sera placée dans l'EVP projeté, à l'emplacement des bâtiments à démolir (tour Total notamment).

Colombes – secteur rue Colbert

La contribution n° 175 (+ 299) de M. Brasselet concerne le 15, rue Colbert (à l'angle Sud de la commune).
Ils avaient cédé une partie de leur terrain pour une opération immobilière UPCO03 et se retrouvent avec 10 étages à 2 m de leurs maisons. Ils ont ensuite perdu les tractations compensatrices ave le promoteur. A côté, un espace vert devait être institué sur une parcelle communale délaissée afin de boucler la coulée verte prévue : il n'en a rien été.
Le projet de PLUi prévoit de densifier encore (zone UM3f6", soit 22 m – R+5+C), dont la limite Nord longe sa parcelle, ... et non pas seulement le long de la rue Pierre-Brossolette (en bordure des voies ferrées).
Ils demandent de préserver le secteur pavillonnaire au Sud de sa parcelle, pour ne pas créer des vues excessives par rapport au tissu existant. La voie privée ne donne qu'un droit de passage. Contrairement à l'annonce d'un PLU ambitieux et innovant ... il génère plus d'urbanisation. Pièces jointes.

La commission ne comprend pas pourquoi le zonage mixte et d'une hauteur plus élevé bordant la rue Pierre-Brossolette se retourne sur une distance assez significative le long de la modeste rue Colbert.

Questions de la commission d'enquête

1. Quelle est la justification de cet élargissement de la zone mixte ?

2. Si la zone "UM3f6" le long de la rue Pierre-Brossolette constitue un écran sonore, pourquoi la prolonger jusqu'au n°13 de l'étroite rue Colbert, alors qu'un R+5+C y serait très incongru) ?

3. Comment assurer une transition d'épannelage entre la zone "'UM3f6" et le pavillonnaire ? Peut-on au moins maintenir en zone pavillonnaire un certain nombre des bâtis existants pour préserver le cœur d'îlot ?

4. Que devient le projet de bouclage de la coulée verte par la parcelle communale qui semble avoir précédemment été convenu ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Quelle est la justification de cet élargissement de la zone mixte ?*

Le secteur concerné est directement limitrophe d'un axe structurant du territoire, le boulevard Charles de Gaulle à Colombes, sur lequel circule la ligne de tramway T2 et à moyen terme la ligne du T1. Cet axe fait l'objet d'un développement urbain plus marqué avec notamment la ZAC Charles de Gaulle Est en cours de finalisation (zonage UPCO03) qui projette des constructions jusqu'à 31m de haut. La gare de la Garenne-Colombes, avec la ligne L au départ de Paris Saint-Lazare, est à proximité immédiate. Toutes ces caractéristiques font de ce quartier une zone de densification préférentielle au regard des injonctions supracommunales qui s'appliquent aux documents d'urbanisme locaux (SDRIF-e, SCOT de la MGP, SRHH).
Etendre le zonage UM 3f6 sur quelques parcelles de la rue Colbert, dans la continuité d'opérations en cours de finalisation, va dans ce sens d'une localisation cohérente des zones potentiellement mutables pour répondre à ces enjeux de développement.

2. *Si la zone "UM3f6" le long de la rue Pierre-Brossolette constitue un écran sonore, pourquoi la prolonger jusqu'au n°13 de l'étroite rue Colbert, alors qu'un R+5+C y serait très incongru) ?*

Les parcelles concernées sont elles-mêmes encadrées par des bâtiments plus anciens relativement hauts (R+4 à R+5) à l'alignement. Les règles du PLUi en matière d'éloignement des tissus pavillonnaires permettent d'assurer la transition.

3. *Comment assurer une transition d'épannelage entre la zone "'UM3f6" et le pavillonnaire ? Peut-on au moins maintenir en zone pavillonnaire un certain nombre des bâtis existants pour préserver le cœur d'îlot ?*

Les règles envisagées dans les indices UM 3f6 permettent en cas de projet d'assurer une transition du bâti avec le secteur pavillonnaire voisin et une préservation du cœur d'îlot : bande d'implantation de 20m depuis la rue, largeur maximale des façades sur rue à 30m avec césure du bâti au-delà, surface de pleine terre minimum de 30% sur le terrain, règle de politesse vis-à-vis des tissus pavillonnaires.

4. Que devient le projet de bouclage de la coulée verte par la parcelle communale qui semble avoir précédemment été convenu ?

Les projets développés dans le cadre de la ZAC Charles de Gaulle Est prévoient déjà une extension du square Colbert voisin avec un accès vers le boulevard Charles de Gaulle.

Colombes – secteur Cité des Musiciens

Les contributions n° 65 et 147 annexent une lettre du bailleur social Hauts-de-Seine Habitat concernant des incompatibilités des nouvelles règles (zone "UR6f7") par rapport au projet de renouvèlement urbain de la Cité des Musiciens à Colombes. Cela concerne :
- l'implantation par rapport aux limites séparatives (art. 3.7 - indice 6),
- la hauteur maximale (indice 7) : 25 m - R+6+C, alors que le projet prévoit ponctuellement R+8 - 27 m.
Hauts-de-Seine Habitat sollicite une rencontre avec les services de l'EPT BNS.

La commission note que les bâtiments actuels sont nettement plus hauts que le futur plenum et correspondent (sauf les éléments de patrimoine remarquable) à ce que la population ne souhaite plus.

Questions de la commission d'enquête

1. Quels échanges Hauts-de-Seine Habitat auraient-ils eu lieu avec les autorités (BNS et ville) ?

2. Que pensez-vous de la remarque de Hauts-de-Seine Habitat et d'accepter une modification de l'indice de hauteur ? Pouvez-vous nous donner plus de détails sur le projet ?

3. Quels seraient les impacts des demandes de Hauts-de-Seine Habitat sur le tissu urbain ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Quels échanges Hauts-de-Seine Habitat auraient-ils eu lieu avec les autorités (BNS et ville) ?

A l'initiative du bailleur social Hauts de Seine Habitat, le projet de rénovation urbaine de la cité des musiciens est à l'étude depuis plusieurs années. Des échanges ont lieu avec la ville de Colombes pour accompagner cette rénovation portant sur un patrimoine de 325 logements. Deux réunions publiques ont été organisées fin 2023 et fin 2024 afin d'associer les habitants à cette transformation de leur cadre de vie et répondre à leurs interrogations (nature du projet, relogement, travaux de réhabilitation sur le bâti conservé, etc.).

2. Que pensez-vous de la remarque de Hauts-de-Seine Habitat et d'accepter une modification de l'indice de hauteur ? Pouvez-vous nous donner plus de détails sur le projet ?

Le projet développé et présenté en réunions publiques prévoit la réhabilitation de certains bâtiments aux extrémités est et ouest du site, et la démolition de 3 bâtiments le long de l'avenue Audra pour permettre la construction d'un peu plus de 400 logements neufs, de typologie variée (logements sociaux, logements en accession, BRS) afin d'intégrer de la mixité à l'échelle du site.

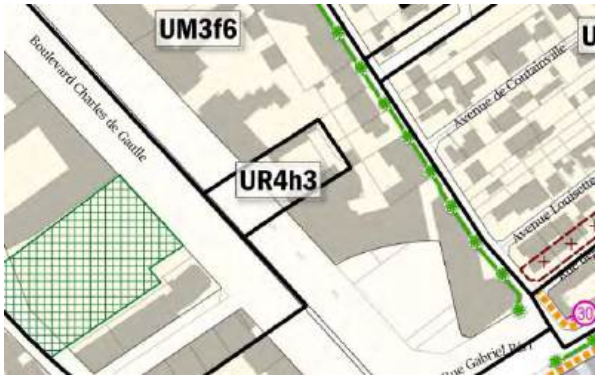
La configuration des bâtis neufs envisagés met en place un épannelage des hauteurs dans les formes urbaines, avec des variations allant de R+4 à R+8, voire des parties plus basses à R+2. Autoriser une hauteur suffisante contribue ainsi à permettre aux concepteurs ces variations et à mieux répartir dans les volumes bâtis la densité du projet. Pour ces raisons il sera fait droit à la demande d'augmenter les hauteurs maximales de R+7 à R+8.

3. Quels seraient les impacts des demandes de Hauts-de-Seine Habitat sur le tissu urbain ?

Le site de la cité des musiciens est à l'interface entre un tissu de tours hautes d'habitat collectif au nord (tours Audra de 15 étages) et un tissu urbain plus pavillonnaire au sud. Un espace vert protégé au sud des bâtiments existants, repéré dans le PLU en vigueur et conforté dans le projet de PLUi, vient créer un espace libre augmentant cet effet de transition avec l'habitat individuel. Le développement du projet de rénovation du site s'étend donc principalement côté avenue Audra au nord en venant recréer des volumes bâtis légèrement plus bas (R+8 maximum contre R+9 pour les bâtiments à démolir), et implantés de manière à structurer un front de rue avec des formes urbaines plus contemporaines. Les demandes d'Hauts de Seine Habitat ne remettent pas en cause cette couture urbaine que nécessite la reconfiguration du site.

Colombes – secteur av. Charles-de-Gaulle

La contribution 335 émane d'un avocat pour le compte de M. Jean-Pierre Corlouer, propriétaire de deux lots de copropriété au 156 av, Charles-de-Gaulle à Colombes. Il indique que le règlement graphique classe les parcelles DF325, 366 et 365 situées le long de l'av. Charles de Gaulle, en zone "UR4h3".
Il estime qu'un tel micro-zonage enclavé au sein d'une zone "UM3f6" plus vaste est une anomalie qui mériterait d'être corrigée.



Questions de la commission d'enquête

La commission estime que cette demande est pertinente.

1. Était-ce volontaire et d'intérêt général d'avoir créé un zonage spécifique, différent de tout son environnement ?

2. Pourquoi ne pas intégrer dans le zonage alentours ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Était-ce volontaire et d'intérêt général d'avoir créé un zonage spécifique, différent de tout son environnement ?

Il s'agit de maisons effectivement dégradées mais offrant une respiration et un rapport à la rue différent (recul portail muret). Comme sur de nombreuses parties du territoire de Boucle Nord de Seine, le tissu urbain est hétérogène et composite, fruit de la stratification des différentes périodes de construction de la ville. Ce zonage pavillonnaire inséré au sein d'un ensemble plus dense est donc le reflet de ce phénomène.

2. Pourquoi ne pas intégrer dans le zonage alentours ?

Néanmoins la demande formulée par l'émetteur de la contribution comporte aussi sa part de logique, c'est pourquoi il sera fait droit à la demande d'harmoniser ce zonage avec les règles voisines en indices UM3f6.

Colombes – ZAC de l'Arc sportif et ZAC Charles-de-Gaulle Est

Voici les remarques et point d'alerte d'éCo.urbain SPL, aménageur des ZAC.
Concernant la ZAC de l'Arc sportif (contribution n° 347) :

"*La cartographie fait apparaitre l'institution d'une taxe d'aménagement sur le secteur de la ZAC. Or la ZAC est exonérée de la taxe d'aménagement. Il convient de corriger la cartographie.*

Il convient de supprimer le plan joint au PLUi comme étant le plan de la ZAC. En effet, celui-ci n'indique pas le périmètre de la ZAC et n'est pas cohérent avec le reste des indications figurant dans le rapport de présentation et le règlement. Nous demandons à ce que ce plan soit remplacé par un simple plan périmétral de la ZAC.

Nous émettons un point d'alerte sur la cartographie qui indique des emplacements réservés pour équipements qui ne sont plus d'actualité.

Nous émettons un point d'alerte sur l'article portant sur les surfaces plantées. Celles-ci doivent être calculées à l'échelle de l'unité foncière et non à l'échelle de l'ilot.

Le PLUi semble vouloir mettre fin à la dispersion des différents zonages de la ZAC au bénéfice d'un zonage dédié UPC001 réparti en 2 secteurs A et B. Pourtant, on note que le plan des secteurs mentionné au règlement ne recouvre pas tout le périmètre de la ZAC. Il reste des secteurs en UE6i9 et UA6b5".

Concernant la ZAC Charles-de-Gaulle Est (contribution n° 350) :

Remarques idem ci-dessus.

"*nous émettons un point d'alerte sur le plan des emplacements réservés qui indique les équipements et espaces verts qui vont évoluer à court terme*".

"*Dans l'article 3.7.4 du Règlement portant sur la zone UA6b3, nous demandons l'intégration d'une possibilité de déroger à la règle de la distance minimale de 8 m entre bâtiments sur une même parcelle, pour des bâtiments hors habitation*".

Questions de la commission d'enquête

La commission estime préférable de corriger d'éventuelles erreurs.

1. Que pense l'EPT de diverses demandes formelles ?
2. Que pense l'ETP de la demande de dérogation à la distance minimale de 8 m ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Que pense l'EPT de diverses demandes formelles ?

Concernant la ZAC de l'Arc sportif :
Les annexes du PLUi reprennent les délibérations en vigueur sur les communes. La taxe d'aménagement sera mise à jour sur la commune de Colombes dans le courant de l'année 2025 pour une rentrée en application en janvier 2026. Comme il est d'usage pour les annexes du PLUi, un arrêté de mise à jour du PLUi viendra actualiser ces informations. D'ici là les dispositions du code de l'urbanisme font loi en matière de non-cumul des participations financières au financements des équipements publics pour les opérations d'aménagement. Le cas échéant, les erreurs matérielles dans les annexes seront corrigées.
Le plan des ZAC à Colombes sera simplifié pour ne comporter qu'un périmètre, sans mention de la programmation en équipements publics ayant évolué sur ces secteurs.

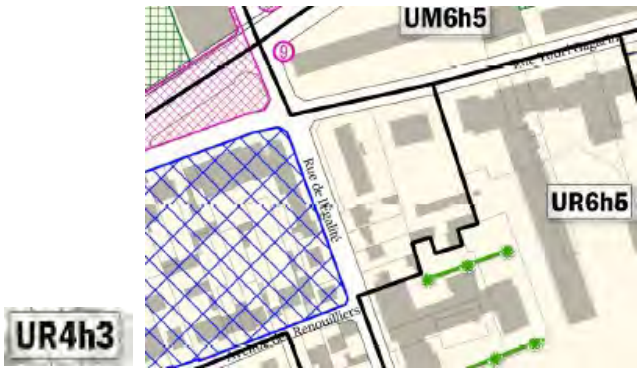
A l'occasion des demandes d'urbanisme, l'instruction des espaces verts s'effectue bien à l'échelle de l'unité foncière.
L'utilisation de différents indices sur le plan de zonage pour un même projet n'empêche pas sa réalisation. Ce principe existait déjà dans le PLU en vigueur pour cette ZAC, qui est aujourd'hui largement avancée en matière d'autorisations d'urbanisme.
Concernant la ZAC Charles de Gaulle Est :
Les réponses ci-dessus s'appliquent également aux sujets similaires pour la ZAC Charles de Gaulle Est.

2. *Que pense l'ETP de la demande de dérogation à la distance minimale de 8 m ?*

Les règles d'implantation de bâtiments sur un même terrain ont pour objet de réglementer les formes urbaines à la fois dans l'organisation de la densité sur le terrain et dans les usages des constructions. Une distance de 8 m minimum entre les constructions permet d'assurer un éclairement suffisant des pièces intérieures sans être impacté par les hauteurs du bâti. De plus une modification spécifique de cette règle pour le secteur décrit aurait des effets sur les autres zones du territoire concernées par le même indice 6. Il n'est donc pas souhaité de faire évoluer cette règle en diminuant la distance minimum.

Colombes – secteur Youri Gagarine

Le contributeur n° 388 indique être propriétaire d'un appartement (99 rue Youri Gagarine) dans un petit immeuble de 3 étages et, sur la parcelle à l'arrière de l'immeuble, ont été construits dans les années 80 une vingtaine de boxes. Ces boxes vieillissent mal et un grand cèdre occupe le terrain situé entre les boxes et l'immeuble. Il serait bien de pouvoir construire un petit immeuble identique à celui en bord de rue mais le zonage actuel "UR4H3" ne le permet pas. Ce zonage correspond théoriquement à un cœur d'ilot (extension de la petite zone de 4 pavillons situés rue de l'égalité) mais en fait le terrain est entouré sur trois côtés d'immeubles R+6 : aucune personne ne sera intéressée par l'achat d'une maison de ville sur un terrain entouré d'immeubles très hauts.



Le contributeur estime cohérent de dupliquer l'immeuble de devant et de proposer des appartements accessibles à la demande ; de plus un tel projet permettrait de maintenir une zone de verdure conséquente entre les deux immeubles et de conserver le magnifique cèdre. Nous vous demandons donc de bien vouloir étudier cette demande d'extension des zones voisines UR6H5 à la parcelle à l'arrière de l'immeuble.

A contrario, le contributeur n° 566 estime "*qu'il s'agit d'un problème financier de cette copropriété qui voit beaucoup d'évolution très proches de sa parcelle et des prix d'achat par des promoteurs élevés. Pourtant un changement de zonage et la construction d'un collectif impacterait le bâtiment sur rue, moins de soleil, encore moins. Je ne sais pas si cette personne a réalisé les conséquences de cette demande*".

Questions de la commission d'enquête
La commission reconnaît que ce terrain et ceux situés à proximité sont largement environnés d'immeubles de 5 ou 6 étages : le caractère pavillonnaire n'apparaît pas vraiment.

1. Que pense l'EPT de la découpe dessinée ?

2. Une possibilité de densification en cœur d'îlot semble-t-elle ici possible ?

3. Quelle modification de zonage pourrait être envisagée pour ces quelques parcelles ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Que pense l'EPT de la découpe dessinée ?*

L'EPT souhaite maintenir les limites de zonages et les indices règlementaires tels qu'arrêtés.

2. *Une possibilité de densification en cœur d'îlot semble-t-elle ici possible ?*

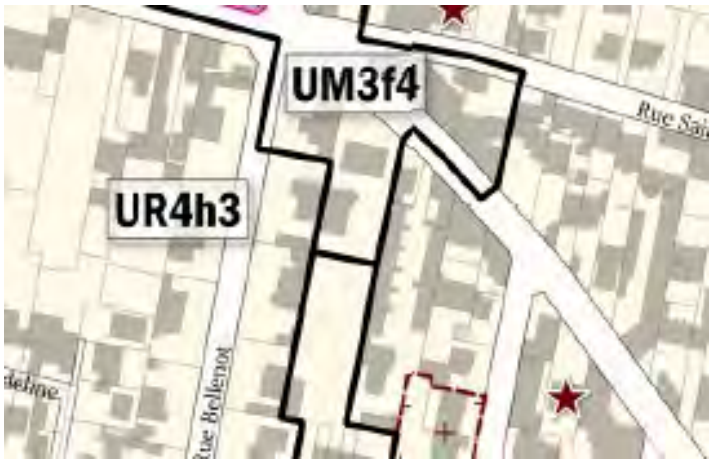
Le quartier Europe traversé notamment par la rue Youri Gagarine, est caractérisé par son tissu urbain mixte, mêlant collectifs et pavillonnaire. Le terrain, sujet de la contribution, s'inscrit dans la continuité du front bâti. De plus, le petit collectif de 3 étages engage une baisse des hauteurs à l'angle avec la rue de l'Egalité qui accompagne la transition vers le zonage pavillonnaire. Ainsi, ces dernières parcelles marquent l'entrée dans la zone pavillonnaire. Modifier le zonage de ce cœur d'îlot mettrait sous pression les derniers pavillons de l'îlot, traits d'union entre les deux morphologies urbaines. Le PLUi souhaite préserver les zones pavillonnaires et ne pas encourager leur grignotage progressif. Aussi, l'augmentation de la densité en fond de parcelle n'est pas en cohérence avec les objectifs de protection des cœurs d'îlot portés par le PLUi. Le zonage UR4h3 sera donc maintenu.

3. *Quelle modification de zonage pourrait être envisagée pour ces quelques parcelles ?*

Pour les raisons évoquées il n'est pas souhaité modifier le zonage pour ces parcelles.

Colombes – secteur Maréchal-Joffre

La contribution n° 420 émane de l'APEI de la Boucle de la Seine, association de parents et d'amis de personnes en situation de handicap, elle gère des établissements médico-sociaux. Elle a de nombreuses activités à Colombes, dont celle qui fut sa première création dans les années 60, l'IME la Dauphinelle, un établissement qui accueille 90 enfants, sis 88 Rue du Maréchal-Joffre. Cet établissement est hébergé dans des locaux vétustes et inadaptés que l'association souhaite reconstruire sur la parcelle cadastrée AE163.



Pour ce faire, l'association souhaite construire en façade de la rue du maréchal-Joffre un bâtiment de logement dont la vente génèrera le financement nécessaire à la reconstruction des locaux nécessaire à l'établissement sur le reste de la parcelle, cet équilibre économique est essentiel pour la réalisation de ce projet. Actuellement, la zone située en bordure de la rue Maréchal-Joffre, classifié « Zone à densifier » n'autorise pas une hauteur de

bâtiment suffisante, le PLUI précise que nous aurons droit à R+3 + attique ce qui ne permet pas d'équilibrer le budget du projet, nous souhaiterions donc la densification de la zone "UM3f4" par une classification en "UM3f5" et si possible la réduction du zonage pour la mixité sociale (imposition à 30 ou 35 % de logements sociaux), la mixité du programme par le public accueilli étant déjà assurée.
Par ailleurs, La zone en arrière de la parcelle a été transformée en Zone d'activité UA6h3. Pouvez-vous nous préciser si cette classification est compatible avec l'activité à inclure sur cette partie, c'est-à-dire un IME qui comprend des activités allant de salle d'activité, bureau, salle de consultation et potentiellement un internat ou de l'habitat inclusif (qui corresponde a de l'habitat accompagné) ?
Sinon, quelle solution pourrait permettre le déploiement de telles activités ?

Questions de la commission d'enquête
Sauf erreur sur la parcelle concernée, la commission constate que le bâtiment est question est particulièrement représentatif des maisons de maître datant de la fin du XIX^{e} siècle (mais non inscrite comme patrimoine remarquable).
Toutefois, une zone "AM" serait peut-être plus adaptée.

1. Que pense l'EPT de la demande ?
2. Ne serait-il pas pertinent de protéger cette maison de maître et son mur bahut ?
3. Ne serait-il pas également pertinent de préserver l'espace naturel entre la rue et la maison ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Que pense l'EPT de la demande ?*

La programmation évoquée représente un intérêt pour le territoire en matière d'accompagnement de personnes en situation de handicap, il est donc important de pouvoir accompagner son développement. L'indice A présent en second rang du site ne permet pas le logement ni l'hébergement.
L'EPT et la ville sont donc favorables à une évolution du zonage en harmonisant les deux parties du site vers le zonage UM 3f4.
Sur les autres demandes il n'est pas souhaité d'y répondre favorablement. Compte tenu de l'objectif porté par l'EPT de mixité de l'habitat sur l'ensemble du territoire, une dérogation ponctuelle n'apparait pas comme un bon signal à destination des porteurs de projet. Les hauteurs à 4 étages permises dans la zone UM 3f4 sont adaptées à la morphologie des tissus environnants, notamment le long de la rue du Maréchal Joffre sur cette portion.

2. *Ne serait-il pas pertinent de protéger cette maison de maître et son mur bahut ?*

Cette protection pourrait être proposée lors d'une future modification du PLUi au regard des résultats d'une étude patrimoniale complémentaire à venir.

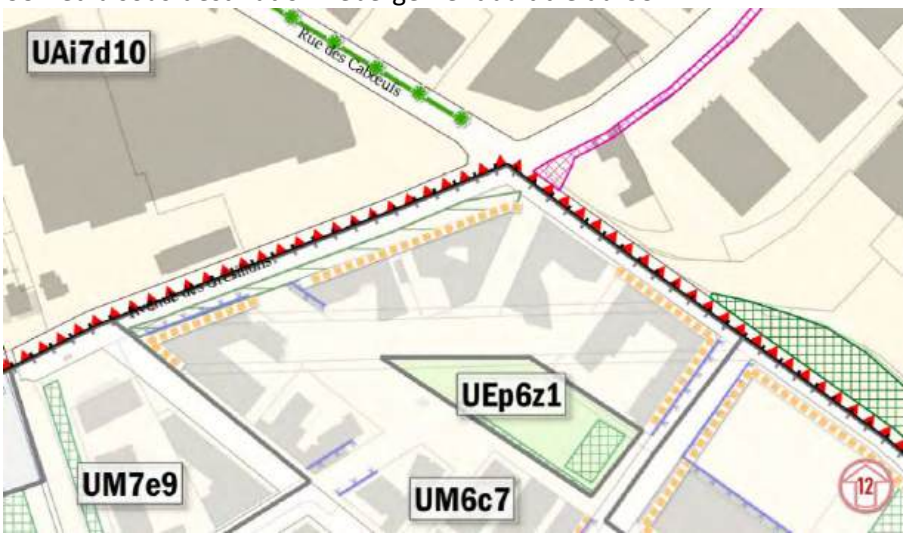
3. *Ne serait-il pas également pertinent de préserver l'espace naturel entre la rue et la maison ?*

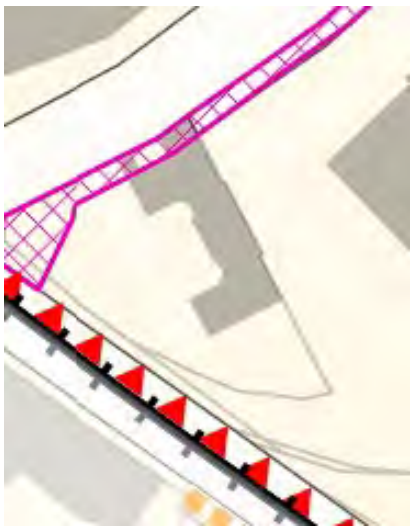
Cette protection pourrait intervenir en cohérence avec la préservation de la maison de maître.

Gennevilliers – Résidence Adoma

La contribution 335 émane d'Adoma (filiale du groupe CDC Habitat) qui gère des résidences de jeunes travailleurs et les fait évoluer vers des résidences sociales (studios autonomes).

Elle souhaite d'une modification des règles du PLUI applicables à la parcelle N156 (2, bd Louise-Michel) pour la résidence (catégorie logement-foyer au titre du CCH et sous-destination hébergement au titre du CU) afin de transformer des chambres en studios par surélévation.
En annexe, elle présente le contexte, l'état actuel et un avant-projet comportant une extension en rez-de-chaussée et une surélévation.
Elle demande une modification du zonage applicable, de façon à autoriser la catégorie logement-foyer au titre du CCH et la sous-destination hébergement au titre du CU.





Questions de la commission d'enquête
La commission estime pertinent de permettre à cette résidence sociale d'évoluer.

3. Était-ce volontaire de l'avoir cantonné en zone d'activité ?

4. Quel zonage pourrait être pertinent (destination, densité, forme urbaine, hauteur, ...) ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

L'EPT et la ville ne sont pas favorables à cette demande qui pourrait remettre en cause équilibre social de la ville, avec la transformation en logements d'urgence entrainant une évolution de population (composition familiale) difficile sur ce secteur car ne disposant pas des équipements publics nécessaires notamment pour les enfants.

1. Était-ce volontaire de l'avoir cantonné en zone d'activité ?

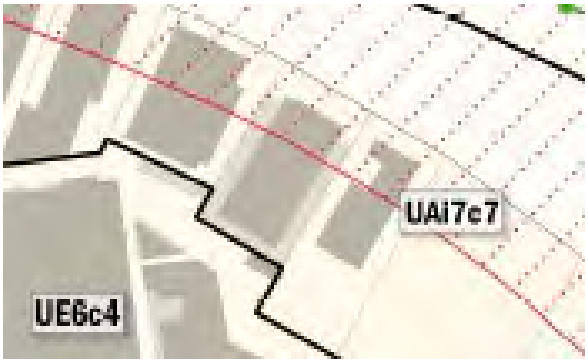
Oui, pour ne pas développer le caractère résidentiel du secteur

2. Quel zonage pourrait être pertinent (destination, densité, forme urbaine, hauteur, ...) ?

Une évolution pourrait être envisagée si Adoma propose une évolution de la programmation.

Villeneuve-la-Garenne – secteur du 16, av. du Vieux-Chemin-de-St-Denis

La contribution n° 455 de M. Vacher concerne une propriété de 2 368 m² occupée par un ancien hangar métallique et sur laquelle il envisage de créer un important établissement d'hébergement avec hôtel, résidence senior et résidence étudiante, ceci sur 8 niveaux de planchers.



Il indique que le terrain subit une servitude de recul du fait de la voie autoroutière pour laquelle il estime des ambiguïtés.
Il est situé en zone "UAi7c7" et aussi dans la partie de l'OAP "Sud A86" destinée au "maintien et requalification des activités économiques".
Il précise que le PLU communal actuel admet les hôtels mais que le projet de règlement de la zone "UAi" l'interdit, alors que les études de faisabilité sont très avancées avec un partenaire investisseur.
Il estime que les restrictions à l'utilisation des sols sont trop restrictives et vont à l'encontre de la sociabilisation des espaces urbains prônés dans l'OAP et à une réelle évolution du bâti.
Il demande de :

Permettre une plus grande diversité urbaine avec une mixité des fonctions, pouvant accepter des hôtels, des équipements collectifs et des logements,

Clarifier la règle des 25 m de recul inconstructibles ou la supprimer, dès lors que les espaces considérés ne se trouvent pas "*en dehors des espaces urbanisés*", ainsi que le prévoit le code de l'Urbanisme.

La commission rappelle qu'un des objectifs du PUi est de ne pas accentuer de façon significative l'exposition de la population (et de la future population dont l'arrivée est imposée par l'Etat et la Région) aux pollutions et nuisances, notamment induites par les infrastructures.

Questions de la commission d'enquête

1. Que répondre à la demande d'accepter une certaine mixité fonctionnelle dans cette zone ?

2. Comment expliciter les règles de réduction de la constructibilité sur les franges de l'A86 (distance, publics sensibles, ...) ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Que répondre à la demande d'accepter une certaine mixité fonctionnelle dans cette zone ?

Le choix d'interdire les hôtels et hébergement en zone Ai est un choix assumé par l'EPT et la Ville de Villeneuve-la-Garenne. Cela est aussi cohérent avec les orientations de l'OAP Sud Seine qui prévoit le maintien des espaces d'activité le long de l'A86 évitant ainsi des développer des hôtels ou des hébergements dans des secteurs à très fortes nuisances (cf EIE + avis MRAe).
Le PLU de Villeneuve-la-Garenne ne permet pas les hébergements.
Notons qu'une telle évolution sera inacceptable au regard notamment de l'avis émis par la MRAe. Par ailleurs, le maintien de foncier productif sur le territoire de Boucle Nord de Seine est aussi un enjeu des zones indicées « A ».

2. Comment expliciter les règles de réduction de la constructibilité sur les franges de l'A86 (distance, publics sensibles, ...) ?

Le requérant fait une confusion entre bande d'inconstructibilité des entrées de ville et la bande sanitaire inconstructible pour les établissements accueillant du public sensible au titre du règlement et des OAP thématiques (cf. nuisances et niveau de pollution).
Les préoccupations environnementales et de santé semblent absentes des observations du requérant.

Villeneuve-la-Garenne – secteur du projet QUODAM

La contribution n° 392 provient de la SEM QUODAM concerne un programme d'une quinzaine de logements à la location, en cours de développement opérationnel, ayant déjà fait l'objet d'études de conception. Compte-tenu de sa superficie, de sa configuration, des contraintes existantes liées au PLUi, de la programmation recherchée, orientée vers des logements traversant T3, la prise de connaissance des modifications apportées par le PLUi en secteur "UR3i3" laisse apparaître de lourdes incompatibilités.

Les nouvelles règles sont un coefficient d'emprise au sol un maximum de 40%, une surface de pleine terre d'au moins 50% de la surface du terrain et une règle de hauteur parenthèses (indice 3) de R+2+C.
Le concours en vue du choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre chargé de la conception de ce programme a été engagé à partir des règles du secteur UBa du PLU ; avec un CES maximum de 60 %, le coefficient d'espace libre minimum de 50 % ayant pour assiette la superficie des espaces libres et une règle de hauteur à 13 m (R+3).
L'objectif de la ville et que ce secteur puisse accueillir de petits programmes d'habitat collectif, opérant une jonction du tissu urbain entre le fleuve et les grands ensembles.

Plutôt que le secteur "UR3i3", il conviendrait de retenir un secteur au sein de la zone UR dont les prescriptions seront compatibles avec les caractéristiques de la parcelle qui est situé à l'angle de 2 voies publiques et avec le projet poursuivi. Il est donc indispensable de retenir un secteur "UR3e4". Ces adaptations sont mineures et ne remettront pas en cause l'économie du PLUi.

Questions de la commission d'enquête

1. Que pensez-vous de cette demande ?
2. Comment souhaitez-vous y répondre ?
3. Quelles propositions pourriez-vous faire ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Que pensez-vous de cette demande ?*

Il s'agit d'un coup parti porté par la ville.
Le projet de permis sera déposé et autorisé avant l'approbation du PLUi.

2. *Comment souhaitez-vous y répondre ?*

Des ajustements du PLUI seront étudiés pour permettre la mise en œuvre du projet au plus près des résultats du concours sans compromettre les objectifs du PLUi et l'intégration urbaine du projet, et pour permettre d'éventuelles évolutions du projet dans le cadre d'un permis modificatif.

3. Quelles propositions pourriez-vous faire ?

Des évolutions mesurées du zonage pourront être étudiées avec les services opérationnels de la ville.

Villeneuve-la-Garenne – secteur du projet de maison associative

La contribution n° 403 émane de la mairie et évoque plusieurs sujets :
La municipalité envisage la construction d'une maison associative au 42, rue Pierre-Brossolette. La parcelle cadastrée I 32, actuellement située dans le secteur "UM3d4", nécessite une modification de son emprise au sol afin de permettre la réalisation de ce projet, ce qui implique de la reclasser en secteur "UM3a4".
L'évolution demandée concerne :
- le taux maximal d'emprise au sol, passant de "60 %" à "non réglementé",
- le taux de pleine terre, passant de "20 %" à "0".

Par ailleurs, nous avons relevé plusieurs erreurs dans la composition du dossier du PLUI, notamment :

La carte d'information de Villeneuve-la-Garenne est incomplète, notamment en ce qui concerne le secteur de préemption urbain renforcé, qui n'est pas représenté ;

Les annexes manquent de la délibération concernant les baux commerciaux ;

Les annexes ne contiennent pas la délibération relative au DPU ;

Les annexes sont également dépourvues de la délibération sur les clôtures.

Les cas du projet QUODAM et du patrimoine remarquable sont traités par ailleurs.

Questions de la commission d'enquête

Concernant le projet de maison associative, la commission s'étonne de la propension des collectivités à ne pas souhaiter s'appliquer à elles-mêmes les contraintes qu'elles imposent aux autres.

1. Concernant la maison associative, que répond l'EPT à cette demande de création d'un zonage spécifique ?

2. Concernant les documents qui semblent avoir été omis, que répond l'EPT ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Concernant la maison associative, que répond l'EPT à cette demande de création d'un zonage spécifique ?

La ville a déposé un certificat d'urbanisme pour figer la constructibilité du terrain et déposera un permis de construire dans le courant du mois de mars.
Il n'est pas possible au regard des autres remarques et des objectifs du PADD de modifier le zonage intégral du secteur, ni de prévoir des exceptions générales pour les EICSP, notamment des exceptions ayant trait au taux de pleine terre, pour lequel nous rappelons que le SCOT fixe l'objectif d'un taux moyen de 30% à l'échelle des espaces urbanisés du territoire.
Afin de stabiliser la mise en œuvre du projet, un secteur de plan masse pourrait être intégré au PLUi. Ces évolutions seront étudiées avec les services opérationnels de la ville.

2. *Concernant les documents qui semblent avoir été omis, que répond l'EPT ?*

L'EPT a prévu de mettre à jour les annexes du PLUi pour le dossier d'approbation.

Sous-thème n°2.4 : Secteurs particuliers, emplacements réservés

Le thème a relativement peu été abordé par les contributeurs, hormis les sujets suivants.

Clichy - Cité Jouffroy-Renault

La contribution n° 406 expose les particularités constructives de l'ensemble immobilier et demande d'interdire les sous-sols débordants (tel qu'indiqué dans le règlement intérieur) en précisant que "*l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 65 % de la superficie du terrai*n".

Questions de la commission d'enquête

1. Que pensez-vous de cette demande ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Que pensez-vous de cette demande ?*

La fiche patrimoniale de la Cité Jouffroy-Renault peut être modifiée pour intégrer les prescriptions spéciales nécessaires à sa pérennité concernant les extensions de sous-sols.
Il convient de bien noter que les sous-sols ne sont pas constitutifs de l'emprise au sol et n'entrent donc pas en compte dans le taux d'emprise au sol. Par contre ils déqualifient la pleine terre. Ils ne sont pas non plus pris en compte pour l'application des règles de recul/retrait.
Demande de la Ville de pouvoir donner satisfaction à la contribution n°406 par une modification du règlement.

Territoire BNS - Emplacements réservés SNCF pour le T11

En tant que PPA, SNCF Réseau écrit être "*en cours d'élaboration au titre du projet T11.*
Les parcelles concernées par le projet doivent toujours figurer comme emplacement réservés et nous vous remercions de préserver la possibilité de réalisation de ce projet structurant dans le présent PLUI. Néanmoins nos services fonciers ont identifié quelques écarts.
Aussi je vous prie de trouver annexés au présent courrier :
1. un tableau d'analyse effectuée par nos services sur les parcelles répertoriées en emplacement réservé sur le plan de zonage, ainsi que celles qui sont non complètes, absentes ou obsolètes.
*2. une présentation incluant les emplacements réservés T11 manquant*s".

Questions de la commission d'enquête

1. Pensez-vous accéder aux demandes de SNCF Immobiliers d'autoriser les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés au règlement des zones A et N ?

2. Idem concernant la demande pour les fonciers ferroviaires non destinés à une mutation urbaine (donc classés en zone UA, UAb, UAi, UAl, UE, UEj, UEp) à classer en zone UAL (ou équivalent), autorisant les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sans conditions ainsi que les entrepôts ?

3. Le PLU prévoit également la protection d'espaces paysagers au titre du L151-23 du code de l'urbanisme de parcelles appartenant à SNCF Réseau. Notamment dans les communes de Bois-Colombes et Gennevilliers. La SNCF demande de supprimer la protection au titre des espaces paysagers protégés sur les terrains appartenant au GPU repérés en rouge sur les extraits de son courrier. Pensez-vous accéder à ces demandes ?

4. Pensez-vous accepter d'étendre aux constructions et installations utiles au fonctionnement du réseau ferroviaire., la dérogation prévue à l'article 4.1.6.1 pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau de transport public du Grand Paris Express et d'Ile-de-France Mobilité ?

5. Concernant l'avis de SNCF Réseau allez-vous répondre à ses remarques sur les emplacements réservés ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Pensez-vous accéder aux demandes de SNCF Immobiliers d'autoriser les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés au règlement des zones A et N ?

Il est envisagé de prévoir une dérogation générale pour les constructions et installations utiles au fonctionnement du réseau ferroviaire.

2. Idem concernant la demande pour les fonciers ferroviaires non destinés à une mutation urbaine (donc classés en zone UA, UAb, UAi, UAl, UE, UEj, UEp) à classer en zone UAL (ou équivalent), autorisant les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sans conditions ainsi que les entrepôts ?

Ces demandes seront réétudiées avec la ville pour assurer la cohérence entre les OAP et le Zonage.

3. Le PLU prévoit également la protection d'espaces paysagers au titre du L151-23 du code de l'urbanisme de parcelles appartenant à SNCF Réseau. Notamment dans les communes de Bois-Colombes et Gennevilliers. La SNCF demande de supprimer la protection au titre des espaces paysagers protégés sur les terrains appartenant au GPU repérés en rouge sur les extraits de son courrier. Pensez-vous accéder à ces demandes ?

La présence d'un corridor ne préjuge pas de sa gestion mais oblige le maintien de la pleine terre et de la végétalisation - avis défavorable sur la demande de suppression des espaces verts protégés.

4. Pensez-vous accepter d'étendre aux constructions et installations utiles au fonctionnement du réseau ferroviaire., la dérogation prévue à l'article 4.1.6.1 pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau de transport public du Grand Paris Express et d'Ile-de-France Mobilité ?

Avis favorable à cette dérogation générale qui serait à introduire en disposition générale.

5. Concernant l'avis de SNCF Réseau allez-vous répondre à ses remarques sur les emplacements réservés ?

Le PLUi intégrera la mise à jour la délimitation des Emplacements Réservés en cohérence avec le projet T11

Territoire BNS - Demandes de modifications pour la SGP

En tant que PPA, la SGP s'interroge sur certaines dispositions dans les secteurs :

Gare des Agnettes (arbres d'alignement et modification de zonage),

Gare des Grésillons (modification de zonage),

Gare des Caboeufs (suppression d'un EVP).

Bien d'autres demandes sont aussi formulées concernant d'autres sujets.

Questions de la commission d'enquête

1. Que pensez-vous de ces diverses demandes ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Que pensez-vous de ces diverses demandes ?*

Un travail et des échanges ont eu lieu avec la SGP et les villes concernées pour permettre la prise en compte de certaines remarques et des ajustements au PLUi sont envisagés dans le respect des objectifs du PADD et des orientations des projets de ville.

Argenteuil - Emplacement réservé n° 73

La contribution n° 273 indique que cette parcelle (41 et 43 rue Victor Puiseux) est un emplacement réservé depuis 2001 pour un éventuel agrandissement de l'école maternelle et reconduit dans le PLUi alors que dans le rapport de présentation est envisagé un accroissement démographique de 0,5 % par an sur le secteur.
Or cette école Sadi-Carnot est entourée de plusieurs autres écoles :

à 200 m Jean-Macé (bd Léon-Feix),
à 400 m les Augustines, école inaugurée en 2023,
à 600 m Brossolette (boulevard Gambetta).

Pourrait-on reconsidérer cet emplacement réservé ?

Questions de la commission d'enquête

1. Que pensez-vous de cette demande ?

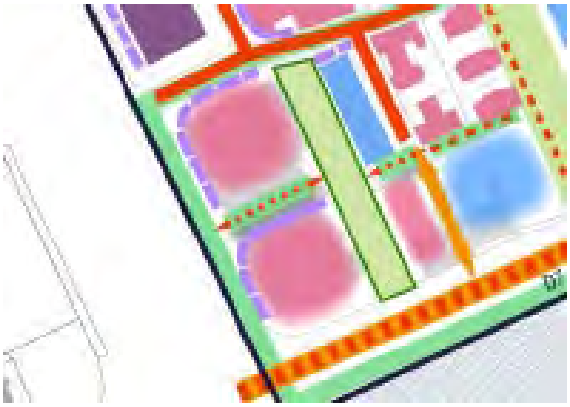
Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Que pensez-vous de cette demande ?*

La ville d'Argenteuil estime nécessaire de limiter la constructibilité de cette parcelle par un emplacement réservé pour ne pas obérer une extension de l'école, même si cette dernière n'est pas programmée à ce jour. Cet emplacement réservé existait déjà dans le PLU d'Argenteuil.
Le pétitionnaire peut faire usage de son droit de délaissement auprès de la ville d'Argenteuil, bénéficiaire de l'ER.

Asnières - Emplacement réservé n° 27

La contribution n° 365 indique que cet ER est destiné à la création d'un espace vert de 1 724 m² au sein de l'OAP. Or celui-ci est une bande de terrain trop étroite (environ 8 m) pour être qualitative, lui-même situé à proximité d'autres espaces verts : il sera donc peu attractif.
Le contributeur demande sa suppression.



Questions de la commission d'enquête

6. Que pensez-vous de cette demande ?

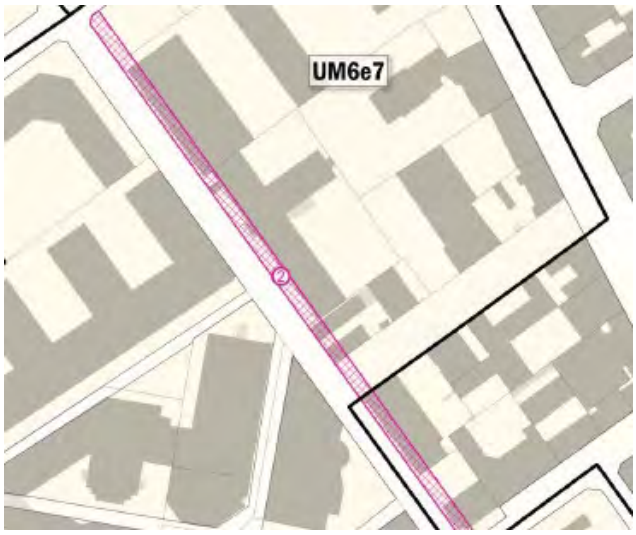
Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Que pensez-vous de cette demande ?

L'ER dessiné ne représente qu'une partie de l'espace vert identifié dans l'OAP et intègre également une continuité végétale à créer et/ou à conforter ainsi qu'une venelle piétonne à créer. L'ER sera maintenu. Cependant la cohérence de sa destination avec l'OAP sera vérifiée pour, le cas échéant, être corrigée.
Dans un souci de cohérence, il est proposé de traiter ensemble les contributions concernant l'angle sud-ouest de l'OAP Grésillons Seine.

Clichy - Emplacement réservé n° 2

Un membre de la commission passant dans la rue Médéric a vu qu'un immeuble est en construction au Nord de la bande de cet ER n° 2.



Questions de la commission d'enquête

1. Quel est le devenir de cet emplacement réservé ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Quel est le devenir de cet emplacement réservé ?

Cet emplacement réservé au profit de la ville de Clichy a pour objet l'élargissement de la rue Médéric (document 4.5 Annexe au règlement) ; il n'est pas prévu de supprimer cet ER

Clichy - Emplacement réservé n° 7

La contribution n° 412 de BNP Paribas Immobilier Promotion explique que le plan de zonage prévoit un emplacement réservé n°7 rue Georges-Boisseau pour « voies, ouvrages publics ou installations d'intérêt général ». La société BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION est bénéficiaire d'une promesse de vente sur un terrain à extraire de la parcelle cadastrée Section U N°204, 6 rue de Belfort, à la suite d'un appel à concours initié par la Ville de Clichy qu'elle a remporté.

Le projet immobilier envisagé depuis ce concours, qui fait l'objet d'une demande de permis de construire, ne prend pas en compte cet emplacement réservé (cf. plan annexé).
Toutefois, le projet présente au bout de la rue Georges-Boisseau d'une part un retrait de 3 mètres qui vient créer une placette arborée, et d'autre part une ouverture sur un cœur d'îlot végétalisé. Le projet paysager ainsi dessiné prévoit au total 3 100 m² de pleine terre.
Dans le cadre du dépôt de la demande de permis de construire sur ce terrain, BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION a présenté à la Ville de Clichy l'implantation du projet immobilier envisagé sur l'emplacement réservé n°7. C'est pourquoi BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION souhaite la suppression de l'emplacement réservé n°7 dans le plan de zonage de Clichy-la-Garenne dans l'objectif de permettre la réalisation du projet, tel qu'il a été validé par la ville.

Questions de la commission d'enquête

1. Est-ce un "coup parti" ?

2. Que pensez-vous de cette demande ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Est-ce un "coup parti" ?*

Il apparaît nécessaire de supprimer cet ER au regard du projet en cours d'étude sur ce secteur.
Le Permis de Construire a été déposé deuxième quinzaine de décembre 2025. Le projet est beaucoup trop avancé pour que l'on puisse réintégrer cet Emplacement Réservé.
Par ailleurs, le projet Sellier, dont il est question, est porté par Hauts-de-Seine Habitat (organisme HLM des Hauts-de-Seine) qui a déjà réalisé le relogement des familles et pratiquement terminé la démolition du bâtiment (environ 250-300 logements).
L'opérationnalité déjà engagée est trop importante pour risquer que le projet ne puisse voir le jour.
La Ville est donc favorable à la suppression de l'ER n°7.

2. *Que pensez-vous de cette demande ?*

Il s'agit d'un coup parti, le PLUi ne peut qu'en prendre acte.

Villeneuve-la-Garenne - Emplacement réservé n° 12 (La Poste)

Le site actuel de La Poste est noté comme ER pour l'extension du square attenant.

Questions de la commission d'enquête

1. Hormis tenter de profiter d'une opportunité, quelle est la justification de cet emplacement réservé précisément sur le terrain de La Poste ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Hormis tenter de profiter d'une opportunité, quelle est la justification de cet emplacement réservé précisément sur le terrain de La Poste ?

Le secteur occupé par la poste est peu qualitatif et est en continuité avec le parc. Ce secteur de grands ensembles apparait nécessiter un renforcement de ses espaces publics et non d'y densifier l'habitat.
Voir réponse apportée - Sous-thème n°2.2 : OAP thématiques et sectorielles Villeneuve-la-Garenne – secteur Jean-Moulin (La Poste)

Thème n°3 : Économie, Emploi

L'emploi ne représente que 4 % des thématiques abordées. Cependant quelques interrogations ont été soulevées.
A Gennevilliers : l'association Environnement 92 (observation 337) souligne l'inadéquation du territoire avec le niveau de qualification de la population présente sur la commune : « Les emplois de Gennevilliers ne sont pas adaptés aux habitants de Gennevilliers. Les travailleurs n'y habitent pas et les habitants n'y travaillent pas. Il faut une diversification des activités de Gennevilliers, qui devrait se tourner vers des activités de proximité (petit commerce, artisanat, services à la personne, éducation-formation, sanitaire et social, administration publique, économie sociale et solidaire) qui offrent des emplois moins qualifiés, en meilleure correspondance avec les profils des populations résidentes. De même, la politique des transports devrait privilégier les transports de proximité permettant un maillage local, plutôt que des grands transports de transit à fonction métropolitaine, qui traverse le territoire sans le desservir.
En synthèse, si le pôle de Gennevilliers veut assurer son rôle de structuration de son bassin local, mieux vaut axer sa politique de développement sur l'appui à des petites initiatives, plutôt qu'à des grands projets qui ne sont pas utiles au territoire »
A Colombes les habitants font le constat que les zones d'activités sont remplacées par du logement et à Clichy, ce sont les zones de bureaux vides qui font l'objet d'opération de constructions mixte à large dominante de logements.
Colombes au passé industriel, mais aussi largement résidentielle avec un secteur pavillonnaire prisé et d'autres plus populaires ressent un sentiment de perte et déplore l'éloignement du travail qui induit des trajets pendulaires toujours plus difficile.
Les entreprises sont peu intervenues dans cette enquête publique, alors que de larges emprises leur sont destinées à travers le zonage UA. On peut néanmoins citer :

L'entreprise Dassault qui souhaite installer un Data Center sur l'emprise de son usine de fabrication de moteurs d'avion. En effet elle regroupe ses activités sur un autre site, à Toulouse laissant une large emprise de plus de 7 ha, incluse dans l'OAP Porte Saint-Germain/Berges de Seine.
La société Global Switch située à Clichy, souhaite, elle, étendre son activité de Data Center à Clichy (observation 426) et demande des changements de règlement.

Questions de la commission d'enquête

1. La question des emplois en adéquation avec le niveau de qualification des habitants sont-ils bien encouragés par le PLUi par la préservation du tissu d'activités présent et la production de réserves foncières accessibles aux entreprises de services à la personne ou d'artisanat ?

    a. A Gennevilliers

    b. Dans les autres communes telles que Villeneuve-la-Garenne ?

    c. Asnières ?

2. Que répondez-vous aux habitants qui constatent le remplacement des zones d'activités par du logement :

    a. Quelles en sont les raisons

    b. Est-ce que cela correspond à des destructions d'emplois sur le territoire, à une moindre attractivité du territoire pour ces entreprises, et pourquoi ?

    c. Quelles sont les créations d'emplois envisagées sur le territoire

3. Pouvez-vous nous transmettre les données sur les zones Carnot Fossés Jean qui ont prévalu à l'abandon de l'activité sur ces sites ? (Studios de cinéma avenue Carnot, le site Conforama)

4. Quelles sont les perspectives d'emplois sur la commune et à proximité (Gennevilliers, Asnières) ?

5. Que pensez-vous du projet de l'entreprise Dassault ?

    a. Quel serait le nombre d'emplois généré par le projet dans sa phase d'exploitation ? Quels types d'emplois ?

    b. Quel trafic induit par un data center de 44000 m² ?

    c. Quelle quantité énergétique consommerait le data center ? Pouvez-vous donner une proportion de l'énergie récupérée. Quels seraient les débouchés de la chaleur produite ?

    d. Le nombre d'emplois généré par le campus et autres activités annexes prévues sur le site ?

    e. Quels risques juridiques sur le PLUi y aurait-il à accepter la demande de Dassault ?

    f. Quelle solution industrielle alternative verriez-vous sur cette emprise ?

    g. Sur cette parcelle est-ce que le maillage est pertinent en termes de distribution interne ?

6. Etes-vous favorable à l'extension d'un data center par Global Switch, à Clichy ?

Une autre question a surgi concernant la rénovation d'un supermarché Lidl propriétaire de la parcelle BS 1038 (observation 505) à Argenteuil. Les règles de pleine terre plus exigeantes ne permettent pas l'implantation des aires de retournement des camions de livraison pourtant indispensables au bon approvisionnement du magasin. Or, pour ce type de commerce il y a une taille critique de surface pour toucher la clientèle d'une zone de chalandise et maintenir un approvisionnement suffisant.

Par ailleurs les surfaces de plancher autorisées pour les commerces alimentaires sont jugées insuffisantes. Ainsi sur les autres communes la société interroge les limitations de surfaces : dans le document OAP sectoriel ZAC sud Chanteraines à Gennevilliers., il est prévu le développement d'une mixité des fonctions urbaines, notamment en favorisant la mise en place de bâtiments privilégiant la verticalité avec des hauteurs de plus de 22 M. Nous pourrions ainsi aisément nous intégrer en rez-de-chaussée, prendre en compte c'est objectif de compacité tout en intégrant un bâtiment avec une mixité d'usage. Or là encore le règlement de zones interdit la mise en place de commerces alimentaires de plus de 3000 m². Elle estime que les règles à Gennevilliers « viennent bloquer toute implantation. Elle a donc fait des demandes pour augmenter les surfaces de plancher dédiées à la vente.

Lidl demande à être reconnu comme polarité commerciale afin d'offrir un commerce de proximité et de renforcer la mixité fonctionnelle des centralités à Argenteuil.

La MGP a souligné le PLUi s'avère restrictif : « quant aux possibilités de créer des sites logistiques de logistique urbaine UM et UR ces dispositions ne permettent donc pas de créer une armature de chaîne logistique au premier du premier au dernier kilomètres comme le préconise pourtant le S CoT la métropole demande donc un ajustement du règlement en zone urbaine dense permettant en tant que de besoin la création de nouveaux espaces logistiques à toutes les échelles. Lidl considère que le règlement doit être ajusté et a établi une série de demande d'ajustements pour permettre l'implantation de son activité.

Le Département recommande quant à lui de :

a. « Prévoir réglementairement, pour l'ensemble des projets, que la desserte logistique de livraison des îlots bâtis s'effectue à l'intérieur des parcelles quand le volume d'activité dépasse ce que peut absorber l'espace public. Les conditions de desserte des parcelles par des véhicules de grand gabarit devant être pensés en amont (giration, gabarit, livraison entrée et sortie sur le réseau de voirie etc.)

b. « Prévoir une définition des aires de livraison dans le lexique du PLUi et de préciser dans le règlement écrit que le seuil de surface de plancher rendant obligatoire la réalisation d'une aire de livraison (lorsqu'il est prévu soit applicable pour les constructions neuves mais également pour les extensions dont la superficie cumulée entraînerait le dépassement du dit seuil. »

Questions de la commission d'enquête

7. Le zonage pour des surfaces commerciales est-il adapté ?

8. Situé à proximité d'une centralité, cette enseigne est-elle une locomotive pour cette partie d'Argenteuil ?

9. Allez-vous prendre en considération les demandes de Lidl ?

10. Concernant les problématiques d'approvisionnement de la chaine logistique, que répondez-vous à la MGP ?

11. Que répondez-vous au Département au sujet des problématiques de livraison ?

12. Le Département a souligné l'importance de construire en retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement sur les axes départementaux pour permettre l'épanouissement des alignements d'arbres. Cependant la commission s'inquiète de la conséquence sur les linéaires de commerces d'un tel retrait, surtout si ce dernier est végétalisé. En effet, le commerce situé au droit du trottoir fonctionne mieux, dans l'alignement des autres commerces. Comment le PLUi gère-t-il ces deux nécessités.

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. La question des emplois en adéquation avec le niveau de qualification des habitants sont-ils bien encouragés par le PLUi par la préservation du tissu d'activités présent et la production de réserves foncières accessibles aux entreprises de services à la personne ou d'artisanat ?

Le PADD indique "qu'il convient de développer un meilleur équilibre des emplois du territoire à destination de ses habitants". A l'aune des objectifs nationaux de réindustrialisation, il apparaît contre-productif d'opposer emploi industriel et emploi tertiaires ou présentiels. L'objectif du PLUi est de valoriser à l'échelle du territoire un écosystème productif permettant une diversité d'emplois.
La sanctuarisation des emplois industriels et logistiques par les zonages UAi et UAL (916ha soit 18% du territoire), la mixité d'usages permise par les zones UM (966 ha soit 19% du territoire) avec la préservation des polarités commerciales et des linéaires de rez-de-chaussée actifs contribuent à l'économie présentielle. Le maintien de certains secteurs tertiaires ou leur évolution vers du secteur tertiaire est également favorable. En zone résidentielle, l'indice UR permet l'accueil de fonctions associées (artisanat, commerce de détail, activités de services, équipements), mais autorisées sous conditions d'une taille limitée et d'une bonne compatibilité avec le voisinage. Ainsi le PLUi concoure à la diversité des emplois et ainsi à la diversité des qualifications nécessaires.
Concernant l'adéquation avec le niveau de qualification des habitants (formations notamment) le rapport de présentation, notamment à partir de la p.54 du diagnostic social et économique, apporte des éléments complémentaires.
Par ailleurs, un autre levier est la diversification du parc de logements permettant l'accueil d'une population avec des niveaux de qualification diversifiée. Le PLUi vise pour cela une diversité de typologies de logements que ce soit en termes de forme urbaine, de taille de logement que de financement pour assurer une mixité de la population et donc de qualification des actifs résidents. Il convient de noter que le PLUi est un outil d'urbanisme qui encadre les constructibilités, ce n'est pas lui qui porte seul les stratégies économiques territoriales, face à la concurrence territoriale régionale et nationale, aux délocalisations et aux choix de développement des entreprises, ainsi qu'aux orientations des consommateurs et aux aspirations résidentielles des populations.

a. *A Gennevilliers :*

Le territoire économique de Gennevilliers est un des atouts majeurs du territoire Boucle Nord de Seine. Il en résulte que la ville présente un excédent d'emplois dans toutes les catégories. Ainsi la sanctuarisation des espaces d'activités est affirmée dans le PADD (orientation 4.2.1). Sanctuarisation des tissus productifs et logistiques et secteur de polarité également confortée dans le règlement.

b. *Dans les autres communes telles que Villeneuve-la-Garenne ?*

Réduction de la part des tissus d'activités mais sanctuarisation de secteurs significatifs de la ville en activités.

c. *Asnières ?*

Déclin industriel et difficulté de maintien du tertiaire, l'économie présentielle est en revanche bien représentée dans les tissus mixtes.

2. Que répondez-vous aux habitants qui constatent le remplacement des zones d'activités par du logement :

a. Quelles en sont les raisons

Les raisons sont multiples : déclin industriel, pression foncière sur le logement, obsolescence du bâti d'activités, souhait d'éviter les friches, une pression de l'Etat pour produire du logement, concurrence territoriale, …

b. Est-ce que cela correspond à des destructions d'emplois sur le territoire, à une moindre attractivité du territoire pour ces entreprises, et pourquoi ?

Voir diagnostic social et économique (document 1.3) partie II Développement économique et commercial. Le nombre d'emplois sur le territoire a connu une diminution de 1975 à 1990 mais on observe un fort rattrapage depuis avec un retour à un nombre d'emplois équivalent. On note aujourd'hui surtout une difficulté de commercialisation / locations des locaux tertiaires.

c. Quelles sont les créations d'emplois envisagées sur le territoire

Le PLUi ne créé pas d'emplois, il précise les conditions d'implantation des entreprises. La création d'emplois est intimement liée au contexte économique local, national et international. L'EPT et les villes travaillent ensemble à la valorisation du territoire dans une démarche de marketing territorial et développent des stratégies d'implantation et de synergies territoriales dont les leviers d'actions urbaines sont traduits dans le PLUi.

3. *Pouvez-vous nous transmettre les données sur les zones Carnot Fossés Jean qui ont prévalu à l'abandon de l'activité sur ces sites ? (studios de cinéma avenue Carnot, le site Conforama)*

L'un des enjeux des politiques de planification urbaine dans un environnement dense est de permettre le développement des différentes fonctions urbaines afin de favoriser l'émergence de la ville des courtes distances, en prenant en compte l'évolution des marchés immobiliers spécifiques pour maintenir une ville dynamique.
Deux secteurs d'activités – le parc technologique des fossés jean et l'usine « Carnot » - ont fait l'objet d'une modification du PLU de Colombes en décembre 2023. Ces dispositions ont été reprises dans le projet de PLUi arrêté.
Le secteur d'activités des Fossés Jean n'apparaissait plus adapté aux normes actuelles du secteur tertiaire ou d'artisanat, fortement concurrentiel et en reconfiguration importante depuis quelques années. Un fort taux de vacance est constaté sur le territoire de Boucle Nord de Seine (14%, en hausse depuis 2019) avec un stock disponible de bureaux représentant 4 fois les besoins annuels (70 000m² demandés sur 280 000 m² disponibles). Cela revient à dire qu'il y a actuellement plus de départs que d'arrivées en matière d'immobilier de bureaux sur le territoire. Sur Colombes, des ensembles de bureaux à proximité de Nanterre, dans un secteur théoriquement plus attractif, ne trouvent pas preneurs depuis plusieurs années. Le site du parc technologique était également concerné par une vacance importante.

Le secteur de l'usine Carnot est quant à lui situé en plein milieu d'une zone résidentielle, dans laquelle les flux logistiques liés à une activité et son fonctionnement même peuvent générer des nuisances pour les habitations environnantes. Son activité industrielle s'était arrêtée depuis de nombreuses années et avait été remplacée ponctuellement par des tournages de cinéma et de télévision.
Pour ces deux sites, la densification résidentielle apparue au fil des années autour de ces deux sites ne les rendaient plus compatibles avec la réintroduction de fonctions industrielles qui ont disparu de ces sites depuis de nombreuses années.
Le choix de la collectivité a donc été de tenir compte de l'évolution de ces conditions économiques pour maintenir des tissus urbains dynamiques et limiter l'apparition de friches urbaines.

4. *Quelles sont les perspectives d'emplois sur la commune et à proximité (Gennevilliers, Asnières) ?*

Ces données n'existent pas

5. *Que pensez-vous du projet de l'entreprise Dassault ?*

Voir réponse apportées Sous-thème n°2.2 : OAP thématiques et sectorielles Argenteuil –secteur Porte Saint-Germain Berges de Seine DASSAULT

a. *Quel serait le nombre d'emplois généré par le projet dans sa phase d'exploitation ? Quels types d'emplois ?*

La ville d'Argenteuil ne porte pas ce projet. Selon le projet présenté en enquête publique, il générerait de l'ordre de 800 emplois. A noter toutefois que les data centers ne sont habituellement pas des lieux de concentration des emplois. Se rapprocher du porteur de projet pour ces informations.

b. *Quel trafic induit par un data center de 44000 m² ?*

La ville ne dispose pas de ces données, un tel projet nécessiterait une étude d'impact qui devrait l'estimer. Se rapprocher du porteur de projet pour ces informations.

c. *Quelle quantité énergétique consommerait le data center ? Pouvez-vous donner une proportion de l'énergie récupérée. Quels seraient les débouchés de la chaleur produite ?*

Ce projet n'a pas été étudié par la puissance publique. Se rapprocher du porteur de projet pour ces informations.

d. Le nombre d'emplois généré par le campus et autres activités annexes prévues sur le site ?

Ce projet n'a pas été étudié par la puissance publique. Se rapprocher du porteur de projet pour ces informations.

e. Quels risques juridiques sur le PLUi y aurait-il à accepter la demande de Dassault ?

Risque de recours fondé sur une évolution réglementaire procédant d'un détournement de pouvoir (v. supra).
Incohérence avec les objectifs portés sur le secteur.

f. Quelle solution industrielle alternative verriez-vous sur cette emprise ?

La ville identifie ce secteur pour y sanctuariser des activités industrielles modernes et innovantes créatrices d'emplois répondant à la demande locale et non délocalisa les, compatibles avec la proximité de l'habitat et permettant de créer des aménités urbaines partagées.

g. Sur cette parcelle est-ce que le maillage est pertinent en termes de distribution interne ?

Tout dépend de l'activité qui y sera développée (voir réponse secteur Porte Saint Germain - Berges de Seine DASSAULT)

6. Etes-vous favorable à l'extension d'un data center par Global Switch, à Clichy ?

L'EPT et la ville de Clichy sont favorables à cette extension sous réserve d'une implantation qualitative et bien intégrée. Les règles de hauteurs pourraient évoluer sur le secteur PM ; en revanche il est souhaité que les espaces verts, recul et emplacements réservés soient conservés.

7. Lidl Argenteuil - Le zonage pour des surfaces commerciales est-il adapté ?

L'EPT et la ville d'Argenteuil ne souhaitent pas modifier le zonage. Situé à proximité d'une centralité, l'indice de forme urbaine 6 et l'indice de destination M sont les plus adaptés pour la réalisation d'un bâtiment affecté à la grande distribution.

8. Cette enseigne est-elle une locomotive pour cette partie d'Argenteuil ?

Cette question est hors sujet du PLUi.
Toutefois, la ville est favorable à ce que le bâtiment ancien de Lidl puisse évoluer.
Ainsi, le règlement proposé dans le PLUi permet l'évolution du bâti.

9. Concernant les problématiques d'approvisionnement de la chaîne logistique, que répondez-vous à la MGP ?

Le territoire de Boucle Nord de Seine dispose d'un outil logistique majeur à l'échelle de la métropole avec le port de Gennevilliers. Il est souhaité, en dehors de cet espace, limiter la grande logistique à quelques espaces identifiés en tenant compte des nuisances induites sur les circulations, pollutions et organisations des espaces publics.
Aujourd'hui, la pression foncière pour la création d'espaces de grande logistique est importante. C'est pourquoi le PLUi interdit ou limite fortement la destination entrepôts dans les secteurs qui ne sont pas strictement dévolus à la grande logistique. Ceci étant, il n'est pas exclu de réaliser des entrepôts nécessaires à une activité autorisée, ils sont alors comptabilisés en activité accessoire d'une activité autorisée et emportent ainsi la destination de l'activité principale.
La rédaction du code de l'urbanisme et l'impossibilité de pouvoir régir les règles plus finement que par les destinations et sous-destinations qui y sont précisées (la destination entrepôts comprenant notamment la grande logistique mais également les Dark Store et les Data Center), rendent difficile l'exercice de planification de la logistique de proximité sans exposer le territoire à une surenchère de grands entrepôts, de dark stores ou de data centers non compatibles avec les orientations urbaines poursuivies.
Toutefois, au regard des remarques formulées et de la croissance des besoins de logistique de proximité ou du dernier km eu égard à l'évolution des pratiques de consommation, des analyses réglementaires sont en

cours pour étudier la possibilité d'améliorer la lisibilité de la règle et mieux la traduire dans le PLUi à approuver.

10. Que répondez-vous au Département au sujet des problématiques de livraison ?

Le Conseil départemental 92 demande de prévoir réglementairement que la desserte logistique et de livraison s'effectue à l'intérieur des parcelles quand le volume d'activités dépasse ce que peut accepter l'espace public.
Par ailleurs le département souhaite que la définition des aires de livraison soit revue pour bien intégrer la nécessité de produire des aires de livraison pour la construction d'extension entraînant un dépassement du seuil nécessitant la création de ces aires.
Le règlement pourra être précisé pour répondre à ces demandes.
Le Département précise également que les conditions de desserte des parcelles par des véhicules de grands gabarit doivent être pensées en amont. Il est précisé que c'est justement l'une des motivations de limitation de la logistique dans des espaces dévolus.

11. Le Département a souligné l'importance de construire en retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement sur les axes départementaux pour permettre l'épanouissement des alignements d'arbres. Cependant la commission s'inquiète de la conséquence sur les linéaires de commerces d'un tel retrait, surtout si ce dernier est végétalisé. En effet, le commerce situé au droit du trottoir fonctionne mieux, dans l'alignement des autres commerces. Comment le PLUi gère-t-il ces deux nécessités.

Il ne peut y avoir de réponse systématique car il n'y pas de lien systématique entre la domanialité d'une voie et les caractéristiques urbaines, paysagères et les usages qui les bordent.
Voir également réponse 10 sur les demandes de protection d'arbres remarquables.

Certains bailleurs souhaitent changer la destination de zones pour développer d'autres activités La société Champai (observation 434) cherche à valoriser des immeubles de bureaux dont les sous-sols sont sous-utilisés pour y installer des « Dark Kitchen ». Monsieur Vacher (observation 455) propriétaire d'un bâtiment en zone d'activité à Villeneuve-la-Garenne souhaite y implanter un hôtel et un centre de congrès qui pourrait offrir une synergie, notamment pour des sessions de formation, avec les autres entreprises de la zone.

Questions de la commission d'enquête

1. Etes-vous favorables à l'autorisation de « dark kitchen » dans des sous-sols inutilisés en zone de bureaux ?

2. Est-il possible de prévoir une destination hôtel, centre de congrès au sein de la zone UA à Villeneuve-la-Garenne ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Etes-vous favorables à l'autorisation de « dark kitchen » dans des sous-sols inutilisés en zone de bureaux ?

Il n'est pas souhaité autoriser des dark kitchen (destination Cuisine dédiée à la vente en ligne) en dehors des secteurs d'activités dans lesquels elles sont autorisés. En effet, cette activité génère des nuisances (odeur, trafic, stationnement…) pour les résidents à proximité et ne sont pas créatrices d'aménités urbaines.

2. Est-il possible de prévoir une destination hôtel, centre de congrès au sein de la zone UA à Villeneuve-la-Garenne ?

Le choix d'interdire les hôtels et hébergement en zone Ai est un choix assumé par le territoire. Cela est aussi cohérent avec les orientations de l'OAP Sud Seine à Villeneuve-la-Garenne qui prévoit le maintien des espaces d'activité le long de l'A86, évitant ainsi des développer des hôtels ou des hébergements dans des secteurs à très fortes nuisances (cf EIE + avis MRAe).
Notons qu'une telle évolution sera inacceptable au regard de l'avis émis par la MRAe notamment. Par ailleurs, le maintien de foncier productif sur le territoire de BNS est aussi un enjeu des zones indicées « A ».

Thème n°4 : Densité

Ce thème comprend trois sous-thèmes :

1. Densification (Animation urbaine, Commerces, Equipements : éducation, culturel, associatif, santé...)
2. Voirie, maillage et Stationnement
3. Mobilité et transports (modes actifs, doux, TC etc.

Ce thème a fait l'objet d'énormément d'observations, surtout le sous-thème 1, densification. .

Sous-thème n°4.1 : Densification (Animation urbaine, commerces, équipements : éducation, culturel, associatif, sport, santé...)

Avec le nombre le plus élevé de contributions (279), ce sous-thème est bien la préoccupation majeure du public.
Les contributions traduisent une opposition franche et totale de la densification du territoire. Le public estime que la densité est déjà très élevée et qu'elle a atteint son maximum au regard du nombre d'équipements, notamment de crèches et d'écoles, de locaux disponibles pour les associations, de sport, de commerces, de professionnels de santé etc.
Telle l'observation n°8 d'un habitant de Colombes "*densifier mais sans penser au manque déjà existant d'équipements publics, de commerces, etc.*".
Beaucoup s'opposent à la densification en zones pavillonnaires, surtout à Colombes et Bois-Colombes, par exemple l'observation n° 35, d'un colombien "*L'adoption de règles d'urbanisme permettant de densifier les zones pavillonnaires est une aberration*".

Ou encore la contribution n° 79 d'un autre colombien : " *je ne suis pas d'accord avec la hauteur maximale des constructions en zone "UR4h3", soit la zone pavillonnaire de Colombes, qui est prévue dans le règlement de ce PLUi. La hauteur maximale est de 13 m correspondant à l'indice de hauteur 3 suivant le tableau page 79 du règlement. Cela équivaut aussi à un niveau R+2+C.*
Pour la zone mixte "UM3f4", indice de hauteur 4, c'est plus compréhensible avec une hauteur de 16 m, R+3+C, car cela est limité aux abords des principaux axes routiers de Colombes.
Mais je suis contre pour la zone résidentielle R car cela va dégrader le cadre de vie de la zone pavillonnaire de Colombes qui est une des identités majeures de Colombes et qui contribue à la qualité de vie à Colombes et à son attractivité.
Cette densification entrainera des risques d'ombre sur les jardins des habitants, de vis-à vis imposés, d'un charme perdu et d'une dévaluation probable des biens immobiliers. Nous devons conserver l'identité architecturale de la zone pavillonnaire de Colombes et y maitriser la densification urbaine.
Je souhaite, pour la zone "UR", une hauteur maximale de 9 m."

Toujours à Colombes, le zonage "UM3f" le long des avenues Agent-Sarre et Gabriel-Péri fait débat, comme à l'observation n° 95 : "*Le zonage "UM3f" le long des avenues Agent-Sarre et Gabriel-Péri fait abstraction de l'existant pavillonnaire pour permettre la promotion, sans s'occuper de l'environnement et de la protection du pavillonnaire. Cela semble être "un tracé colonialiste" sans fondement analytique. L'augmentation induira une augmentation de la population. Quelles sont les mesures prises pour l'accueillir ? La hauteur UR4h ne distingue pas des typologies variées (dense / aéré) au sein du secteur pavillonnaire. Idem pour zonage "UM3f4" sur av Henri-Barbusse qui coupe des parcelles et des bâtiments. Risque de contentieux. En plus, cela ne fait pas de transition avec le gabarit le long des voies perpendiculaires. Pourquoi il n'y a plus d'OAP à Colombes ? Cela permettait de de maîtriser les aménagements*."

Ou encore, la contribution n° 117, "*Angle de la rue Colbert et Estienne d'Orves : Suppression du droit de recul de 5m : " Je vois bien la petite parcelle où l'on veut ériger encore des bâtiments. C'est dommage de ne pas avoir ce recul qui serait en harmonie avec le programme immobilier érigé en face de cette parcell*e."

Ou encore la contribution n° 440 de représentants de la gauche clichoise qui sont inquiets de la "surdensification" inadaptée pour une ville telle que Clichy engendrant problème de pollution, vulnérabilité climatique, aux crues etc. et une pression insupportable sur les équipements publics insuffisants. Cela entame la cohésion sociale : "*Cette surdensification implique aussi la saturation pour les services publics (écoles, santé, culture, sports, réseaux type eau ou transports, voire même lieux de culte) - à ce titre bien sûr la fermeture de Beaujon et son remplacement par des logements est inadaptée, et le risque est d'accroître la concurrence dans l'accès à ces services qui devrait pourtant être universel. La cohésion sociale et la qualité de la vie collective en milieu urbain dépendent aussi des équipements publics, la disparition des réserves foncières susceptibles de les accueillir est un problème car cela empêche l'établissement d'espaces de vie communs source de sociabilisation, et donc une vie de quartier – on passerait d'un Clichy-village à une ville-dortoir, sans cohésion, sans identité.*
De manière générale, ce PLUI ne pense pas le Clichy de 2050 et au-delà, ni en termes climatiques, ni sociaux, ni en matière de besoins réels pour les habitants. Pourtant, ces choix d'urbanisme engagent la commune pour de nombreuses décennies."

Enfin, toujours à Colombes mais dans un secteur de grands ensembles collectifs prévu en zone UPCO02 (avec un gabarit de R+10), l'observation n° 164 : "*avec l'ANRU, nous avons déjà densifié le quartier et ça continue. Enclaver des logements entre l'A86, la route du Port et la ligne ferrée semble une hérésie : circulation dense sur l'av. de Stalingrad et la route du Port. Une seule grande surface et pas de petits commerces pour bientôt 20 000 habitants !*
*On a besoin d'écoles, crèches, cabinets médicaux, ... C'est un projet utopiqu*e".

A Clichy, la population souligne un manque de cohérence entre la densification envisagée, et se demande d'ailleurs d'où viennent les chiffres du nombre de logements à construire par an pendant 10 ans. L'observation n° 85 résume les craintes du quartier Nord-Est : "Crainte de bâtiments R+6 ou R+7 dans le quartier Nord-Seine. Enclavement de la résidence Boréales, en plus du projet Topaze juste à côté. Rue Médéric très étroite et trop fréquentée. Obstruction de la visibilité des appartements actuels, vis-à-vis constant et moins de lumière, alors que cette résidence fut précédemment mise en avant par le maire. Faire un quartier en adéquation avec les promesses. Quelques espaces verts et ne pas construire plus haut qu'actuellement (R+4)". Autre observation dans le même esprit n° 143, "Projet av. Seine-Liberté : nécessité de limitation de hauteur des immeubles sur l'avenue. L'impasse située juste derrière (villa Simone-Bigot) ne peut subir une rangée de barres d'immeubles en R+5 ou 6 ou 7. Préserver une hauteur limitée et acceptable."
Toujours à Clichy, la disparition de centres sportifs et de l'hôpital interpelle, telle la contribution n° 501 : "la disparition d'équipements publics comme le Centre H. Miller, la Maison du Peuple n'est pas compensée, à cela s'ajoute la disparition de l'Hôpital Beaujon, alors même que la population doit augmenter : la disparition de l'accès à la culture, la santé, la vie en société, tout ce que ces équipements publics permettaient n'est pas compensée. Tout se passe comme si ces équipements n'avaient eu aucune fonction, n'avaient eu aucune utilité."

A Argenteuil, beaucoup s'élèvent contre d'éventuelles constructions sur la Buttes d'Orgemont et ses abords. Telle la contribution n° 90 : "Contre la construction d'immeubles au pied de la butte d'Orgemont car elle mettrait en danger la faune et la flore existantes (...) et dénaturerait le paysage de la Butte.
Elle densifierait la circulation automobile av de Stalingrad entrainant pollution et embouteillages dans le quartier. Inquiétudes sur la stabilité des sols et de la proximité d'un pipeline. Ce quartier est au carrefour d'un dense nœud routier, Argenteuil est l'une des 10 villes européennes les plus polluées, n'en rajoutons pas "

Sur Bois-Colombes, la contribution n° 381 souligne que la demande de densification dans un périmètre de 800 mètres autour des gares est inapplicable à Bois-Colombes puisque les villes voisines sont toutes à moins de 800 mètres des 3 gares de Bois-Colombes. Les quartiers des 2 gares principales Bois-Colombes et Bécon (sur le territoire d'Asnières et de Courbevoie) sont les quartiers déjà les plus denses de la ville. Il faut toujours tenir compte de la très petite taille de la ville et de la densité déjà existante et du rapport espaces verts/ habitants inférieur à 3m² par personne.

Questions de la commission d'enquête

1. Pouvez-vous exposer la politique globale de densification de l'EPT BNS et ville par ville ?

2. Ainsi que l'a soulevé la MRAe, pouvez-vous expliquer les motivations des projections de logements à construire (solde naturel, décohabitation, arrivées dans le périmètre) sur le territoire de BNS et par ville ?

3. Comment le PLUi anticipe-t-il les besoins en services, équipements, commerces, emplois, infrastructures, espaces verts...des futurs habitants issus de cette densification ?

4. Comment avez-vous estimé le besoin en écoles, équipements, espaces verts, TC, voiries… ? Le projet de PLUi prévoit de construire 2 900 logements par an, dans le cadre d'opérations d'aménagement et en densification du tissu existant, d'où vient se chiffre ? est-il corrélé à la tendance démographique actuelle du territoire ? Quelles sont les projections en besoin d'équipements et de services pour toute cette nouvelle population ? Est-il prévu, par exemple, d'augmenter la fréquence des TC actuels (trams et métros déjà saturés ?

5. Pouvez-vous nous donner une liste des équipements à Clichy (écoles, crèches, collège lycées, installations sportives, espaces associatifs et culturel, santé (nombre de patriciens) avec des rations démographiques permettant de démontrer la capacité à satisfaire les besoins de la population actuelle et projetée ? Pouvez-vous justifier que les équipements, transport écoles et espaces verts supportent l'augmentation de population prévue à Clichy ?

6. Quel serait le potentiel à Clichy pour offrir un nouvel espace vert supérieur à 0,8 ha ?

7. Pouvez-vous détailler sur la Ville de Clichy les espaces verts de pleine terre ouverts au public (hors cimetière et stades) avec leur superficie et le ratio par habitant ? Les espaces verts projetés avec leurs surfaces et le ratio par habitants actuel et habitants futurs ?

8. Est-ce que le PLUi diminue les hauteurs par rapport aux PLUs ? Ville par ville

9. Confirmez-vous qu'il y a des modifications significatives de hauteurs et d'implantation par rapport au PLU ?

10. Pourriez-vous donner un état des lieux sur la situation du logement social en 2024 et la construction de logements sociaux prévus dans les secteurs de projets et dans les OAP de BNS ?

11. Accès au soin à Clichy, pouvez-vous nous fournir la liste des équipements ? Emplacement pour une maison médicale : le zonage est en UA6e5, permettrait-il l'installation d'une maison médicale ?

12. A Clichy, comment est compensé la disparition du centre H. Miller, la Maison du Peuple ?

La morphologie permise par la densification inquiète les habitants. De nombreuses questions se posent sur les choix effectués en matière de hauteur, de velum et de gabarits.

Questions de la commission d'enquête

13. Constructions récentes de logement rue Villeneuve (îlot Mozart) en R+6, pourquoi ne pas garder ce gabarit, avec des hauteurs plus hautes sur quelques fronts plus éloignés à R+8 par exemple pour garder une homogénéité avec le tissu urbain environnant, notamment à proximité du parc Salengro ?

14. Si la volonté de construire plus haut est maintenue, pourquoi le PLUi ne comporte-t-il pas plus d'ER pour élargir les voiries afin de laisser passer la lumière, ne pas aggraver les ilots de chaleur, et de garder de la place agrandir les trottoirs et les chaussées afin d'y faire cohabiter les différents modes de déplacements ?

15. Asnières : Est-ce que des équipements sont prévus dans ce nouveau quartier qui regroupe la ZAC Parc des Affaires quai de Seine Ouest et Psa ? Allez-vous poursuivre la construction d'immeubles de grandes hauteurs ?

16. Est-ce que le PLUi permet de programmer le type d'architecture style tour SMA ?

17. Asnières : Est-ce que les dispositions sur les emprises modifient la constructibilité sur les parcelles d'angle ? Proposition de garder la disposition du PLU actuel conférant une emprise au sol majorée pour les parcelles en angle de rues. Idem pour les angles de la rue Lehot et av d'Argenteuil qui bénéficient de maisons de type faubourien qui permettent à la fois d'aérer l'avenue d'Argenteuil, et de faire la transition avec la rue Lehot, est-il bien sûr que cette typologie est respectée par ces différents zonages ? Ne peut-on plutôt préserver ces angles sur les parcelles citées par le promoteur, car ces deux maisons sont en bon état et récemment ravalées.

18. Existe-t-il un projet d'ensemble intercommunal pour le quartier des quatre routes (Asnières, Bois-Colombes, Gennevilliers) visant la revitalisation des quartiers Nord ?

19. Les acheteurs des Boréales à Clichy étaient-ils informés des projets à venir ?

20. Quelles sont les hauteurs prévues sur Seine Liberté ?

21. Pouvez-vous préciser l'implantation du bâtiment signal hauteur exacte ? Quelles sont les hauteurs prévues exactes ?

22. Les contributeurs estiment que la situation de cette opération de logements est très éloignée des transports et n'encouragera pas le report modal sur les transports collectifs ou en mode doux. Pouvez-vous justifier cette implantation ? Pouvez-vous donner une carte des temps de trajets ver les transports structurants, les zones d'emploi, les zones de chalandise Combien de logements sont prévus ?

23. Une étude d'impact a-t-elle été menée sur Seine Liberté pour évaluer la pollution subie car le projet est situé à proximité de grands axes et carrefours très empruntés. Pouvez-vous donner plus de détails sur l'implantation des immeubles jouxtant la Villa Charles Bigot ? Des opposants souhaiteraient transformer la zone en parc, qu'en pensez-vous

24. Pourquoi ce choix de construire sur la Butte d'Orgemont ? Avez-vous évalué les nuisances de telles constructions ? Et les risques environnementaux y compris sanitaires ?

25. Observation n°99 d'un habitant de Clichy : "Accélération de la densité de Clichy." désormais la 6e commune la plus dense de France devant Paris (Chiffres 2023). Elle n'a plus de capacité à se densifier davantage sans sacrifier la qualité de vie de ses habitants. " Souligne la vacance des bureaux et la poursuite de production de bureaux par la Ville. "Ce gaspillage d'un foncier rare à Clichy est très dommageable : avec l'augmentation de la population et la vente d'infrastructures (l'espace Henry Miller) l'espace manque pour

accueillir les activités sportives, culturelles et associatives. Les jeunes sont particulièrement pénalisés." Disparition du tissu faubourien soulignée engendrant des nuisances : "La densification de Clichy s'opère par la destruction d'immeubles de deux ou trois étages, souvent en bon état, pour les remplacer par des bâtiments plus imposants, souvent jusqu'à 8 ou 10 étages (voire jusqu'à 17 étages pour le quartier Prysm), alors même que les rues ne sont pas élargies. Cette configuration crée un effet canyon urbain qui augmente les ilots de chaleurs urbains (ICU) et piège la pollution." Manque d'espaces verts : " (3,49m2 par habitant seulement à Clichy, l'OMS conseille 12m2). Une ambition réelle dans le domaine (avec des plantations en pleine terre, dé bitumage de toutes les zones pouvant l'être) pourrait redonner un peu de fraicheur à une ville aussi exposée aux ICU que Paris. Malheureusement le PLUI ne donne pas d'espoir en ce sens. Le risque d'inondation en cas de crue centennale n'est pas pris en compte non plus. "

26. Zone de bureau Villeneuve/André Citroën (au sud du cimetière nord), possibilité de construire jusqu'à 10 étages (UM6e10) :"impliquerait la destruction de bureaux existants qui ne dépassent pas les 4 étages et pour lesquels l'ICU est déjà important. Il ne pourrait que s'aggraver avec des constructions plus hautes." Prolongation l'îlot Georges Boisseau : la zone UEp6z1. " l'immeuble de 4 étages qui borde cette zone au nord est menacé avec la possibilité de construire à la place un immeuble de 7 étages : UM6e7. Or, la construction neuve étant beaucoup plus consommatrice de matériaux que la rénovation, la rénovation de cette résidence serait beaucoup plus intéressante pour les habitants comme pour les riverains (la rue Villeneuve est étroite sur cette portion)". Offre de santé : "dans ce contexte de densification de la population de Clichy et des villes alentours, la construction du nouvel hôpital à Saint-Ouen aboutira à une baisse du nombre de lit avec des besoins qui augmenteront mécaniquement. Beaujon pourrait garder les activités pour lesquels il est en pointe (greffes) ou pour lesquelles des investissements importants ont été réalisés comme la rénovation de la maternité. Il pourrait accueillir des centres de de prévention ou mettre à disposition des locaux pour les professionnels de santé et créer une dynamique de santé à Clichy." Que pouvez-vous répondre à cette personne ?

27. Elargissement de la rue Villeneuve à Clichy : l'immeuble situé au 55 rue Boisseau est-il menacé par l'emplacement réservé n°6, élargissement de la rue Villeneuve ? Et par le zonage UM6e7 ? La résidence rue Villeneuve pourrait-elle être seulement réhabilitée ?

28. Constructions récentes de logement rue Villeneuve (îlot Mozart) à Clichy en R+6, pourquoi ne pas garder ce gabarit, avec des hauteurs plus hautes sur quelques fronts plus éloignés à R+8 par exemple pour garder une homogénéité avec le tissu urbain environnant, notamment à proximité du parc Salengro ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Pouvez-vous exposer la politique globale de densification de l'EPT BNS et ville par ville ?*

Il n'y a pas de politique globale de densification du territoire. Le PLUi entend trouver un équilibre entre :
- la préservation des espaces de pleine terre, les espaces naturels et agricoles, les parcs et jardins ouverts au publics,
- la production de logements nécessaire à la participation du territoire à l'effort régional de construction de 70000 logements par an, avec la déclinaison prévue dans le SRHH de 2815 logements à produire chaque année sur le territoire,
- la valorisation des tissus urbains constitués et du patrimoine,
- la préservation des tissus pavillonnaires,
- la lutte contre la pression foncière,
- la valorisation du cadre de vie.

Tout ceci induit une intensification des espaces de renouvellement urbain et des opportunités foncières.
S'agissant d'un plan local d'urbanisme intercommunal, de surcroît dans un contexte d'urbanisation continue au sein d'une métropole, un exposé ville par ville n'est pas requis.

2. *Ainsi que l'a soulevé la MRAe, pouvez-vous expliquer les motivations des projections de logements à construire (solde naturel, décohabitation, arrivées dans le périmètre) sur le territoire de BNS et par ville ?*

Il y a tout d'abord un objectif réglementaire de 2815 logements à produire par an tel que précisé dans le SRHH et des besoins de production de logements sociaux pour répondre aux obligations de 25 % par ville.
La création d'au moins 800 logements par an est nécessaire pour maintenir le niveau de population.
Les objectifs de la production de logements sont détaillés dans Orientation 3.1.1 du PADD « Fluidifier les parcours résidentiels pour favoriser l'ancrage des populations ». Il s'agit de répondre aux besoins de la population qui connaît des difficultés de relogements, de desserrement des ménages, de croissance de la population lié à un solde naturel positif, le solde migratoire étant quant à lui est négatif – (il y a plus de départs que d'arrivées sur le territoire – c'est un territoire de passage), des démolitions, de la stabilisation de la population (un tiers des résidents habite sur le territoire depuis moins de 4 ans).
Ces questions recoupent les questions 2 et 3 du sous-thème PADD.

3. *Comment le PLUi anticipe-t-il les besoins en services, équipements, commerces, emplois, infrastructures, espaces verts...des futurs habitants issus de cette densification ?*

Le PLUi a analysé le taux d'équipement existant et les marges.
Cette question étant en dehors du champ du PLUi, il convient de préciser qu'à chaque opération d'aménagement conséquente, les incidences sur la vie locale, les équipements, les mobilités, et les ressources sont étudiées avec les villes concernées (dans le cadre d'études d'impacts et des financements des équipements).

4. *Comment avez-vous estimé le besoin en écoles, équipements, espaces verts, TC, voiries… ? Le projet de PLUi prévoit de construire 2 900 logements par an, dans le cadre d'opérations d'aménagement et en densification du tissu existant, d'où vient se chiffre ? est-il corrélé à la tendance démographique actuelle du territoire ? Quelles sont les projections en besoin d'équipements et de services pour toute cette nouvelle population ? Est-il prévu, par exemple, d'augmenter la fréquence des TC actuels (trams et métros déjà saturés ?*

Ces questions recoupent les question 2 et 3 ci-dessus.
La programmation des transports en commun structurants et leur fréquence n'est pas du ressort du PLUi.
Toutefois IDF Mobilités, autorité organisatrice des transports, analyse les projets de constructions prévus et réoriente l'organisation et la fréquence des transports en commun en conséquence.
Des projets de transports en commun structurants sont prévus sur le territoire et d'ores et déjà intégrés aux politiques régionales (M15, prolongement T1, T11, automatisation de la ligne 13…). Ils vont permettre un certain délestage des TC existants.
Par ailleurs le territoire porte auprès IDFM, de l'Etat et de la Région ses besoins de renforcement des transports en commun, tels que prolongement des métro 1, 3, 4, 13, …

5. *Pouvez-vous nous donner une liste des équipements à Clichy (écoles, crèches, collège lycées, installations sportives, espaces associatifs et culturel, santé (nombre de patriciens) avec des rations démographiques permettant de démontrer la capacité à satisfaire les besoins de la population actuelle et projetée ? Pouvez-vous justifier que les équipements, transport écoles et espaces verts supportent l'augmentation de population prévue à Clichy ?*

Les éléments de diagnostic demandés sont disponibles dans le diagnostic socio-économique (document 1.3 partie III Equipements et services)
L'augmentation de population induite par les nouvelles constructions est à relativiser, le taux annuel de croissance à Clichy est inférieur à 1% et principalement porté par le solde naturel.
A noter que le PLUi ne peut réaliser les études de programmations scolaire demandées qui dépendent d'une analyse fine des projets et des futurs acquéreurs. Les besoins induits sont donc étudiés dans le cadre des prospectives scolaires à l'échelle de chacune des villes et en fonction des opérations projetées et des échéanciers de réalisation.

La construction de logements à Clichy s'accompagne d'une offre nouvelle d'équipements :

ZAC du Bac d'Asnières
➔Livrés :
-L'ouverture en juin 2024 du centre sportif et culturel « Camille Muffat » de 8 500 m² (1370 places assises) au 32 quai de Clichy dans le quartier du Bac ;
-le groupe scolaire Gustave Eiffel dans le quartier du Bac,
-une crèche publique de 40 berceaux rue Camille Claudel, dans le quartier du Bac,
➔En cours :
-La création au sein du pavillon du Régisseur d'un centre de loisirs pour accueillir près d'une centaine d'enfants et dont la livraison est prévue en 2026 ;
Périmètre Pont de Clichy
➔Livrés :
-une crèche publique rue Antonini : 7 allée des petits marais (quartier Pont de Clichy, en-dessous de Léon Blum)
➔En cours / à venir :
-Les travaux en cours de la Médiathèque-Cinéma (3 salles) dont la livraison est prévue fin 2025 au 24-26 rue Léon Blum ;
-L'installation d'un nouveau commissariat moderne et innovant décidé en collaboration avec les services de l'Etat ;(Léon Blum)
-la création d'un centre de loisirs et d'un nouveau gymnase rue Alexandre Antonini (quartier Pont de Clichy, en-dessous de Léon Blum).
Centre-Ville
➔Livrés :
-La création d'un nouveau lieu pour la jeunesse et les associations : l'espace « Patrick Vié » : 22, rue Curton
-La création d'un marché de plein vent rue Villeneuve en 2022 ;
-l'école maternelle de la rue Foucault, (centre-ville, en-dessous allées Gambetta)
-une école et un collège privés en centre-ville,
➔En cours / à venir :
-La réhabilitation et l'extension du théâtre Rutebeuf au 16-18 allées Gambetta afin de continuer à étoffer les possibilités d'accueil de la vie associative et culturelle (livraison prévue en 2028) ;
-l'aménagement des espaces publics et des espaces verts dont le plus ambitieux est la création d'une véritable coulée verte sur les allées Gambetta dont les travaux débuteront en 2026.
-La réhabilitation et l'extension du groupe scolaire et collège Jean Jaurès (1 rue René Veziel), (quartier centre-ville)
Zac Seine Liberté
-La construction d'un groupe scolaire intercommunal de 18 classes, d'un gymnase et d'un centre de loisirs dans le futur écoquartier « Seine-Liberté » dont la livraison est prévue en 2027 ;

6. *Quel serait le potentiel à Clichy pour offrir un nouvel espace vert supérieur à 0,8 ha ?*
Dans le cadre des projets des nouveaux espaces verts sont mis en place à noter dans le PLUi

Les terrains Inalco et Boisseau sont classés en UEp pour accueillir de nouveaux espaces verts publics.
Les OAP Bic et Seine Liberté prévoient des espaces verts publics
Il y a 3 emplacements réservés pour espaces verts et continuités écologiques

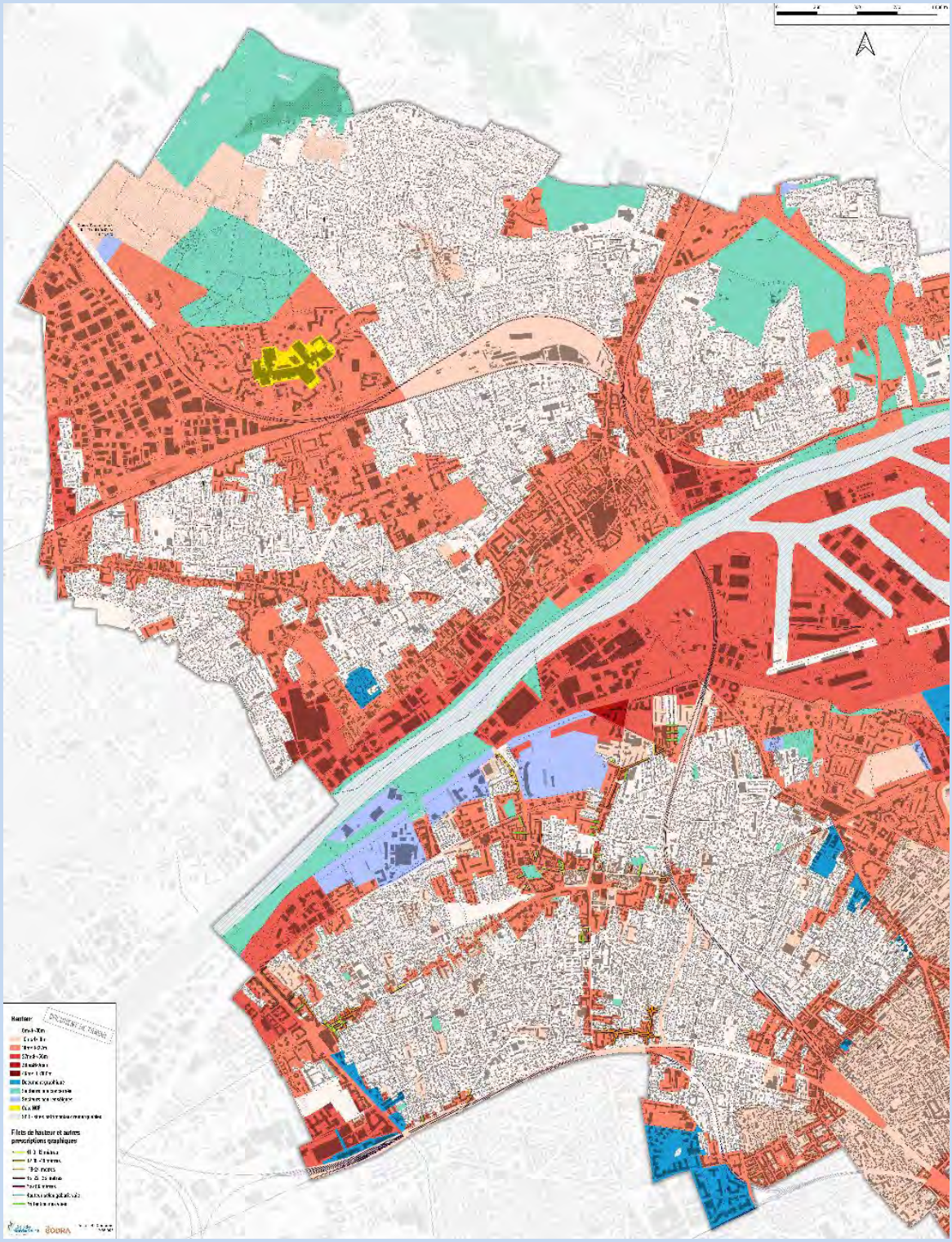
7. *Pouvez-vous détailler sur la Ville de Clichy les espaces verts de pleine terre ouverts au public (hors cimetière et stades) avec leur superficie et le ratio par habitant ? Les espaces verts projetés avec leurs surfaces et le ratio par habitants actuel et habitants futurs ?*

Ces informations sont disponibles dans l'Etat Initial du Site et de l'Environnement (document 1.2)

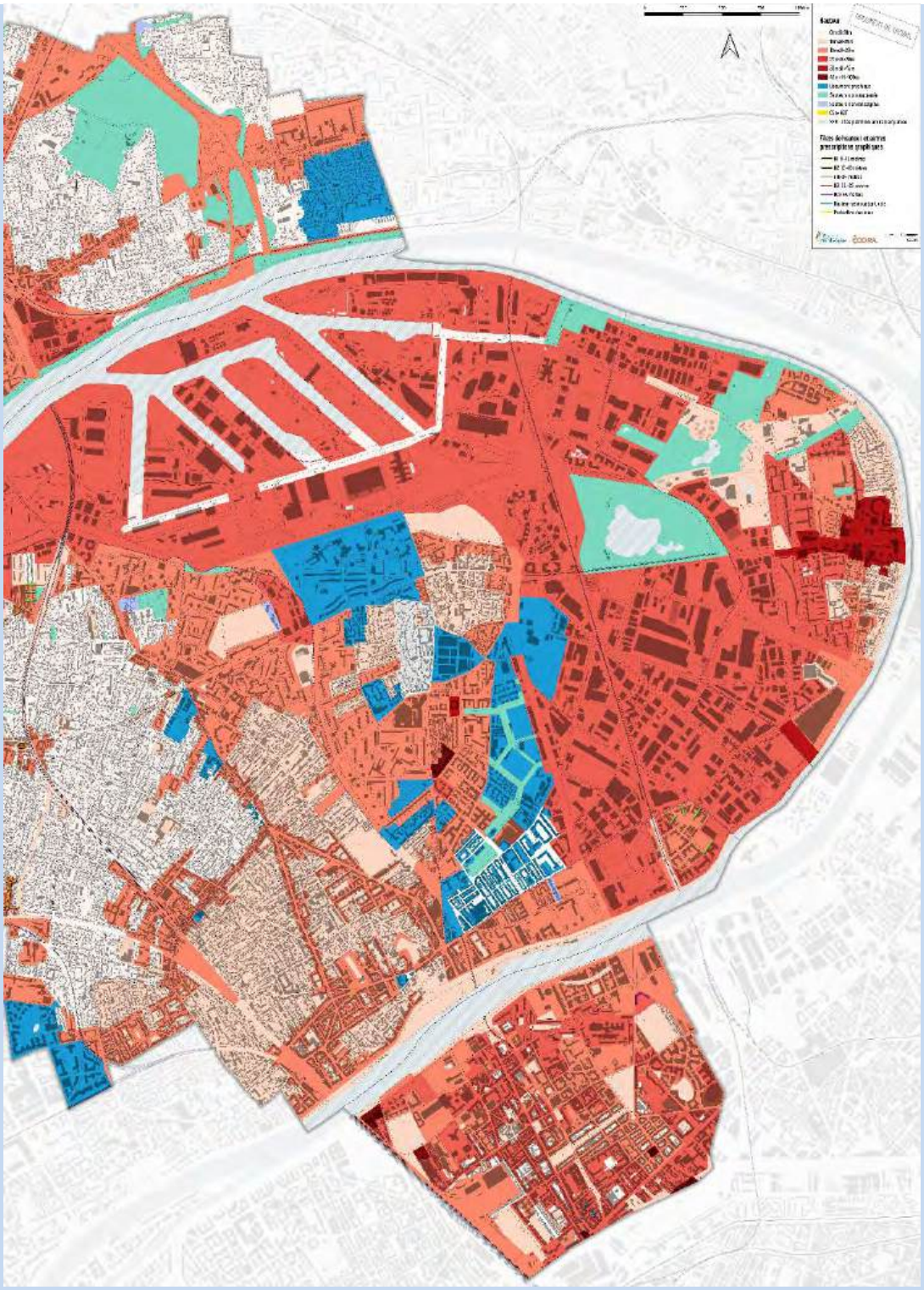
8. *Est-ce que le PLUi diminue les hauteurs par rapport aux PLUs ? Ville par ville*

L'analyse des hauteurs permises par les règlements des PLU en vigueur est présentée dans les cartes ci-dessous. IL convient d'en avoir une approche circonstanciée car les réglementations sont diverses d'une ville

à l'autre. Il y a également des précisions très locales qui sont indiquées dans les documents graphiques et écrits et qui ne peuvent être cartographiées.
La carte de l'indice de hauteur du PLUi ne comprends pas non plus les points hauts et les limitations de hauteur inscrites sur le règlement graphique. La comparaison de ces deux cartes permet donc de dégager des tendances qu'il convient d'affiner localement.
Pour le cas de Colombes, les hauteurs maximales autorisées ont été baissées d'un étage dans les zones denses (passant de R+7 à R+6 dans le centre-ville et les polarités secondaires) et les zones mutables intermédiaires, le long des axes structurants (passant de R+4+C à R+3+C). Dans les tissus pavillonnaires, la volumétrie autorisée à R+2+C a été conservée.



Analyse des hauteurs permises par les règlements des PLU en vigueur



Analyse des hauteurs permises par les règlements des PLU en vigueur

PLUI arrêté - Classement des zones par indices de hauteur

9. *Confirmez-vous qu'il y a des modifications significatives de hauteurs et d'implantation par rapport au PLU ?*

Il n'y a pas de modification significative des hauteurs.

10.*Pourriez-vous donner un état des lieux sur la situation du logement social en 2024 et la construction de logements sociaux prévus dans les secteurs de projets et dans les OAP de BNS ?*

Les données d'inventaire dont l'EPT dispose sont celles du millésime 2023, par agrégation des inventaires réalisés par l'État dans le 92 et le 95. Les données de l'année N-1 sont en général disponibles en mars.

Code_comm	Communes	Nb de logements sociaux au 01/01/2023	Nb RP décomptées 2023	Taux SRU au 01/01/2023
92004	Asnières-sur-Seine	8 655	39 599	21,86%
92009	Bois-Colombes	2 600	13 426	19,37%
92024	Clichy	10 168	28 645	35,50%
92025	Colombes	12 654	36 374	34,79%
92036	Gennevilliers	12 807	18 720	68,41%
92078	Villeneuve-la-Garenne	5 003	8 997	55,61%
95018	Argenteuil	14 674	43 267	33,91%
Ensemble EPT		66 561	189 028	35,21%

Le suivi de la livraison de nouveaux logements sociaux issus des données RPLS n'est à ce jour pas une donnée accessible pour l'EPT.

Le PLUi n'est pas un document de programmation des logements sociaux mais un document permettant d'imposer la réalisation d'un taux minimal de logements sociaux pour les opérations à venir et programmées par une diversité d'opérateurs. C'est en particulier le rôle des Secteurs de Mixité Sociale et des Emplacements Réservés pour mixité sociale.
Le PLUi ne peut donc donner des informations que sur ce qu'il réglemente.

11.Accès au soin à Clichy, pouvez-vous nous fournir la liste des équipements ? Emplacement pour une maison médicale : le zonage est en UA6e5, permettrait-il l'installation d'une maison médicale ?

Voir diagnostics social et économique (document 1.3 page 163 et suivante).
Les destinations «Activités de service avec accueil d'une clientèle et Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sont autorisés dans le secteur de destination A.

12.A Clichy, comment est compensé la disparition du centre H. Miller, la Maison du Peuple ?

Hors sujet du PLUi – voir liste des équipements récents et programmés sur Clichy ci-dessus.
Cependant, il peut être précisé qu'il était prioritaire pour la ville de Clichy de garantir la continuité de l'offre culturelle. Celle-ci pourra être maintenue grâce à la répartition de la programmation associative et artistique au sein des différentes salles et équipements communaux avec la mise à disposition d'un régisseur technique de la Ville.
La programmation associative sera répartie dans les différentes salles communales, y compris au sein de l'auditorium du conservatoire, à savoir dans les salles du marché, les salles de l'église, la salle au sein de la Fondation Roguet, l'auditorium du Lycée R. Auffray, l'auditorium de l'EM Normandie, le centre de loisirs Victor Hugo et l'espace théâtral du centre de Loisirs Villeneuve.
Par ailleurs, une nouvelle offre « spectacle vivant » est prévue par la création d'une salle de spectacle de 330 m² en rez-de-chaussée rue Martissot, à minima identique à la salle de l'Espace Henry Miller, et pensée comme un lieu de vie, en complément du théâtre Rutebeuf. Elle permettra de proposer un nouvel espace en faveur de la vie associative. La Ville a lancé une programmation sur des locaux neufs existants au rez-de-chaussée dont la livraison est prévue en 2025.
Enfin, pour continuer à étoffer les possibilités d'accueil de la vie associative et culturelle, le Théâtre Rutebeuf est en études pour une totale réhabilitation et extension. Suite à une étude programmation, le concours d'architecte a été lancé. Le lauréat sera choisi en fin d'année 2024. Il est prévu 2 ans de travaux à partir de juillet 2026.

13.Constructions récentes de logement rue Villeneuve (îlot Mozart) en R+6, pourquoi ne pas garder ce gabarit, avec des hauteurs plus hautes sur quelques fronts plus éloignés à R+8 par exemple pour garder une homogénéité avec le tissu urbain environnant, notamment à proximité du parc Salengro ?

S'agit-il de la construction de logements rue Mozart / Willy Brandt ? Les constructions sont en R+5 ou 6 et double attique. Le PLUi fixe un gabarit maximal et des règles d'implantation qui doivent permettre à l'expression de la maîtrise d'œuvre. Il ne peut pas, comme sur l'ensemble du territoire, présager de l'évolution.

14.Si la volonté de construire plus haut est maintenue, pourquoi le PLUi ne comporte-t-il pas plus d'ER pour élargir les voiries afin de laisser passer la lumière, ne pas aggraver les ilots de chaleur, et de garder de la place agrandir les trottoirs et les chaussées afin d'y faire cohabiter les différents modes de déplacements ?

Les emplacements réservés doivent répondre à la mise en place de projets publics et ouvrent un droit de délaissement aux propriétaires dont la propriété est grevée. En cas de non acquisition l'emplacement réservé tombe. C'est pourquoi, dans cette hypothèse, le PLUi encadre les gabarits, retraits, reculs, distances entre les constructions, taux de pleine terre et emprises au sol pour répondre à ces objectifs.

15.Asnières : Est-ce que des équipements sont prévus dans ce nouveau quartier qui regroupe la ZAC Parc des Affaires quai de Seine Ouest et Psa ? Allez-vous poursuivre la construction d'immeubles de grandes hauteurs ?

Voir réponse Sous-thème n°2.2 : OAP thématiques et sectorielles - Asnières et Gennevilliers - secteur Grésillons Seine.

16. *Est-ce que le PLUi permet de programmer le type d'architecture style tour SMA ?*

Voir réponse Sous-thème n°2.2 : OAP thématiques et sectorielles - Asnières et Gennevilliers - secteur Grésillons Seine.
Le règlement du PLUi sur ce secteur encourage les expressions architecturales contemporaines. En mur-rideau, le vitrage-miroir est notamment interdit pour les immeubles de bureaux, activités artisanales et équipements d'intérêts collectif. Le règlement impose, pour les immeubles présentant une mixité programmative, le séquençage des façades et la variation d'épannelage afin de garantir la diversité des volumes bâti invitant les concepteurs à porter une attention particulière à la densité perçue.

17. *Asnières : Est-ce que les dispositions sur les emprises modifient la constructibilité sur les parcelles d'angle ? Proposition de garder la disposition du PLU actuel conférant une emprise au sol majorée pour les parcelles en angle de rues. Idem pour les angles de la rue Lehot et av d'Argenteuil qui bénéficient de maisons de type faubourien qui permettent à la fois d'aérer l'avenue d'Argenteuil, et de faire la transition avec la rue Lehot, est-il bien sûr que cette typologie est respectée par ces différents zonages ? Ne peut-on plutôt préserver ces angles sur les parcelles citées par le promoteur, car ces deux maisons sont en bon état et récemment ravalées.*

Il n'est à ce jour pas prévu de modifier la réglementation des parcelles d'angle – une analyse des demandes sera étudiée avec la ville d'Asnières.

18. *Existe-t-il un projet d'ensemble intercommunal pour le quartier des quatre routes (Asnières, Bois-Colombes, Gennevilliers) visant la revitalisation des quartiers Nord ?*

Les opérations sont achevées sur Asnières depuis quelques années, en cours d'achèvement sur Bois Colombes, et en cours de lancement sur Colombes dans le cadre du prolongement du tramway T1.
Les temporalités étaient trop décalées. Toutefois, des échanges entre les communes ont permis d'orienter les recompositions urbaines selon les rythmes de chacune des opérations.

19. *Les acheteurs des Boréales à Clichy étaient-ils informés des projets à venir ?*

Difficile de connaître le discours des vendeurs. Les objectifs de développement de la ville sur ce secteur ont fait l'objet de plusieurs procédures avec enquêtes publiques.

20. *Quelles sont les hauteurs prévues sur Seine Liberté ?*

Le règlement de la zone UPCL01 précise :
4.1.1.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 32 mètres. Les bâtiments ne peuvent pas excéder 10 niveaux (rez-de-chaussée et 9 étages).
4.1.1.2. Toutefois, dès lors que figure au plan de zonage un « filet de hauteur », la hauteur maximale des constructions est de 34 mètres, sur le terrain ou partie de terrain identifié par le « filet de hauteur » sur une profondeur de 25 mètres maximum à compter de l'alignement. Cette hauteur maximale, est portée à 41 mètres pour la construction sur le terrain ou partie de terrain identifié par le « filet de hauteur » située à l'angle des rues du Général Roguet et du Port de Gennevilliers. Au-delà des 25 mètres, la hauteur des constructions est limitée à 32 mètres.
Toutefois le plan de zonage ne comprend pas d'inscription graphique « filet de hauteur ». Le point 4.1.1.2 sera modifié pour tenir compte de la programmation de la ZAC en indiquant un dépassement de hauteur sur le bâtiment qui sera situé à l'angle des rues du Général Roguet et du Port de Gennevilliers.

21. *Pouvez-vous préciser l'implantation du bâtiment signal hauteur exacte ? Quelles sont les hauteurs prévues exactes ?*

Le bâtiment signal sera implanté à l'angle des rues du Général Roguet et du Port de Gennevilliers et aura une hauteur de R+12.

22.*Les contributeurs estiment que la situation de cette opération de logements est très éloignée des transports et n'encouragera pas le report modal sur les transports collectifs ou en mode doux. Pouvez-vous justifier cette implantation ? Pouvez-vous donner une carte des temps de trajets ver les transports structurants, les zones d'emploi, les zones de chalandise Combien de logements sont prévus ?*

De quelle opération s'agit-il ?
Globalement le territoire dispose d'une bonne desserte en transports en commun qui va se renforcer dans le futur.

23.*Une étude d'impact a-t-elle été menée sur Seine Liberté pour évaluer la pollution subie car le projet est situé à proximité de grands axes et carrefours très empruntés. Pouvez-vous donner plus de détails sur l'implantation des immeubles jouxtant la Villa Charles Bigot ? Des opposants souhaiteraient transformer la zone en parc, qu'en pensez-vous ?*

L'étude d'impact de 2022 utilise des données de 2018. Les cartes récentes de pollution montrent une pollution liée aux infrastructures

24.*Pourquoi ce choix de construire sur la Butte d'Orgemont ? Avez-vous évalué les nuisances de telles constructions ? Et les risques environnementaux y compris sanitaires ?*

Voir réponse partie OAP Sectorielle – Argenteuil –secteur Orgemont ouest (terrain Sifru)
Il convient de distinguer les risques subis par les populations nouvelles du fait de la pollution potentielle du site et de la proximité de l'A15, et des risques liés à la mise en œuvre du projet.
Concernant les risques pour la population, il est à noter que la dépollution des sols est encadrée par une réglementation contraignante issue du Code de environnement et de compétence étatique, qui prévoit une démarche de diagnostic itérative, débouchant le cas échéant sur la vérification de l'adéquation de l'état des sols avec les usages futurs envisagés (« évaluation quantitative du risque sanitaire »), la définition d'un « plan de gestion des terres polluées » et in fine l'« analyse du risque résiduel ». L'EPT et les communes sont particulièrement vigilants sur le respect de cette réglementation dans le cadre des projets qui leur sont soumis et pour l'ensemble des opérations dont ils assurent le pilotage et la maîtrise d'ouvrage, que ce soit directement (équipements publics) ou indirectement (opérations d'aménagement, constructions réalisées par des bailleurs sociaux...).
Il convient également de rappeler que les données de pollution connues font partie des annexes du PLUi à titre d'information du public. L'une des difficultés relatives à ce sujet est la faible quantité de données disponibles faute d'études des sols, la pollution étant la plupart du temps suspectée du fait des anciennes activités connues sur les terrains concernés. Il est donc très difficile à ce jour de prévoir des dispositions de zonage ou des prescriptions particulières au titre du code de l'urbanisme qui permettraient de prendre précisément en compte la pollution des sols.
Concernant la pollution liée aux infrastructures, des mesures sont précisées dans le règlement (bande de constructibilité limitée interdisant la construction d'équipement accueillant des publics sensibles) et dans l'OAP apaiser les mobilités avec le secteur d'attention dans une bande de 250 m des axes majeurs. Ces dispositions du PLUI complètent celles du code de la construction et de l'habitation portant sur l'isolement acoustique des façades et sur le confort acoustique et vibratoire des logements.

25.*Observation n°99 d'un habitant de Clichy : "Accélération de la densité de Clichy." désormais la 6e commune la plus dense de France devant Paris (Chiffres 2023). Elle n'a plus de capacité à se densifier davantage sans sacrifier la qualité de vie de ses habitants. " Souligne la vacance des bureaux et la poursuite de production de bureaux par la Ville. "Ce gaspillage d'un foncier rare à Clichy est très dommageable : avec l'augmentation de la population et la vente d'infrastructures (l'espace Henry Miller) l'espace manque pour accueillir les activités sportives, culturelles et associatives. Les jeunes sont particulièrement pénalisés." Disparition du tissu faubourien soulignée engendrant des nuisances : "La densification de Clichy s'opère par la destruction d'immeubles de deux ou trois étages, souvent en bon état, pour les remplacer par des bâtiments plus imposants, souvent jusqu'à 8 ou 10 étages (voire jusqu'à 17 étages pour le quartier Prysm), alors même que les rues ne sont pas élargies. Cette configuration crée un effet canyon urbain qui augmente les ilots de chaleurs urbains (ICU) et piège la pollution." Manque d'espaces verts : " (3,49m2 par habitant seulement à*

Clichy, l'OMS conseille 12m2). Une ambition réelle dans le domaine (avec des plantations en pleine terre, dé bitumage de toutes les zones pouvant l'être) pourrait redonner un peu de fraicheur à une ville aussi exposée aux ICU que Paris. Malheureusement le PLUI ne donne pas d'espoir en ce sens. Le risque d'inondation en cas de crue centennale n'est pas pris en compte non plus. "

Quelle est la question de la commission d'enquête ?

26.*Zone de bureau Villeneuve/André Citroën (au sud du cimetière nord), possibilité de construire jusqu'à 10 étages (UM6e10) :"impliquerait la destruction de bureaux existants qui ne dépassent pas les 4 étages et pour lesquels l'ICU est déjà important. Il ne pourrait que s'aggraver avec des constructions plus hautes." Prolongation l'îlot Georges Boisseau : la zone UEp6z1. " l'immeuble de 4 étages qui borde cette zone au nord est menacé avec la possibilité de construire à la place un immeuble de 7 étages : UM6e7. Or, la construction neuve étant beaucoup plus consommatrice de matériaux que la rénovation, la rénovation de cette résidence serait beaucoup plus intéressante pour les habitants comme pour les riverains (la rue Villeneuve est étroite sur cette portion)". Offre de santé : "dans ce contexte de densification de la population de Clichy et des villes alentours, la construction du nouvel hôpital à Saint-Ouen aboutira à une baisse du nombre de lit avec des besoins qui augmenteront mécaniquement. Beaujon pourrait garder les activités pour lesquels il est en pointe (greffes) ou pour lesquelles des investissements importants ont été réalisés comme la rénovation de la maternité. Il pourrait accueillir des centres de de prévention ou mettre à disposition des locaux pour les professionnels de santé et créer une dynamique de santé à Clichy." Que pouvez-vous répondre à cette personne ?*

S'agissant de la zone de bureau Villeneuve/André Citroën, la question recoupe en partie les questions du Sous-thème n°2.2 / Clichy – secteur Mozart.
Le renouvellement impose le respect d'un taux de pleine de 30% et des obligations de planter visant à réduire les îlots de chaleur urbains.
L'OAP favoriser la construction durable précise effectivement que « Conformément à l'article L.126-53-1 du code de la construction et de l'habitat, le maître d'ouvrage est tenu de réaliser une étude évaluant le potentiel de changement de destination et d'évolution du bâtiment, y compris par sa surélévation ». Cet axe affirme la nécessité de toujours chercher à privilégier la rénovation ou la transformation des constructions existantes plutôt que leur démolition, par des interventions adaptées à chaque projet, soit au sein des volumes bâtis existants (optimisation des volumes existants, rénovation, changement de destination ou de sous-destination, végétalisation des toitures ou murs existants…) soit par adjonction de volumes complémentaires (surélévation, extension, épaississement…). La démolition ne peut toutefois pas être totalement interdite, le PLUi ne pouvant estimer les qualités de conservation et de réadaptation de chacun des bâtiments. Aussi, il est prévu que lorsqu'une démolition totale ou partielle ne peut être évitée, il est demandé de mettre en œuvre une déconstruction sélective des éléments du gros œuvre et du second œuvre. Celle-ci permet de faciliter le réemploi, la réutilisation et le recyclage des matériaux, produits, équipements et déchets. Il est également recommandé de prévoir le reconditionnement des produits et le tri des déchets de chantier in situ, lorsque l'espace disponible le permet, ainsi qu'une gestion de chantier minimisant les impacts environnementaux et les nuisances.

Par ailleurs, le PLUi n'est pas décisionnaire dans le choix d'implantation des hôpitaux et dans la stratégie de regroupement prévue par l'APHP. A noter toutefois que Clichy, avec la réinstallation prévue à Saint Ouen et à proximité de Clichy n'est, dans ce contexte, pas la ville la plus défavorisée par cette décision. Concernant le devenir des bâtiments de l'Hôpital Beaujon et de leur réutilisation dans un autre cadre, le devenir du site Beaujon doit être étudié finement avec l'APHP en connaissance des qualités réelles et des capacités de réutilisation des édifices et d'objectifs qui ne sont pas encore définis à notre connaissance. Aussi, le secteur Beaujon est actuellement classé en secteur d'équipement, sa mutation suite au départ de l'hôpital devra faire l'objet d'une modification du PLUi. Les études et échanges avec l'APHP n'ont à ce jour pas été suffisamment avancés pour prévoir une traduction qualitative d'une éventuelle évolution.

27. *Elargissement de la rue Villeneuve à Clichy : l'immeuble situé au 55 rue Boisseau est-il menacé par l'emplacement réservé n°6, élargissement de la rue Villeneuve ? Et par le zonage UM6e7 ? La résidence rue Villeneuve pourrait-elle être seulement réhabilitée ?*

L'emplacement réservé vise à préserver, en cas de renouvellement, les espaces permettant l'élargissement de la voie. Il n'y a pas de projet à jour.

28. *Constructions récentes de logement rue Villeneuve (îlot Mozart) à Clichy en R+6, pourquoi ne pas garder ce gabarit, avec des hauteurs plus hautes sur quelques fronts plus éloignés à R+8 par exemple pour garder une homogénéité avec le tissu urbain environnant, notamment à proximité du parc Salengro ?*

Voir réponse question 13

Sous-thème n°4.2 : Voirie, maillage et stationnement

Avec un nombre significatif de 65 contributions, ce thème inquiète en raison de la densification prévue. Certains demandent des élargissements de voiries, par exemple dans les nouveaux quartiers il est proposé des ER pour garder de la place sur les chaussées afin de faire cohabiter, en toute sécurité, les différents modes de déplacement.
Beaucoup se plaignent des difficultés actuelles de stationnement en centre-ville, en secteur pavillonnaire et les craintes d'une aggravation de la situation due à la densification est grande.
Nombre se plaignent de constants embouteillages.

Ainsi l'observation 92, d'un habitant de Argenteuil "De plus, un apport important de population et de circulation ne serait pas sans conséquence négative sur le secteur".

L'observation 113 d'un colombien explique : "La circulation est de plus en plus compliquée. Plus d'immeubles, c'est plus de circulations et plus d'embouteillages dans les quartiers pavillonnaires qui n'ont pas été construits au début du 20eme siècle pour permettre autant de circulation.

A Clichy, l'observation 157 traduit le sentiment général : "L'augmentation de la pollution avec l'arrivée de plus de 5000 résidents et de 1000 véhicules dans ce quartier paisible alors que l'infrastructure de transports publics (ligne L SNCF et ligne 13 RATP) est déjà saturée.
Espaces publics inadaptés : "les rues Valiton et Jeanne d'Asnières adjacentes sont des rues étroites dans lesquelles 2 camionnettes de livraison ont du mal à se croiser et que les équipements publics actuels ne sont pas suffisants pour accueillir un tel accroissement de population. Je souligne l'extrême densité de Clichy et la difficulté d'accueillir de nouvelles populations en termes de circulation, de commerces, de stationnement, de structures (parc, médical, école, crèches)."

Concernant Gennevilliers, l'observation n° 337 (association Environnement 92) indique notamment que la politique des transports devrait privilégier les transports de proximité permettant un maillage local, plutôt que des grands transports de transit à fonction métropolitaine, qui traversent le territoire sans le desservir. Pour que le pôle de Gennevilliers puisse assurer son rôle de structuration de son bassin local, mieux vaut axer sa politique de développement sur l'appui à des petites initiatives, plutôt qu'à des grands projets qui ne sont pas utiles au territoire.

Questions de la commission d'enquête

1. Le PLUi a-t-il été l'occasion de faire des études sur le taux de motorisation des habitants des différentes villes ?

2. Comment le PLUi prévoit-il d'absorber l'augmentation des véhicules à stationner (domicile, travail, commerces, équipements) ?

3. Comment le PLUi a-t-il pris en compte l'augmentation du trafic ? Y a-t-il eu des études précises de cette augmentation ?

4. Est-il prévu et où d'élargir les voiries ?

5. Elargissement de la rue Villeneuve à Clichy : l'immeuble situé au 55 rue Boisseau est-il menacé par l'emplacement réservé n°6, élargissement de la rue Villeneuve ? Et par le zonage UM6e7 ? La résidence rue Villeneuve pourrait-elle être seulement réhabilitée ?

6. Pouvez-vous nous donner le taux de motorisation des clichois ?

7. Comment pensez-vous prendre en compte les demandes de corrections et de compléments à apporter au règlement du PLUi afin de le rendre pleinement compatible avec les prescriptions et recommandations du PDUIF en matière de stationnement automobile et de stationnement vélo (Avis d'Ile de France Mobilités) ?

8. L'Etat, dans son avis, souhaite que le stationnement soit réduit dans les secteurs bien desservis ou excédentaires en logements. Comment pensez-vous intégrer cette demande dans le PLUi ?

9. L'Etat, dans son avis, suggère également que la possibilité de réduire le nombre de places de stationnement soit possible dans les constructions existantes pour désimperméabiliser le sol. Qu'en pensez-vous ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Le PLUi a-t-il été l'occasion de faire des études sur le taux de motorisation des habitants des différentes villes ?*

Le diagnostic des mobilités est développé dans le diagnostic social et économique (document 1.3). Le taux de motorisation et son évolution ont été étudiés pour définir les règles à appliquer :

2020	Taux de motorisation (nombre de véhicules par ménage)	2014 Taux de motorisation	2009 Taux de motorisation
Argenteuil	0,92	0,91	0,92
Asnières-sur-Seine	0,69	0,71	0,76
Bois-Colombes	0,74	0,79	0,80
Clichy	0,49	0,54	0,53
Colombes	0,75	0,82	0,82
Gennevilliers	0,75	0,71	0,70
Villeneuve-la-Garenne	0,75	0,77	0,81
Paris	*0,37*	*0,42*	*0,46*

2. *Comment le PLUi prévoit-il d'absorber l'augmentation des véhicules à stationner (domicile, travail, commerces, équipements) ?*

Les règles de stationnement sont définies dans l'article 8 du règlement des différentes zones (document 4.1 et 4.2). Les justifications pour l'établissement de ces règles se trouvent dans la Justification des choix (document 1.5 partie K. Justification des règles de stationnement).

3. *Comment le PLUi a-t-il pris en compte l'augmentation du trafic ? Y a-t-il eu des études précises de cette augmentation ?*

Le trafic routier est étudié dans la partie Mobilité du diagnostic Social et économique (document 1.3)

4. *Est-il prévu et où d'élargir les voiries ?*

Le PLUi ne prévoit pas d'élargissement de voirie. Toutefois il définit des emplacements réservés, pour :
- Donner les conditions de leur mise en œuvre à long terme en articulation avec l'évolution du contexte urbain,
- Permettre des projets d'aménagement prévus par les gestionnaires de voirie.

Par ailleurs, dans le cadre de projets connus, le PLUi fixe l'organisation des espaces publics dans les OAP sectorielles.

Enfin, l'OAP Apaiser les mobilités fixe un cadre d'intervention sur les espaces publics en faveur de la mobilité active.

5. *Elargissement de la rue Villeneuve à Clichy : l'immeuble situé au 55 rue Boisseau est-il menacé par l'emplacement réservé n°6, élargissement de la rue Villeneuve ? Et par le zonage UM6e7 ? La résidence rue Villeneuve pourrait-elle être seulement réhabilitée ?*

Voir réponse 27 du sous-thème Densification

6. *Pouvez-vous nous donner le taux de motorisation des clichois ?*

En 2020, le taux de motorisation des Clichois était de 0,49 véhicule par ménage.

7. *Comment pensez-vous prendre en compte les demandes de corrections et de compléments à apporter au règlement du PLUi afin de le rendre pleinement compatible avec les prescriptions et recommandations du PDUIF en matière de stationnement automobile et de stationnement vélo (Avis d'Ile de France Mobilités) ?*

Stationnement secteur 3 : IDFM recommande de ne pas dépasser sur la commune d'Argenteuil le niveau de la norme recommandée par le PDUIF de 1,34 place par logement. Or le règlement prévoit 1,5 place /logement à partir du T3 hors secteur de gare.

➔Le PLUi apparaît compatible avec les prescriptions d'IDFM puisqu'il impose également une norme de 1 place par logement T1 et T2 et 0,5 place par logement social. Ainsi, dans une opération globale comprenant des logements sociaux, des petits logements et des grands logements, le nombre de place par logement sera globalement inférieure à 1,34 place par logement. A noter que bien qu'Argenteuil dispose de gares structurantes, le positionnement, la configuration actuelle de la ville et l'organisation des transports en commun nécessitent souvent le recours à des véhicules individuels. Il convient de trouver un équilibre entre la limitation des stationnements pour favoriser le report modal, préserver la pleine terre, éviter des superstructures énergivores, etc. et le report du stationnement privé sur l'espace public. Aussi, il n'est pas envisagé de réduire l'exigence de stationnement en secteur 3 pour la sous-destination logement.

Stationnement vélo affectés aux bureaux / à l'industrie / aux entrepôts / aux EICSP : l'expression « accueillant au moins 15% de l'effectif total des salariés » est à éclaircir : Le PLUi reprend les dispositions du code de la construction et de l'habitation.

Stationnement vélo - artisanat, commerce détail, commerce de gros de plus de 500m² - IDFM demande qu'en cas de réalisation d'un parc de stationnement, la norme de 10% de la capacité du parc soit complétée par l'obligation d'être égal ou supérieur à 1 place pour 10 employés.

➔ Il convient de trouver une rédaction compatible avec les capacités d'instruction des autorisations d'occupation des sols, le nombre d'employés n'étant pas contrôlé dans les demandes d'autorisation d'urbanisme. Par ailleurs, c'est une donnée évolutive. Cette remarque fait remonter un problème récurrent avec le CCH et le PDUIF et les capacités de réglementation du PLUi.

Stationnement vélo - IDFM demande de prescrire une norme encore plus volontariste dans les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur, comme le recommande le PDUIF (soit une norme minimale de 1 place pour 3 à 5 élèves)

➔ Il est proposé de suivre l'avis d'IDFM

8. *L'Etat, dans son avis, souhaite que le stationnement soit réduit dans les secteurs bien desservis ou excédentaires en logements. Comment pensez-vous intégrer cette demande dans le PLUi ?*

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

L'Etat précise que le règlement dans son article 8.1.2 soumet toute construction nouvelle à l'obligation de réaliser des stationnements vélos et voitures. Cette disposition pourrait être nuancée si des constructions nouvelles s'implantent dans des zones déjà pourvues ou excédentaires en stationnement. Le règlement pourrait aussi prévoir de réduire l'exigence de maintien des places pour constructions existantes si elles sont pourvues de manière excédentaire.

➔ Le PLUi permet déjà de déroger aux règles de stationnement par la mutualisation avec les espaces environnants selon des modalités fixées à l'article 8.2.1.1. L'EPT et les villes ne sont pas favorables à renforcer ce dispositif estimé suffisant pour ne pas davantage reporter le stationnement sur l'espace public au détriment des mobilités en particulier piétons et cycles.

9. *L'Etat, dans son avis, suggère également que la possibilité de réduire le nombre de places de stationnement soit possible dans les constructions existantes pour désimperméabiliser le sol. Qu'en pensez-vous ?*

Il convient toutefois de veiller à disposer des stationnements suffisants sur l'espace privé et éviter le report sur l'espace public au risque de reporter à terme l'imperméabilisation sur les espaces publics.

Sous-thème n°4.3 : Mobilité et transports (modes actifs, routiers, TC, etc.)

52 contributions sur ce thème, avec cependant des critiques sur le manque de mesures en faveur du vélo, et des récriminations sur la saturation déjà constatée des transports en commun. Et, de nombreuses craintes sur les effets d'une densification accrue sur les transports en commun.

Modes actifs, modes doux

Un habitant de Bois-Colombes suggère à l'observation n°29 : "La création d'une passerelle ou d'un souterrain réservé aux circulations douces au-dessus des voies ferrées après les immeubles de bureau réduirait la coupure entre Courbevoie et Bois-Colombes et permettrait une circulation douce sécurisée pour les piétons et vélos en plus du pont de la D12 qui est une artère avec une circulation automobile très chargée."

A l'observation n°30, un asnierois s'interroge "*Manque de volonté sur le vélo : rien sur le stationnement sécurisé chez soi, au travail, aux activités, aux commerces...*".
Une personne en permanence espérait des installations de parking sécurisé aux gares, de façon à faciliter les trajets multimodaux.

Dans l'observation n° 357, Nexity Héritage critique que les dispositions générales PLUI ne reprenaient pas, pour le stationnement vélo, les règles spécifiques pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement existant annexe faisant l'objet de travaux. Cette omission menace la viabilité des opérations de transformation urbaine. En appliquant les contraintes de la construction neuve à la réhabilitation.
Il demande que les règles établies par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022, en application de la loi d'orientation des mobilités (LOM) de 2019, puissent être intégrées au PLUI pour le cas spécifique des bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux.

A l'observation n°449, une habitante de Clichy renchérit "*En termes de mobilités douces, (vélo et piétons), pouvez-vous donner les éléments inclus dans le PLUI en faveurs des pistes cyclables et cheminements piétons mis en œuvre à Clichy ? Dans le reste du territoire de BNS ?*"

Questions de la commission d'enquête

La commission partage les craintes du public quant à la place réservée aux vélos et autres modes doux.

1. Que pensez-vous de la proposition n°30 d'ajout d'une passerelle ou d'un souterrain réservé aux circulations douces au-dessus des voies ferrées après les immeubles de bureau, de façon à réduire la coupure entre Courbevoie et Bois-Colombes en permettant une circulation douce sécurisée pour les piétons ?

2. Pouvez-vous lister les mesures concrètes du PLUi en faveur du vélo ?

3. Pouvez-vous lister les ER prévus pour réaliser des aménagements pour les vélos ?

4. Et en particulier, dans les secteurs à urbaniser, quelles sont les mesures en faveur des modes doux ? Pourrait-on envisager des voiries de taille suffisante pour inclure des pistes cyclables de bout en bout dans chaque rue ?

5. Hormis les intentions de l'OAP thématique, avez-vous des suggestions concrètes à faire pour améliorer la pratique du vélo en rapport avec les observations de ces contributeurs ?

6. Comment sécuriser le stationnement vélo sur voirie et autour les équipements publics ?

7. Quel projet sur les traversées sécurisées de la Seine ?

8. En termes de mobilités douces, (vélo et piétons), pouvez-vous donner les éléments inclus dans le PLUI en faveur des pistes cyclables et cheminements piétons mis en œuvre à Clichy ?

9. Idem pour les autres communes du territoire de BNS ?

10. Que pensez-vous de l'intégration dans le PLUi des règles établies par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022, en application de la loi d'orientation des mobilités (LOM) de 2019 ?

11. Sur les mobilités l'Etat, dans son avis, suggère une OPA sectorielle « *visant à accompagner l'évolution future des quartiers autour du tram en termes de programmations, d'intégration urbain, d'intermodalité et de prise en compte des risques et nuisances*. ».

12. Il souligne toutefois :

a. La déconnexion des transports de Villeneuve-la-Garenne et Argenteuil. L'EPT aurait pu présenter la carte du réseau de Bus. Pensez-vous intégrer cette carte ?

b. Une inégale répartition des aménagements en faveur des mobilités douces. Comment pensez-vous pouvoir y remédier ?

c. L'intérêt d'unifier des prescriptions sur les aménagements cyclables à l'échelle du territoire (revêtements, charte signalétique, largeurs etc). Qu'en pensez-vous ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

La commission partage les craintes du public quant à la place réservée aux vélos et autres modes doux.

1. Que pensez-vous de la proposition n°30 d'ajout d'une passerelle ou d'un souterrain réservé aux circulations douces au-dessus des voies ferrées après les immeubles de bureau, de façon à réduire la coupure entre Courbevoie et Bois-Colombes en permettant une circulation douce sécurisée pour les piétons ?

Le PLUi ne peut pas étudier la faisabilité de cette infrastructure.
Il est à noter que la construction d'une gare de métro en correspondance avec la ligne L du Transilien entraîne l'aménagement d'un Pôle d'Echanges Multimodal. A ce titre, l'accès piéton et cyclable au Pôle et plus généralement au quartier devra être amélioré et organisé. Une étude de pôle est en cours avec l'ensemble des acteurs dont la ville de Courbevoie. L'aménagement de la RD12 est à l'étude, le cas échéant avec l'adaptation des ponts des Bruyères et des Quinze perches.

2. Pouvez-vous lister les mesures concrètes du PLUi en faveur du vélo ?

Règles de stationnement (article 8 du Règlement)
Orientations applicables sur les espaces publics et les opérations de l'OAP thématique « Apaiser les circulations » (document 3.1)
Plusieurs OAP sectorielles repèrent des aménagements cyclables attendus (voie verte sur « Argenteuil - Cœur de ville » ou piste cyclable sur « Argenteuil -Orgemont - Joliot Curie ») ou des voies dédiées aux modes actifs comprenant des aménagements cyclables (OAP « BIC-Bérégovoy »).

3. Pouvez-vous lister les ER prévus pour réaliser des aménagements pour les vélos ?

Les ER sont listés dans les Annexes au règlement (document 4.5). La plupart des élargissements de voirie visent à améliorer les circulations actives.

4. Et en particulier, dans les secteurs à urbaniser, quelles sont les mesures en faveur des modes doux ? Pourrait-on envisager des voiries de taille suffisante pour inclure des pistes cyclables de bout en bout dans chaque rue ?

Le PLUi prévoit dans les OAP thématiques et sectorielles, ainsi que via les emplacements réservés les espaces de voirie nécessaires au développement et à la sécurisation des infrastructures pour les modes actifs en

cohérence avec les schémas régionaux, métropolitains, territoriaux et communaux de développement des modes actifs.

5. *Hormis les intentions de l'OAP thématique, avez-vous des suggestions concrètes à faire pour améliorer la pratique du vélo en rapport avec les observations de ces contributeurs ?*

Les OAP thématiques ne sont pas que des intentions, elles disposent d'orientations applicables aux espaces publics et aux opérations. Concrètement le PLUi fixe le cadre d'intervention, mais ce sont bien les gestionnaires des voiries qui mettent en œuvre et financent ces travaux.

6. *Comment sécuriser le stationnement vélo sur voirie et autour les équipements publics ?*

En mettant des dispositifs de stationnement adaptés et sécurisés. Les normes et prescriptions du PLUi s'appliquent aux constructions.

7. *Quel projet sur les traversées sécurisées de la Seine ?*

Les projets de passerelles et d'aménagements pour traverser le fleuve sont identifiés dans l'OAP renouer avec la Seine.

8. *En termes de mobilités douces, (vélo et piétons), pouvez-vous donner les éléments inclus dans le PLUI en faveur des pistes cyclables et cheminements piétons mis en œuvre à Clichy ?*

Le PLUi ne peut pas identifier tous les projets projetés ou mis en œuvre par les différents gestionnaires mais chaque projet public ou privé devra répondre aux objectifs du PLUi d'améliorer les circulations douces.
Par son histoire industrielle, Clichy a hérité de grands tènements fonciers enclavés. Les OAP sectorielles sur les sites BIC et Beaujon visent ainsi à créer un nouveau maillage de circulations piétonnes et à favoriser le désenclavement de ces sites. Les OAP Allées de l'Europe et Seine Liberté affirment des attentes en matière de nouvelles continuités paysagères accessibles aux piétons.

9. I*dem pour les autres communes du territoire de BNS ?*

Idem réponse 8

10. *Que pensez-vous de l'intégration dans le PLUi des règles établies par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022, en application de la loi d'orientation des mobilités (LOM) de 2019 ?*

Cette question est hors sujet du PLUi. Le PLUi est toutefois compatible avec ces décrets et la LOM. Il n'apparaît pas pertinent d'intégrer les dispositions de réglementations connexes dans le PLUi au risque de prescrire des orientations non conformes dans le PLUi si la loi évolue. Cependant il peut être rappelé dans le règlement que les dispositifs doivent être conformes aux dispositions réglementaires existant par ailleurs.
Pour l'OAP "Apaiser les mobilités", des prescriptions ou recommandations pourraient être apportées sur le traitement des abords des passages piétons suite à l'interdiction de reporter du stationnement automobile 5 mètres en amont des dits passages à l'occasion des travaux sur voirie.

11. *Sur les mobilités l'Etat, dans son avis, suggère une OPA sectorielle « visant à accompagner l'évolution future des quartiers autour du tram en termes de programmations, d'intégration urbain, d'intermodalité et de prise en compte des risques et nuisances. ».*

Les études ne sont pas suffisamment abouties pour prévoir une OAP sectorielle pour accompagner l'arrivée du TRAM T1. A noter toutefois que cette question n'est pas tout à fait absente puisque le PLUi met en place un PAPAG sur deux grands secteurs le long de cette infrastructure. Avant l'expiration des PAPAG, en fonction du résultat des études urbaines qui auront été réalisées, une ou des OAP sectorielles pourront être mise(s) en place pour encadrer les projets.

12. *Il souligne toutefois :*
    a. *La déconnexion des transports de Villeneuve-la-Garenne et Argenteuil. L'EPT aurait pu présenter la carte du réseau de Bus. Pensez-vous intégrer cette carte ?*

Une carte du réseau de bus est présente dans le diagnostic social et économique (document 1.3) page 233 (IV Mobilité - 5. Des transports collectifs structurants favorisant l'intermodalité)

b. Une inégale répartition des aménagements en faveur des mobilités douces. Comment pensez-vous pouvoir y remédier ?

L'OAP sectorielle apporte quelques éléments avec les prescriptions apportées sur les travaux structurants concernant les voies et espaces publics. Cependant, il convient de noter que la mise en œuvre des politiques de mobilité n'est pas du ressort du PLUi. Un Schéma des mobilités actives du territoire qui articule les politiques territoriales et communales sur la question des mobilités actives (vélo et marche) a été adopté. Il constitue le cadre de référence pour le territoire et les Villes.

c. L'intérêt d'unifier des prescriptions sur les aménagements cyclables à l'échelle du territoire (revêtements, charte signalétique, largeurs etc). Qu'en pensez-vous ?

Il est intéressant d'unifier les prescriptions sur les aménagements cyclables pour en faciliter la lecture par l'ensemble des usagers. Cette unification aurait même pertinence à être nationale. Le PLUi ne semble pas l'outil de de référence pour le permettre. Des prescriptions sont toutefois prévues et pourraient être renforcées dans l'OAP « Apaiser les mobilités ». Le Schéma des Mobilités Actives du Territoire vise, en autres, à améliorer la cohérence des aménagements cyclables et de la signalétique à l'échelle territoriale.

Transports en commun

Le sentiment général est que les transports collectifs sont déjà saturés.
En permanence une personne à mobilité réduite marchant avec des béquilles s'est plainte de ne pas avoir le temps de monter dans le tram en raison de la surfréquentation. Elle se demandait si la fréquence des trams allait augmenter pour pallier ce problème.
A l'observation n°447, un clichois interroge "Avez-vous mesurer l'impact sur les lignes 13 et 14 ? Sur les lignes J et N ? Le tram ? Y-a-t-il des études d'impact de la densification sur le trafic ?".

A l'observation n°460, une habitante de Colombes interpelle : "Les bus sont coincés dans les embouteillages en l'absence de couloirs de bus et de pistes cyclables. Les transports sont déjà bondés et le stationnement déjà cauchemardesque. Disparition de l'emploi local remplacé par des logements, ajouter de la densification, ne ferait qu'empirer cette situation, alors que les transports en commun sont eux-mêmes loin d'être adaptés à la situation actuelle et sont inadaptés à la production de nouveaux logements" Que répondez-vous à cet habitant de Colombes ?"

Questions de la commission d'enquête
La commission a le même sentiment que les transports en commun sont bondés et saturés.

1. L'impact de ce nouvel apport de population sur les transports en commun sur le territoire de BNS a-t-il fait l'objet d'études qualitatives et quantitatives ?

2. Ile-de-France Mobilités est-il en capacité de répondre, mode par mode, ligne par ligne, à cette nouvelle densité de population ?

3. Les nouveaux quartiers se verront ils dotés de TC ? Si oui, lesquels ? A quels horizons ?

4. L'impact de ce nouvel apport de population sur les transports sur le territoire de BNS a-t-il fait l'objet d'études ? Avez- vous mesuré l'impact sur les lignes 13 et 14 ? Sur les lignes J et N ? Sur les trams ? Y-a-t-il des études d'impact sur le trafic ?

5. Les nouvelles lignes ou extensions de lignes sont-elles qu'évoquent le PLUi sont-elles toutes en projet et/ou financées à IDF Mobilités ?

6. Ile de France Mobilités attire l'attention de BNS sur le fait que le PLUi ne prend pas en compte un projet déclaré d'utilité publique : le bus entre Seine. Comment pensez-vous réintégrer ce projet au PLUi ?

7. Ile de France Mobilités s'interroge aussi sur la compatibilité du PLUI avec le prolongement du T1. Comment allez-vous prendre en compte ce projet, y compris au niveau de ER à prévoir ?

8. Ile de France Mobilités s'étonne que certains projets de prolongement de métro (ligne 1, 3, 4, 13) et de création d'une nouvelle gare du RER C, à l'est du secteur portuaire de Gennevilliers soient inscrits prématurément dans des pièces du PLUi opposables aux autorisations d'urbanisme. Ces projets n'ayant fait l'objet d'aucune étude de faisabilité et qui ne sont pas inscrits au schéma directeur de la région Île-de-France environnemental (SDRIF-e) approuvé récemment par le Conseil régional d'Ile-de-France. Pouvez-vous expliquer les raisons de l'intégration de ces projets dans le PLUi ? N'est-ce pas prématuré ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

La commission a le même sentiment que les transports en commun sont bondés et saturés.

1. *L'impact de ce nouvel apport de population sur les transports en commun sur le territoire de BNS a-t-il fait l'objet d'études qualitatives et quantitatives ?*

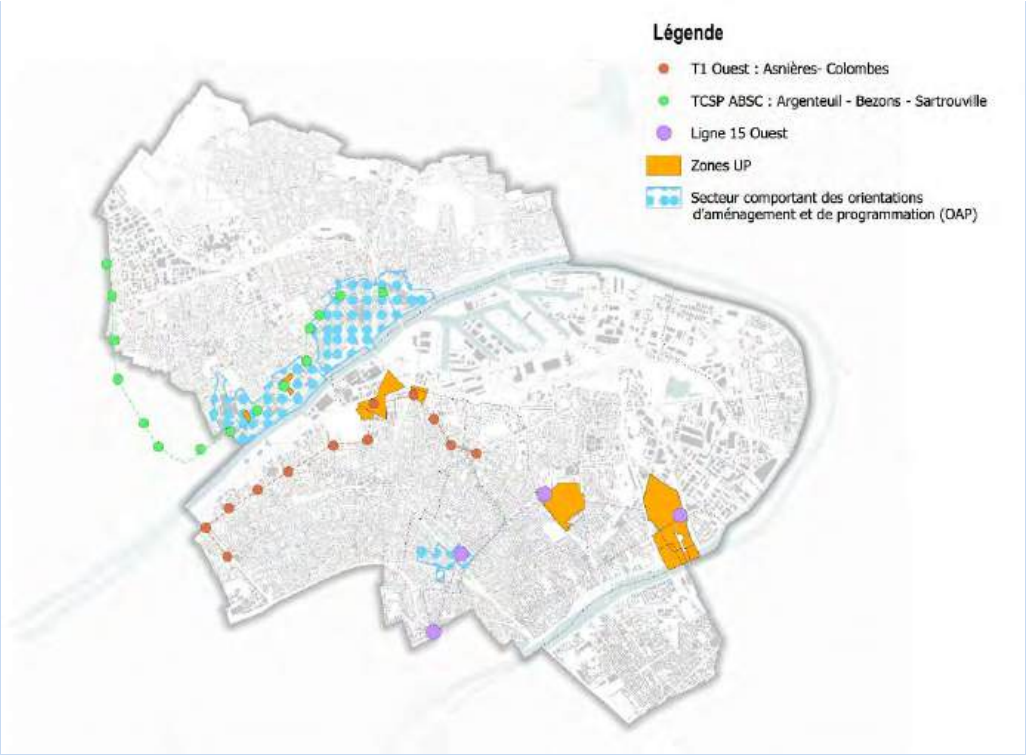
Les collectivités sont tenues de densifier leur territoire autour des points d'accès aux transports en commun, en application du SDRIF et du SCOT. Les projets d'aménagement et de construction, selon leurs caractéristiques et leurs dimensions, font l'objet d'études d'impacts.
A noter que malgré les constructions, l'évolution de la population est relativement mesurée sur le territoire. Voir réponse 2 du sous-thème PADD.
Pour Colombes, par exemple, la ville échange régulièrement avec la RATP et Ile de France Mobilités pour améliorer le service des bus et du T2. En fonction des projets urbains, des augmentations de fréquences ou d'amplitudes horaires des bus sont étudiées et soumises pour arbitrage à l'autorité organisatrice des transports en charge de la stratégie mobilités des bus et du tramway T2. Par ailleurs, l'arrivée du tramway T1 viendra aussi remodeler le plan des lignes, les horaires et les fréquences des bus et permettra d'améliorer la desserte du territoire, de favoriser l'intermodalité et d'encourager le report modal.

2. *Ile-de-France Mobilités est-il en capacité de répondre, mode par mode, ligne par ligne, à cette nouvelle densité de population ?*

IDFM ne modifie pas les plans de ligne en fonction de chacun des projets. Il y a une adaptation continue des fréquences et itinéraires sur le réseau en fonction des diagnostics mobilités.

3. *Les nouveaux quartiers se verront ils dotés de TC ? Si oui, lesquels ? A quels horizons ?*

De quels nouveaux quartiers est-il question ?
Le territoire de Boucle Nord de Seine va voir son offre de desserte complétée par la ligne 15 Grand Paris Express, l'extension du T1, et la réalisation du projet de TSCP Bus Entre Seine à Argenteuil. Ces changements sont totalement intégrés dans le PLUi puisque ces nouvelles dessertes font l'objet de projets d'intégration aux centres-villes (OAP centre-ville de Bois-Colombes) ou de projets de renouvellement urbain (OAP Porte Saint Germain à Argenteuil , Zone UPGE05 Requalification quartier des Agnettes , zone UPGE02 ZAC a vocation économique de la Gare des Grésillons en complémentarité avec la zone UPAS02 de la ZAC mixte Parc des Affaires quartier de Seine Ouest à Asnières, zone UPCO01 couvrant La ZAC Arc Sportif à Colombes). Voir chapitre P Justification des zones Urbaines de Projet (UP) du document 1.5 -Justification des choix retenus.



Adéquation extension T1, création du TCSP Bus entre Seine et nouvelles stations de la ligne 15 avec les zones UP et les OAP sectorielles.

4. *L'impact de ce nouvel apport de population sur les transports sur le territoire de BNS a-t-il fait l'objet d'études ? Avez- vous mesuré l'impact sur les lignes 13 et 14 ? Sur les lignes J et N ? Sur les trams ? Y-a-t-il des études d'impact sur le trafic ?*

Idem question 2 ci-dessus

5. *Les nouvelles lignes ou extensions de lignes sont-elles qu'évoquent le PLUi sont-elles toutes en projet et/ou financées à IDF Mobilités ?*

Les lignes M3 - M15 –T1 – T11 – M19 sont validées par IDFM.
Les prolongements de Ligne M1, M4, M13, liaison Gennevilliers-Argenteuil sont des demandes récurrentes de projets à étudier de la part des villes et du territoire qui ne sont pas inscrites dans la planification régionale mais pour lesquelles le territoire conserve les capacités physiques afin de ne pas en obérer la possibilité d'étude et le développement à plus long terme.

6. Ile de France Mobilités attire l'attention de BNS sur le fait que le PLUi ne prend pas en compte un projet déclaré d'utilité publique : le bus entre Seine. Comment pensez-vous réintégrer ce projet au PLUi ?

Voir réponse 3. Le projet de TCSP Bus Entre Seine fait l'objet d'une intégration dans l'OAP Porte Saint-Germain/Berges de Seine. L'arrivée du TCSP sera accompagnée de la requalification des espaces publics de la rue Michel Carré.

7. Ile de France Mobilités s'interroge aussi sur la compatibilité du PLUI avec le prolongement du T1. Comment allez-vous prendre en compte ce projet, y compris au niveau de ER à prévoir ?

Le PLUi est compatible avec le projet de prolongement du T1. La localisation des emplacements réservés va être vérifiée et modifiée le cas échéant pour tenir compte des éventuelles erreurs de report lors de l'arrêt du PLUi et des évolutions liées à la poursuite des études techniques concernant notamment les postes de redressement.

8. Ile de France Mobilités s'étonne que certains projets de prolongement de métro (ligne 1, 3, 4, 13) et de création d'une nouvelle gare du RER C, à l'est du secteur portuaire de Gennevilliers soient inscrits prématurément dans des pièces du PLUi opposables aux autorisations d'urbanisme. Ces projets n'ayant fait l'objet d'aucune étude de faisabilité et qui ne sont pas inscrits au schéma directeur de la région Île-de-France environnemental (SDRIF-e) approuvé récemment par le Conseil régional d'Ile-de-France. Pouvez-vous expliquer les raisons de l'intégration de ces projets dans le PLUi ? N'est-ce pas prématuré ?

Le SDRIF-E et les documents de planification régionale n'intègrent pas les demandes portées par les villes et l'EPT d'études de prolongement de ces transports en commun stratégiques pour les habitants, usagers et entreprises des villes du territoire. L'EPT considère qu'il convient d'avoir des stratégies de mobilités sur le long terme et que si ces lignes ne sont pas identifiées, elles ne seront jamais étudiées et les espaces nécessaires ne seront plus disponibles pour permettre leur future mise en œuvre.
Les documents du PLUi vont cependant être revus pour tenir compte de ces remarques. Les lignes non identifiées dans le SDRIF-E seront maintenues mais la formulation sera précisée pour bien faire apparaître que ce sont des demandes d'études portées par le territoire et non inscrites à ce jour dans les documents de planification régionale. Les dispositifs de préservation foncière (ER ou autres) permettant de préserver la disponibilité physique de ces espaces seront également conservés mais IDFM n'en sera pas le bénéficiaire.

Transports routiers

La place de la voiture et des transports routiers en général inquiète la population. Entre embouteillages, pollutions, et bruit, beaucoup craignent la densification synonyme d'augmentation du trafic. Le territoire est déjà l'un des plus pollués d'Ile-de-France.

En permanence une personne a soulevé le problème de la circulation induite par le port de Gennevilliers et la difficulté de passage de la Seine, surtout entre Argenteuil et le reste de BNS.

A l'observation n°113, un colombiens s'insurge "A La circulation est de plus en plus compliquée. Plus d'immeubles, c'est plus de circulations et plus d'embouteillages dans les quartiers pavillonnaires qui n'ont pas été construits au début du 20eme siècle pour permettre autant de circulation".

A l'observation n°215, une personne de Colombes renchérit : "La voiture est omniprésente en surface. Des parkings souterrains pourraient être envisagés. Les nuisances sonores sont constantes à proximité des axes de circulation. La ville est devenue une zone de transit pour de nombreux camions et véhicules. Les bouchons sont constants : pollution, klaxon. La vie n'est pas sereine. Le projet de contournement (av. de la Liberté) pourrait répondre en partie à ce problème. Il faut permettre plus de mobilité douce (la taille de la ville est adaptée) et réduire la place de la voiture dans Clichy pour éviter qu'elle devienne une ville-dortoir aux portes de Paris. " Que répondez-vous à cet habitant de Colombes ?"

Questions de la commission d'enquête

La commission comprend le sentiment de la population face à l'augmentation du trafic routier, et de ses conséquences néfastes sur la santé et la qualité de vie.

1. La nouvelle voie "Seine Liberté" intéresse la population, comment sera-t-elle financée ?

2. Y a-t-il eu des projections qualitatives et quantitatives concernant l'augmentation probable du trafic routier sur BNS ? Et par ville ?

3. Comment le PLUi pourrait-il gérer ce problème ?

4. Est-il raisonnable, vu les nuisances induites par le trafic routier, de vouloir construire près d'axes routiers ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

La commission comprend le sentiment de la population face à l'augmentation du trafic routier, et de ses conséquences néfastes sur la santé et la qualité de vie.

1. *La nouvelle voie "Seine Liberté" intéresse la population, comment sera-t-elle financée ?*

Cette question est hors sujet du PLUi – La maîtrise d'ouvrage et le financement sont confiés au conseil départemental des Hauts de Seine pour la partie réalisée dans les Hauts-de-Seine.

2. *Y a-t-il eu des projections qualitatives et quantitatives concernant l'augmentation probable du trafic routier sur BNS ? Et par ville ?*

La modélisation du trafic est le résultat de paramètres complexes qui dépassent le cadre du territoire et est du ressort des départements et d'IDFM.
Chaque opération significative fait l'objet d'une étude de ses impacts
A noter que le PLUi en permettant la construction dans l'agglomération centrale permet également de limiter le trafic de transit en limitant l'étalement urbain et favorisant la ville de la proximité et le report modal.

3. *Comment le PLUi pourrait-il gérer ce problème ?*

Le PLUi dispose dans les nouvelles opérations de combinaisons de règles en faveur du report modal. Toutefois le PLUi ne peut agir sur le comportement des individus.

4. *Est-il raisonnable, vu les nuisances induites par le trafic routier, de vouloir construire près d'axes routiers ?*

L'ensemble du territoire est impacté par la pollution. A proximité des grands axes la construction de logements est plus encadrée par l'OAP « Apaiser les mobilités » (bande de 200 m des axes magistraux dans laquelle des dispositions doivent être prise pour limiter l'impact des nuisances – page 63 du document 3.1) et le règlement (bande de 50 m d'interdiction de construction de nouveaux équipement accueillant des publics sensibles). Par ailleurs, le PLUi renforce la construction de secteurs d'activités le long des axes. Il ne peut toutefois pas supprimer les constructions existantes et vise à prévoir les évolutions permettant la limitation des impacts négatifs de la circulation sur la santé des habitants.

Thème n°5 : Risques et nuisances

Les habitants d'Orgemont à Argenteuil, mais aussi à Clichy envisagent les risques et nuisances essentiellement en termes de conséquences d'un trafic routier intense amené à s'amplifier avec la densification annoncée dans le PLUi. En écho aux remarques de la MRAe, un contributeur (observation n°496) estime que le secteur Fossé Saint-Jean est trop exposé aux nuisances (A86, voies ferrées). De même que des critiques sont émises sur la densification de la friche SIFRU près de l'autoroute A15 dans un quartier sensible au bruit du trafic de nuit quartier (observation n°573, 342, 255, 97)
Les risques sont surtout identifiés à Argenteuil avec les risques couverts par les trois Plans de Prévention des risques naturels (PPRN) ainsi que l'observation R590 le souligne :
« *1) PPRI pour le risque inondation par débordement de la Seine (en commun avec Bezons) datant de 2002 qui n'a jamais été réactualisé ... (en 23 ans !)*
2) 2 PPRN Mouvements de terrain
a) dissolution du gypse risque de fontis
b) Retrait et gonflement des argiles supra gypseuse.
Ce contributeur remarque *« que ces documents impactent fortement le site de l'Ile Héloïse qui se situe dans le lit majeur qui est une zone naturelle d'expansion des eaux de la Seine en cas de crue. De plus le sous-sol du lit majeur alluvionnaire et perméable contient la nappe dite "alluviale" (véritable "éponge") qui constitue par la variation de la hauteur d'eau, dans cette nappe (niveau piézométrique), à la limite d'extension de la crue donc sa vulnérabilité. Du fait du changement climatique qui concentre les pluies dans le temps et dans l'espace, il conviendrait au titre de la prévention des risques naturels, et compte tenu de l'antériorité du PPRI, des modifications illisible qu'une révision soit réalisée de ce document surtout ne pas oublier de l'intégrer au PLUi Boucle Nord de la Seine.* » Ces remarques rejoignent celles de l'Etat et la Mrae qui estiment que des mesures plus restrictives que le PPRI devraient être mises en place.
Par ailleurs un nombre important s'inquiètent du risque des mouvements de terrains et de dissolution du gypse.
La présence du pipeline d'hydrocarbure du TRAPIL au niveau du site SIFRU à Orgemont inquiète également un certain nombre.

Problématique en cas crue ou de fort épisode pluvieux, risque renforcé par la présence du SIAAP sur Clichy avec un risque de saturation des égouts et de remontée des eaux des communes avoisinantes collectées. Quelles noues et zones désimperméabilisées sont identifiées sur le PLUi pour pallier ces risques ?449
Impact sur les réseaux : " la croissance démographique incontrôlée a déjà provoqué ponctuellement des coupures d'eau dans plusieurs immeubles, et une saturation du réseau d'évacuation des eaux usées, obligeant la construction d'un bassin de rétention. Et cela ira en empirant avec la poursuite de ce PLUI : l'adaptation nécessaire des infrastructures obligera à des éventrements réguliers de la chaussée - d'autant plus qu'elle se trouvera de plus en plus inadaptée par les nouvelles conditions environnementales et climatiques."447

Risques liés à la stabilité du sol

L'Etat demande de rajouter dans l'état initial de l'environnement la présence d'anciennes sablières sur les communes d'Asnières, Bois-Colombes et Gennevilliers et que ces communes mettent en œuvre des mesures adaptées à porter dans le document.

Questions de la commission d'enquête

1. Que répondez-vous à cette demande ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Que répondez-vous à cette demande ?*

L'EPT complètera la partie sur les risques technologiques, chapitre sur les carrières et sablières (pages 133 et suivantes) de l'Etat Initial de l'environnement ainsi que les annexes information du PLUi.

Pollution des sols

Le public a été peu sensible à cet aspect. L'Etat constate qu'à l'exception de la commune d'Argenteuil, les anciens sites industriels ne sont pas assez documentés notamment à proximité des OAP sectorielles. Elle alerte également sur la ZAC Seine Liberté et recommande « de ne pas autoriser les constructions au-delà d'un niveau de sous-sol en raison de sa proximité de la ZAC des docks à Saint-Ouen les travaux d'aménagement de ce projet limitrophe, dont les sols sont particulièrement pollués, sont à l'origine d'épisodes de nuisances olfactives (odeur d'hydrocarbures) dans l'air ambiant et les habitations environnantes récurrent depuis 2016, associée à la survenue de maux de tête, irritation des yeux et des voies respiratoires et crise d'asthme chez les riverains. Des précautions sont également à prendre dans le cadre d'aménagement de cultures potagères. La MRAe a souligné également le manque d'information sur les pollutions des sols et leur localisation.

Questions de la commission d'enquête

1. L'EPT a répondu sur ces questions dans son mémoire en réponse à la MRAe, cependant pourriez-vous donner plus de précisions sur le site Seine Liberté qui est près de la phase opérationnelle ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *L'EPT a répondu sur ces questions dans son mémoire en réponse à la MRAe, cependant pourriez-vous donner plus de précisions sur le site Seine Liberté qui est près de la phase opérationnelle ?*

A noter que pour chaque OAP sectorielle a été rappelée la proximité de sites pollués (BASOL, BASIAS, SIS). Voir le paragraphe contraintes/Nuisances du chapitre relatif aux OAP dans le rapport de justification (document 1.5).
Dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC Seine Liberté, sur laquelle la MRAE s'est prononcée en juin 2022 puis en février 2024, l'étude historique de pollution des sols a identifié 43 zones à risque de pollution. Les études seront poursuivies pour préciser la nature et l'étendue des pollutions, définir les traitements adaptés et vérifier l'innocuité des éventuelles pollutions résiduelles sur les futurs habitants et usagers de la ZAC. La poursuite des études est non seulement un engagement ferme et budgété de la ZAC au titre de ses mesures « éviter, réduire, compenser », mais aussi une obligation au titre du code de l'environnement.

Secteurs inondables

Des contributeurs (observation n° 541, 539, R590) demandent de refuser toutes nouvelles constructions dans les zones inondables, avant d'avoir à le regretter plus tard. (Observation n°33) L'inondation de 1910 reste un fait marquant et le public a compris que le dérèglement climatique accentue les phénomènes météorologiques. Les contributions particulièrement sensibles à ce sujet se trouvent à Argenteuil et à Clichy où des aménagements et des constructions sont prévues en bord de Seine (observation n°483, 499). Le PPRI parait obsolète. (R61)
La Région estime qu'un véritable diagnostic de vulnérabilité n'a pas été conduit dans de nombreux domaines : « quartiers résilients dans les constructions et les espaces publics, choix d'implantation des équipements publics, reconquête des espaces ouverts en lien avec la promotion des solutions fondées sur la nature, questionnement sur la densification en zone inondable, etc. » En revanche l'OAP sectorielle ZAC sud Chanteraine à Gennevilliers « intègre des éléments très précis sur le volet gestion du risque inondation ; ces éléments pourraient être systématisés pour l'ensemble des OAP concernés par le risque en étant repris par l'OAP thématique. »

L'Etat recommande de répondre aux prescriptions du SCoT, notamment :

Limiter l'exposition des personnes et des services indispensables de la Métropole (prescription P.130),

Préserver et reconquérir les zones d'expansion des crues (prescription P.132)

Les dispositions du PLUI permettent d'éviter les nouvelles installations de grands services urbains en zone inondable (prescription P.117)

L'Etat souligne que le PLUi prévoit à travers ses OAP une augmentation des populations exposées au risque alors que la PPRI dispose en son article 3 « que les documents d'urbanisme et les règles d'urbanisme ne doivent pas conduire à une augmentation sensible de la population et à une augmentation significative de la vulnérabilité pour les personnes et les biens de l'ensemble de la zone C du PPRI. » Ainsi l'Etat demande que des mesures soient prévues pour assurer la résilience des zones exposées au risque, notamment que la charte de *quartier résilient* éditée par la DRIEAT soit citée et que soit précisé la liste des OAP couvertes par le PPRI et les limites du zonage du PPRI sur les OAP.
Concernant les risques de ruissellement, l'Etat demande un affichage plus clair des principes exigés en matière de gestion des eaux pluviales, et d'infiltration à la parcelle.
Concernant la distribution d'eau potable, l'Etat s'inquiète de l'alimentation de l'eau potable pendant les périodes de crues ou de fortes sécheresses, et recommande d'indiquer « les mesures mises en œuvre pour assurer la continuité de l'alimentation en eau potable.
Concernant la gestion des plans d'eau, susceptibles de favoriser la présence du moustique Tigre, vecteur de maladies infectieuses l'Etat recommande :

D'inscrire dans les OAP sectorielles des préconisations techniques pour éviter la stagnation de l'eau sur les toitures terrasse, sous les terrasses et dans les avaloirs de chaussée.

De réduire la construction des terrasses sur plot.

Le Département a émis des observations sur la gestion de l'eau. Il demande de mentionner dans le rapport de présentation

SDAGE (Schéma Directeur d'aménagement et de gestion des eaux).

Le règlement départemental de l'assainissement.

De mieux définir les techniques alternatives de rabattement des eaux pluviales. (infiltration, évapotranspiration.

<u>Questions de la commission d'enquête</u>

1. Allez-vous mentionner les documents cités par le Département dans le PLUi et développer les préconisations du Département concernant l'infiltration des eaux et la stagnation des eaux. ?

2. Comment justifier la construction d'équipements dans l'îlot Héloïse et dans l'OAP Seine Liberté alors que le SCoT recommande de limiter l'exposition des personnes et des services indispensables de la Métropole (prescription P.130), de préserver et reconquérir les zones d'expansion des crues (prescription p.132) ?

3. Pouvez-vous répondre à l'Etat sur les demandes qu'il a formulées plus haut et plus particulièrement :

    a. Les mesures pour assurer la continuité de l'approvisionnement en eau

    b. L'élaboration d'un diagnostic de vulnérabilité sur les OAP situées en zones inondables sur le modèle de l'OAP sectorielle ZAC sud Chanteraine à Gennevilliers ?

4. Est-ce que PPRI va être réactualisé ? Quand ?

5. Pourquoi les cartes de zonage ne dessinent-elles pas le contour des zones inondables ?

6. Pourquoi le zonage continue-t-il d'accepter de construire dans les zones inondables ?

La commission estime nécessaire d'informer le public de la nécessité de prendre en compte les zones de servitudes, ce qui impose que les informations soient facilement accessibles.

A ce titre et à tout le moins il faudrait que la légende de chaque carte comprenne un nota listant les annexes et expliquant la nécessité de les consulter.

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Allez-vous mentionner les documents cités par le Département dans le PLUi et développer les préconisations du Département concernant l'infiltration des eaux et la stagnation des eaux. ?

Les documents constituant le Rapport de Présentation (en particulier les diagnostics et état initial de l'environnement) ainsi que les annexes informatives du PLUi seront complétées selon les demandes du conseil départemental des Hauts-de-Seine.

2. Comment justifier la construction d'équipements dans l'îlot Héloïse et dans l'OAP Seine Liberté alors que le SCoT recommande de limiter l'exposition des personnes et des services indispensables de la Métropole (prescription P.130), de préserver et reconquérir les zones d'expansion des crues (prescription p.132) ?

L'EPT rappelle en premier lieu que, dans le cadre de l'évaluation environnementale, la répartition de la population future a été modélisée pour objectiver les effets du PLUi sur la santé par rapport au fil de l'eau. Cette modélisation montre que globalement, le PLUi tend à réduire la part de la population soumise à une forte probabilité de survenue d'inondation (− 20 %) et corrélativement, à augmenter la population soumise à un aléa de probabilité faible (+ 29 %) ou quasi nulle (+18 %).
Concernant la ZAC Seine Liberté à Clichy, l'étude d'impact s'engage sur des mesures ERC au regard du risque d'inondation : Création d'ouvertures dans les bâtiments pour la transparence des écoulements, Création d'une passerelle piétonne pour garantir l'accès aux logements en cas de crue, Rez-de-chaussée des bâtiments établis au-dessus de la cote PHEC (plus hautes eaux connues) … En particulier, une étude hydrologique tenant compte du nivellement futur de la ZAC a été effectuée. À la suite de cette étude, le groupe scolaire a été repositionnée en dehors de la zone de crue PPRI.
Concernant l'Ile Héloïse à Argenteuil, comme mentionné précédemment, la mise en place d'un PAPAG interdit les nouvelles constructions, une étude urbaine et une concertation sont en cours et sa mise en œuvre sera rendue possible ultérieurement dans le cadre d'une modification du PLUi précisera les espaces protégés et les évolutions possibles conformément aux orientations définies dans l'étude urbaine.

3. Pouvez-vous répondre à l'Etat sur les demandes qu'il a formulées plus haut et plus particulièrement :

a. Les mesures pour assurer la continuité de l'approvisionnement en eau

L'Etat demande de mentionner en cas de crue de la Seine ou forte inondation ou de sécheresse, les mesures pour assurer continuité de la distribution d'eau potable. Cette question apparaît hors sujet du PLUi.
Les recommandations du SEDIF seront intégrées à l'article 10.1 du règlement.

b. L'élaboration d'un diagnostic de vulnérabilité sur les OAP situées en zones inondables sur le modèle de l'OAP sectorielle ZAC sud Chanteraines à Gennevilliers ?

La r=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.

4. Est-ce que PPRI va être réactualisé ? Quand ?

Cette question est hors champ du PLUi, c'est le préfet qui est en charge du PPRI. La dernière modification du PPRI de la Seine dans les Hauts de Seine a été approuvée en 2024. Le PPRI d'Argenteuil Bezons date de 2000. En cas d'évolution de ces documents, le PLUi est mis à jour pour les intégrer.
Le Rapport de la Cour des comptes 2022 énonce que les PPRI sont « Anciens mais aussi incomplets ». Pourtant, leur révision n'est pas une priorité de l'État.

5. *Pourquoi les cartes de zonage ne dessinent-elles pas le contour des zones inondables ?*

Les zones inondables sont indiquées dans le PPRI.
De manière générale, les servitudes d'utilité publique et les documents réglementaires qui s'imposent aux PLUi ne figurent pas sur le zonage de manière ce que celui-ci ne fasse pas apparaître de fausses informations lorsqu'une de ces servitudes ou document réglementaire évolue.

6. *Pourquoi le zonage continue-t-il d'accepter de construire dans les zones inondables ?*

Le zonage est conforme au PPRI et reprend ses prescriptions. Les OAP sectorielles et « Renouer avec la Seine » pourraient être complétées pour améliorer les informations. Ce n'est donc pas le PLUi qui autorise la construction dans les zones inondables mais le PPRI. Des contraintes particulières sont imposées pour les constructions en question.

La commission estime nécessaire d'informer le public de la nécessité de prendre en compte les zones de servitudes, ce qui impose que les informations soient facilement accessibles.
A ce titre et à tout le moins il faudrait que la légende de chaque carte comprenne un nota listant les annexes et expliquant la nécessité de les consulter.

Le règlement rappelle dans ses dispositions générales la nécessaire articulation du règlement avec d'autres dispositions. Les informations sont disponibles en annexe du PLUi.

Pollution de l'air

La pollution de l'air comme nuisance est évoquée surtout comme la conséquence de la surdensification et de l'exposition au trafic routier intense observations (n° 24,59, 157, 259, 290, 328, 342, 348, 363,387, 349, 369, 387,404 447 etc.), essentiellement à Clichy, Argenteuil dans le cadre de la densification de la friche dite SIFRU située à proximité de l'A15.(Observation 442). Un contributeur s'inquiète (observation n° 205) s'inquiète des risques pour la santé des habitants induits par les activités industrielles de Gennevilliers et sur les mesures de protection des populations.

L'exposition à la pollution émise par le trafic routier dans un territoire très exposé aux grands axes de circulation (A15, A86, RD311 etc.) préoccupe : « *Le PLUi prévoit une bande de 200 mètres pour éloigner les constructions des grands axes routiers protéger les habitants aux polluants issus du trafic automobile. C'est un minimum. Souhaite poursuivre la couverture de l'autoroute la construction de plus de murs anti-bruit, qui ont également un impact sur la pollution de l'air ?* » (Observation n° 503) En écho aux remarques de la MRAe, l'observation n°496 estime que les secteur Fossé Saint-Jean est trop exposé aux nuisances (A86, voies ferrées).
L'environnement routier et saturé de Sein Liberté inquiète : « Il faut prévoir des espaces verts autour de la future avenue de la Liberté pour absorber le bruit, la pollution. » (Observation n° 290)

La MRAe a souligné la part croissante des populations exposées aux pollutions atmosphériques induite par les objectifs de productions de logements dans des secteurs fortement exposés autorisés par le PLUi.
L'accroissement de population va engendrer une hausse du trafic routier, qu'il soit local ou transitoire dans la mesure où toutes les communes prévoient d'augmenter leur population.

Questions de la commission d'enquête

1. L'Autorité environnementale recommande *:* « de prévoir un traitement renforcé, adapté et territorialisé de l'enjeu de santé lié à la qualité de l'air, en complétant les OAP sectorielles et le règlement par des

dispositions contribuant efficacement à éviter ou limiter strictement l'exposition des populations à une qualité de l'air dégradée, en ce qui concerne en particulier les logements et les établissements accueillant des publics sensibles ». Vous avez répondu : L'étude de la multi-exposition présente dans l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale sera complétée avec une étude formelle du cumul de nuisances environnementales. Le cas échéant, et en fonction des avis des PPA et de l'enquête publique, l'ajustement du projet de PLUi pourra être envisagée notamment au travers des OAP transversales socle pour la santé environnementale.

a. Devant la préoccupation croissante relevée dans les observations du public, en filagramme ou exprimées ouvertement, quelles mesures envisagez-vous ?

b. La situation de la friche SIFRU parait particulièrement exposée au cumul des nuisances, ainsi que les opérations d'aménagement situées à proximité de l'A86. Pensez-vous apporter des modifications pour protéger les populations ?

c. Est-ce qu'il existe des moyens techniques pour réduire la pollution sur les grands axes (panneaux, puits de carbone etc.) ? Le PLUi peut-il reprendre à son compte ce type de mesures ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *L'Autorité environnementale recommande : « de prévoir un traitement renforcé, adapté et territorialisé de l'enjeu de santé lié à la qualité de l'air, en complétant les OAP sectorielles et le règlement par des dispositions contribuant efficacement à éviter ou limiter strictement l'exposition des populations à une qualité de l'air dégradée, en ce qui concerne en particulier les logements et les établissements accueillant des publics sensibles ». Vous avez répondu : L'étude de la multi-exposition présente dans l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale sera complétée avec une étude formelle du cumul de nuisances environnementales. Le cas échéant, et en fonction des avis des PPA et de l'enquête publique, l'ajustement du projet de PLUi pourra être envisagée notamment au travers des OAP transversales socle pour la santé environnementale.*

a. Devant la préoccupation croissante relevée dans les observations du public, en filagramme ou exprimées ouvertement, quelles mesures envisagez-vous ?

En premier lieu, et à l'instar de ce qui a été fait pour l'exposition aux inondations, à l'ICU ou au bruit, l'évaluation environnementale va croiser la répartition de la population future à la pollution atmosphérique pour objectiver les effets du PLUi.
Des compléments vont être apportés dans les OAP thématiques pour renforcer les préconisations à proximité des axes magistraux et le rappel des dispositions existant par ailleurs (PPBE, CCH voies bruyantes ….)

b. La situation de la friche SIFRU parait particulièrement exposée au cumul des nuisances, ainsi que les opérations d'aménagement situées à proximité de l'A86. Pensez-vous apporter des modifications pour protéger les populations ?

Les OAP s'appliquent sur ces terrains. A noter que les opérations situées le long de l'A86 sont des opérations en cours au moment de la rédaction du PLUi. Les dernières intègrent des mesures pour limiter les incidences des nuisances de ces axes.
Le PLUi a cherché à limiter l'exposition de nouvelles populations en privilégiant l'installation de secteur d'activités le long des axes magistraux.

c. Est-ce qu'il existe des moyens techniques pour réduire la pollution sur les grands axes (panneaux, puits de carbone etc.) ? Le PLUi peut-il reprendre à son compte ce type de mesures ?

L'OAP « Apaiser les mobilités » reprend déjà à son compte ces mesures dans son premier axe relatif aux grandes infrastructures. Le chapitre 1.2 réduction des nuisances qui s'applique aux grands axes de circulation automobiles et voies ferrées, leurs abords et les espaces riverains.

Bruits

Le bruit comme nuisance est évoqué surtout comme la conséquence de la surdensification l'exposition au trafic routier intense à Clichy et à Argenteuil (observations n° 259, 279, 349, 369, 387, 273, 496, 399). A Colombes la ZAC des Fossés Jean est critiquée pour son emplacement à proximité immédiate de l'A86 et des rails (observations n° 485, 496). A Argenteuil la proximité immédiate de l'OAP Orgemont Ouest est souligné comme une nuisance.
L'Etat estime que les mesures de limitation d'exposition des populations au bruit pourraient être approfondies et mieux justifiées, notamment « en demandant de réfléchir à la répartition des fonctions au sein de l'espace pour toutes les opérations d'aménagement respectivement dans une bande de 50 mètres ou 200 mètres à profit proximité des seules infrastructures magistrales » Le PADD aurait gagné à présenter des leviers d'aménagement en faveur de la réduction des nuisances à la source. Les mesures exposées dans l'OAP thématique Favoriser la durabilité des constructions et Apaiser les mobilités auraient pu être étendues à d'autres axes que les axes magistraux générateur de la bande de 200m, notamment les voies D7, D15, D19, D20). Des mesures plus contraignantes auraient également pu être demandées pour les constructions exposées au bruit.
L'Etat souligne que les mesures de couverture de ces axes magistraux (A15 et A86) ne dépendant pas des communes. Enfin il estime que des mesures plus contraignantes dans les constructions auraient pu être exigées pour protéger les populations des nuisances sonores dans les secteurs concernés.

Questions de la commission d'enquête

1. Que pensez-vous des demandes de l'Etat concernant l'exposition au bruit, notamment de prescriptions techniques visant à réduire l'impact du bruit dans les constructions ?

a. Sur les axes les voies D7, D15, D19, D20

b. Dans les OAP exposées à des axes générateurs de fortes nuisances (Voltaire et Courtilles à Asnières, Entrée de Ville à Bois-Colombes, Centre-ville à Villeneuve-la-Garenne et le secteur de plan masse Fossé-Jean à Colombes ?

2. Vous avez-répondu à la MRAe « *que l'utilisation des données de 4^{e} échéance dans le cadre de la reprise de l'étude de la multi-exposition des populations est prévue. BRUITPARIF a récemment transmis à l'EPT les Cartes Stratégiques de Bruit 2023 ainsi que des cartes des impacts santés (octobre 2024). Le rapport de présentation sera donc complété en ce sens* ». Pourriez-vous la communiquer et préciser si ces nouvelles données sont de nature à réorienter les éléments du PLUi ?

3. Vous avez répondu à la MRAe : « Des cartes de zones de calme ont été travaillées par les services des villes et de l'EPT en regard des cartes de cumul nuisances sonores et phoniques réalisées par BRUITPARIF. Les résultats de ces travaux permettront le cas échéant d'amender les OAP Thématiques »

a. Pourriez-vous apporter plus de précision sur ces cartes, éventuellement les produire et indiquer leur effet en mesures concrète sur les constructions ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Que pensez-vous des demandes de l'Etat concernant l'exposition au bruit, notamment de prescriptions techniques visant à réduire l'impact du bruit dans les constructions ?*
   a. *Sur les axes les voies D7, D15, D19, D20*

Ces prescriptions sont déjà encadrées par le code de la construction et de l'Habitat et par les arrêtés préfectoraux de classement sonore des infrastructures de transports terrestres qui s'imposent à toute autorisation d'urbanisme. Les prescriptions techniques pour la construction ne sont pas du registre du code de l'urbanisme. Le PLUi n'a pas les habilitations législatives en la matière. En l'occurrence, prévoir de telles dispositions exposerait le PLUi à des recours contentieux.

b. Dans les OAP exposées à des axes générateurs de fortes nuisances (Voltaire et Courtilles à Asnières, Entrée de Ville à Bois-Colombes, Centre-ville à Villeneuve-la-Garenne et le secteur de plan masse Fossé-Jean à Colombes ?

Idem point a.
L'examen de la démarche de conception sur un projet particulier permet d'illustrer ce partage des compétences entre le PLU (code de l'urbanisme), le classement sonore des infrastructures (code de la construction et de l'habitation) et la mise en œuvre de la séquence « éviter, réduire, compenser » (code de l'environnement) pour aboutir à un projet confortable pour ses habitants et usagers.
Sur le secteur Fossés Jean par exemple, le volet acoustique de l'étude d'impact de mars 2024 sur laquelle la MRAe s'est prononcée le 28 juin (avis APJIF-2024-038) montre en premier lieu l'efficacité des mesures d'urbanisme découlant du règlement du secteur de plan masse. Ainsi, le bruit en cœur d'îlot décroit significativement grâce à l'implantation du bâti le long des voies pour dégager un cœur d'îlot calme :

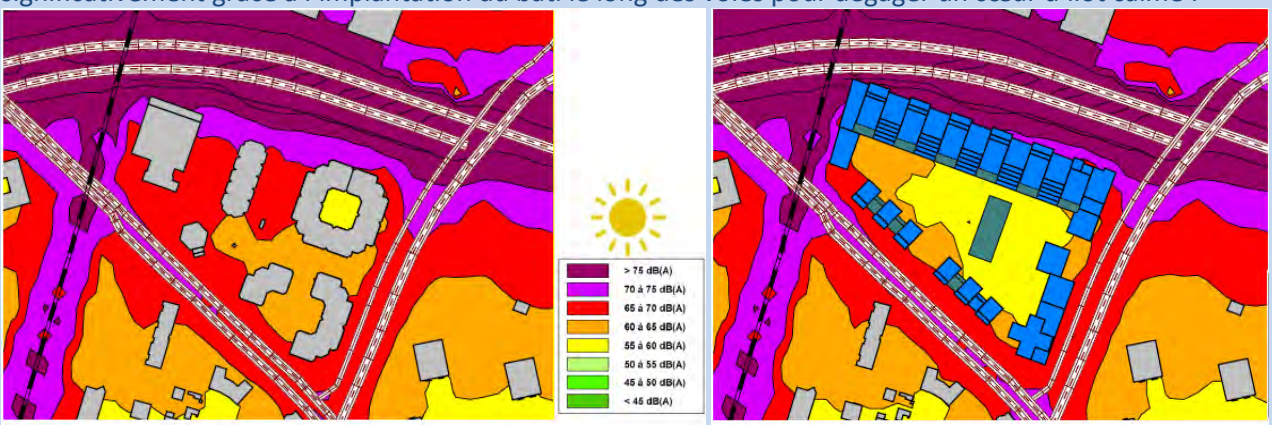


Figure 10 : Carte de bruit LAeq(06h-22h) à 4m du sol, situation de référence en 2027
Figure 16 : Carte de bruit LAeq(06h-22h) à 4m du sol, situation projet en 2027

Les « dispositifs de protection acoustique toute hauteur » imposés par le règlement du secteur de plan masse participent au gain à hauteur de 10 dB(A).

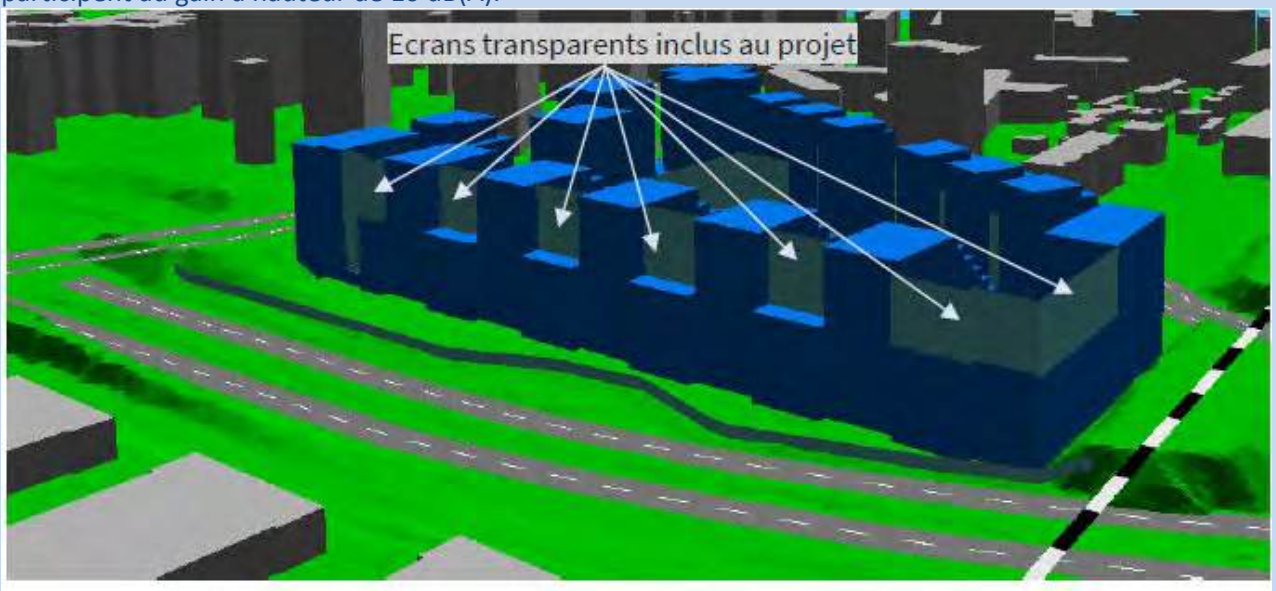
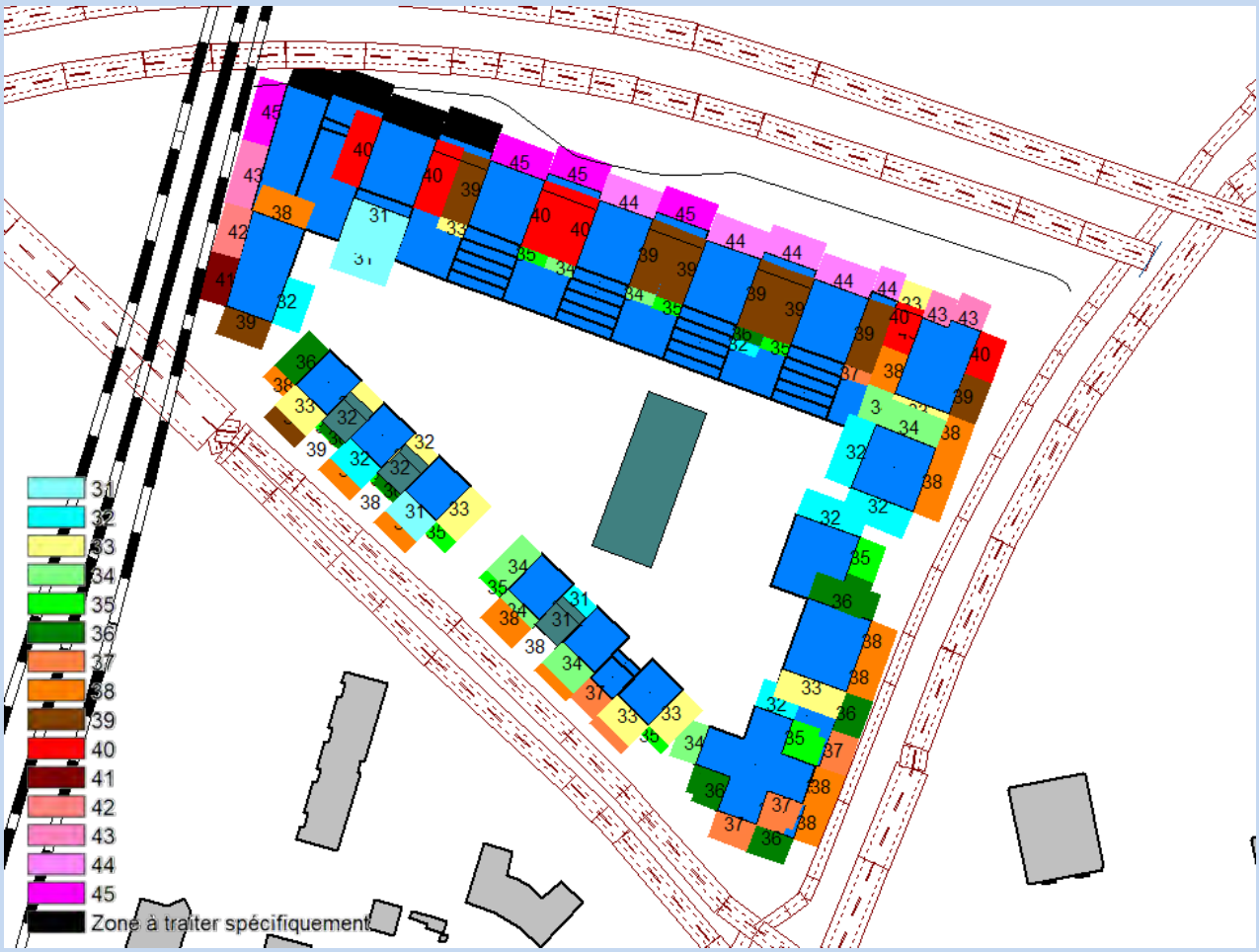


Figure 24 : Visualisation des écrans acoustiques transparents prévus au projet

Conformément au règlement du secteur de plan masse, la façade nord exposée à l'A86 ne comportera aucun ouvrant et aucune prise d'air.
En second lieu, les études techniques ont calculé l'isolement acoustique requis en application du classement sonore :



le porteur de projet s'engage dans le cadre de l'étude d'impact sur des mesures architecturales pour obtenir un gain acoustique supplémentaire.
La résidence étudiante située à l'angle de l'A86 et de la Route du Port aura une façade double peau, qui permet un gain de l'ordre de 10 dB(A).

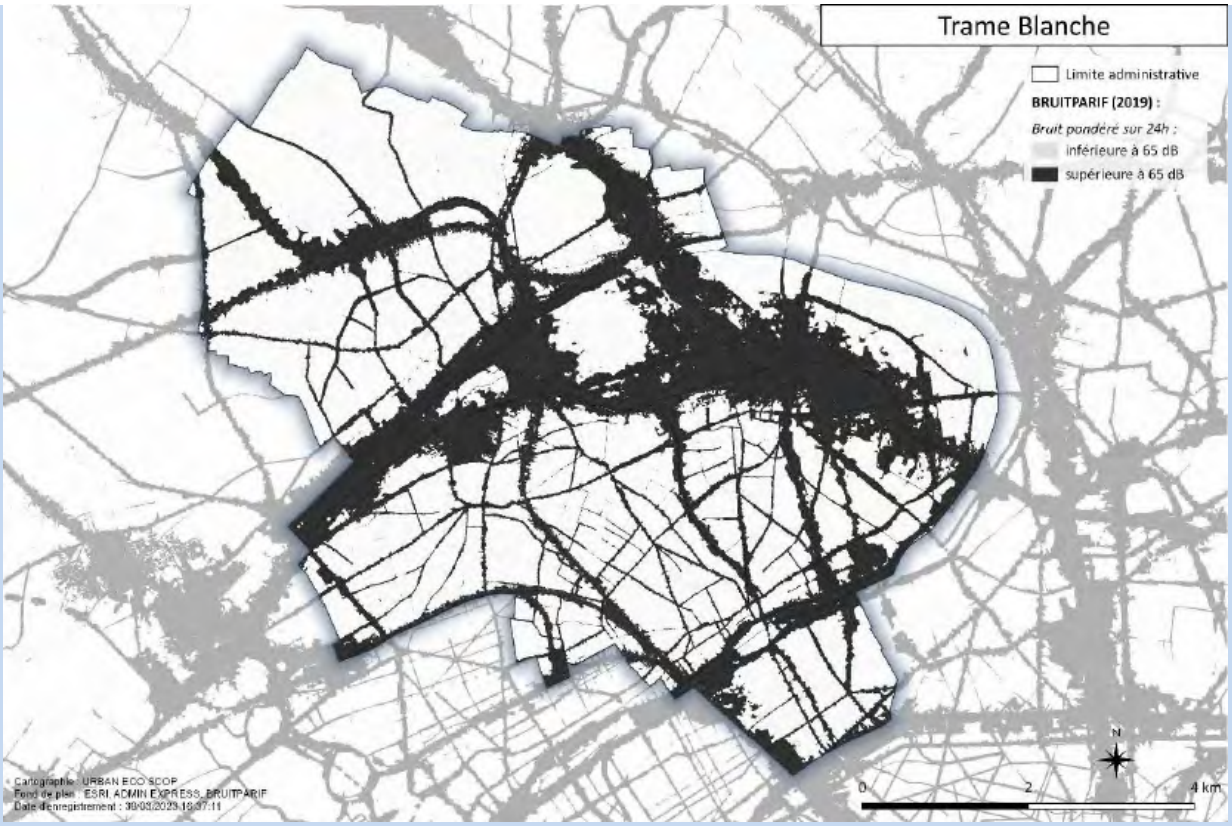
Les logements situés plus au sud le long de la route du Port bénéficieront de « loggias acoustiques » qui permettent un gain supplémentaire de 2 à 4 dB(A), tout en procurant aux occupants un espace extérieur.

2. *Vous avez-répondu à la MRAe « que l'utilisation des données de 4e échéance dans le cadre de la reprise de l'étude de la multi-exposition des populations est prévue. BRUITPARIF a récemment transmis à l'EPT les Cartes Stratégiques de Bruit 2023 ainsi que des cartes des impacts santés (octobre 2024). Le rapport de présentation sera donc complété en ce sens ». Pourriez-vous la communiquer et préciser si ces nouvelles données sont de nature à réorienter les éléments du PLUi ?*

Les premières analyses tendent à montrer que les résultats ne changent pas beaucoup.

3. *Vous avez répondu à la MRAe : « Des cartes de zones de calme ont été travaillées par les services des villes et de l'EPT en regard des cartes de cumul nuisances sonores et phoniques réalisées par BRUITPARIF. Les résultats de ces travaux permettront le cas échéant d'amender les OAP Thématiques »*

   a. *Pourriez-vous apporter plus de précision sur ces cartes, éventuellement les produire et indiquer leur effet en mesures concrète sur les constructions ?*



Carte de la trame blanche intégrée dans le plan nature

La trame blanche correspond aux secteurs calmes, en contraste des secteurs bruyants, à priori défavorables à la biodiversité, car présentant un niveau de bruit pondéré sur 24h supérieur à 65 db.

L'analyse de la trame blanche fait apparaître de nombreuses zones de calme, notamment au sein des secteurs d'habitat. A contrario des zones de pollution sonore longent les grandes infrastructures de transports.

Bruits aériens

La contributeur (observation n° 333) dénonce les nuisances aériennes, interdisant d'ouvrir les fenêtres et conduisant à l'utilisation de la climatisation. Le contributeur (observation n° 381) évoque les nuisances aériennes : l'arrêté et le plan de zonage ne comporte des données que pour Argenteuil et l'aéroport Charles de Gaulle, or BC est de plus en plus impacté par le bruit des avions privés vers l'aéroport du Bourget, notamment les vendredis et dimanches. Les avions de ce type sont très bruyants et volent très bas puisqu'ils sont en phase d'atterrissage. Ces nuisances sont relativement récentes (moins de 10 ans) et ne sont jamais prises en compte dans les rapports.

Questions de la commission d'enquête

1. Comment le PEB est-il pris en compte dans le PLUi ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Comment le PEB est-il pris en compte dans le PLUi ?

Les PEB de Paris-Charles-de-Gaulle et du Bourget s'imposent au PLUi. Le PEB de Paris-Charles-de-Gaulle a fait l'objet d'une analyse dans le cadre de l'Etat initial de l'environnement (document 1.2 p150).

Compléter l'EIE de l'analyse du PEB du Bourget et l'ajouter dans les annexes. A noter que ce PEB ne concerne pour les Hauts-de-Seine que les communes de Villeneuve-la-Garenne et Gennevilliers. Des échanges ont eu lieu entre les villes du territoire, ADP et la préfecture au regard de l'augmentation perçue des nuisances aériennes. Le PLUi n'a malheureusement pas d'impact sur l'aviation.

Thème n°6 : Nature Patrimoine et paysage

Ce thème comprend trois sous-thèmes :

Nature en ville (coulées vertes, trames vertes et bleues, espaces verts),
Protection pleine terre, espaces agricoles.
Patrimoine remarquable et vernaculaire,

Ce thème a fait l'objet d'un nombre assez important d'observations, surtout le 1er sous-thème.

Sous-thème n°6.1 : Nature en ville (coulées vertes, trames vertes et bleues, espaces verts)

La Nature en ville est largement évoquée dans les observations recueillies lors de cette enquête.
Elle est évoquée sous plusieurs aspects :

Récréatif, permettant de trouver des espaces libres et naturels dans un contexte urbain très dense et très minéral comme à Clichy, ou dans des espaces essentiellement privés tels que les tissus pavillonnaires présents dans les autres communes de BNS où les habitants regrettent l'absence de parcs, ou de promenades.

La Nature est aussi vue comme un espace d'accueil pour la biodiversité, de moins en moins présente et à préserver en priorité. La capacité à préserver les trames vertes est évoquée.

La Nature et plus particulièrement les sols et la pleine terre sont largement défendus car les différentes canicules qui se sont succédé ont laissé des traces et que le public a intégré la dimension rafraichissante des îlots de verdure comme moyen de lutte efficace contre la formation d'îlots de chaleur.

De ces trois axes découlent un grand nombre de demandes et d'observations. Mais globalement le manque d'espaces verts est particulièrement ressenti.

Ainsi le contributeur n° 383 (concernant Clichy) estime qu'il faut prévoir des espaces verts systématiquement proportionnels à l'apport de population généré par ces nouveaux projets.

Questions de la commission d'enquête

1. L'évaluation environnementale montre que si le PLUi permet la production de logements attendus, le ratio d'espaces verts de 7,9/m² par habitant baisserait à 7,5m²/hab ? alors que, comme le souligne les nombreux contributeurs, l'OMS recommande 10m² d'espaces verts publics par habitant, quelles seraient les marges de progression pour offrir plus d'espaces verts publics par habitants sur les différentes villes, plus particulièrement Clichy, Colombes et Bois-Colombes ? Quel serait ce ratio à l'échelle de BNS sans Argenteuil ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. L'évaluation environnementale montre que si le PLUi permet la production de logements attendus, le ratio d'espaces verts de 7,9/m² par habitant baisserait à 7,5m²/hab ? alors que, comme le souligne les nombreux contributeurs, l'OMS recommande 10m² d'espaces verts publics par habitant, quelles seraient les marges de progression pour offrir plus d'espaces verts publics par habitants sur les différentes villes, plus particulièrement Clichy, Colombes et Bois-Colombes ? Quel serait ce ratio à l'échelle de BNS sans Argenteuil

Le PADD se réfère aux objectifs fixés par le SDRIF (10m² d'espace vert public par habitant) ou l'OMS (12m² d'espace vert public par habitant) et des besoins et attentes des usagers du territoire.

Le principal levier repose sur le taux de pleine terre : La mise en œuvre du PLUi permettra de tendre vers un taux moyen de pleine terre estimé à 29,1 % à l'échelle des zones urbaines. (voir p 80 de l'évaluation environnementale - doucement 1.6). Comparé aux PLU en vigueur, ce taux apparaît ambitieux.
S'agissant des espaces publics sur un territoire urbanisé depuis longtemps comme BNS, les marges de manœuvre pour développer des espaces verts sont limitées. Le PLUi projette la création d'environ 13,7 ha de parcs et jardins ouverts au public. Cela représente une ambition forte de l'EPT, mais ne suffit néanmoins pas à rattraper la carence déjà constatée, et moins encore à couvrir les besoins induits par la nouvelle population.
Pour compenser ce manque, les villes travaillent sur la des-imperméabilisation des cours d'école et parfois sur l'ouverture au public.
Une étude de surchauffe urbaine est en cours sur le territoire qui comprend un volet sur les potentiels de des-imperméabilisation. Les conseils départementaux développent également des stratégies nature pour renaturer des espaces et les ouvrir au public.
Ces études sont longues et l'ouverture de nouveaux espaces est complexe au regard du contexte de pollution potentielle des sols dans le territoire.
Par ailleurs le PLUi identifie d'ores et déjà des secteurs classés en UEp, des Espaces verts et paysagers protégés et des emplacements réservés pour la réalisation de parcs et des espaces verts publics au sein des OAP.

Sur chaque territoire, des demandes émergent localement pour protéger ou agrandir des espaces verts. On constate que la demande porte sur la création d'espaces publics de taille importante permettant un desserrement de l'espace dans les espaces particulièrement densifiés tels que Clichy, alors que dans les secteurs pavillonnaires, la demande porte plutôt sur les espaces privés pourvoyeurs de nature et de promenade. La dimension déambulatoire de l'espace vert est une notion importante à garder pour la création ou la préservation d'espaces verts. Les coulées vertes sont particulièrement appréciées et méritent d'être renforcées.

Des demandes de zonages adaptés et protecteurs des espaces verts ou naturels présents ou à créer :

A Argenteuil

Ilot Héloïse

L'îlot Héloïse, situé le long des berges comprend plusieurs parties arborées. Elles se composent d'une plataneraie, le marché, un parking et la salle Jean Vilar, lieu culturel de spectacles. Ce vaste espace situé entre le centre historique d'Argenteuil et la Seine fait l'objet depuis de nombreuses années de projets contestés par le comité Jean Vilar qui regroupe des habitants unis par la volonté de préserver cet espace, lieu de mémoire des Impressionnistes ainsi que le centre bourg. Le site situé en zone inondable fait l'objet d'un PAPAG afin de permettre les études d'un nouveau projet et la consultation du public. Cependant, les contributeurs ne sont pas pour autant rassurés et sont inquiets de l'avenir d'éventuels contentieux qui pourraient compromettre l'arrêt des projets contestés. Les habitants soulignent que la butte d'Orgemont qui constitue un vaste espace de promenade est inaccessible pour les habitants du centre-ville, notamment les familles avec enfants et poussettes, en raison du fort dénivelé. Dans ces conditions, l'îlot Héloïse et les berges de Seine constitueraient un espace vert accessible.

Butte d'Orgemont

Au sud de la butte d'Orgemont, dans la prolongation de cet espace naturel, un terrain, dit SIFRU de 2.5 ha présente une friche boisée qui en 40 années d'abandon a reconstitué un écosystème naturel. De nombreux contributeurs s'émeuvent de l'OAP qui prévoit la construction d'immeubles collectifs sur environ un tiers de la superficie. Environnement 93 (Observation 472) a produit une remarque sur les enjeux du grand paysage, particulièrement importants dans ce secteur.

Elle souligne que l'EPT Plaine Commune qui jouxte l'EPT Boucle Nord de Seine décline une OAP Paysage, dans laquelle il apparaît que dans l'unité paysagère frange de Seine et la sous-unité paysagère Epinay et la butte Pinson, il est préconisé de conforter le paysage du coteau urbanisé des sur scène la perception de des constructions depuis les vues ouvertes sur la scène et le territoire boucle de nord de seine sont à prendre en en compte dans les projets de construction. Les nouvelles constructions devraient éviter de parasiter visuellement la perception des éléments repères existants notamment depuis le centre-ville et le quartier d'Orgemont une réduction de la hauteur du gabarit ou un épannelage différent pourront être demandés pour préserver l'ouverture paysagère. L'observation 473 résume le sentiment des habitants qui se sont exprimés : « Je suis stupéfait par l'obstination à vouloir défigurer ce site, et à construire sur un terrain instable sous lequel passe un pipeline d'hydrocarbures. Cela conduirait à artificialiser les sols ce qui est en contradiction totale avec les objectifs environnementaux du PLUI.

Ce terrain est arboré depuis des dizaines d'années et abrite une faune importante qu'il faut protéger. Les constructions engendreraient une circulation automobile conséquente synonyme de pollution atmosphérique et sonore.

Dans son rapport sur l'enquête publique de la modification n°12 du PLU de juin 2023, le commissaire enquêteur indiquait que la MRAE recommande de renoncer à l'instauration d'un secteur OAP Orgemont ouest, et il émettait de très fortes réserves sur des constructions sur le site SIFRU.

De plus, les habitants du quartier sont très majoritairement opposés à ces constructions comme l'atteste un sondage réalisé en 2022 (90% des 420 personnes qui se sont exprimées y sont opposées). Des propositions d'aménagement alternatives ont été suggérées par les sondés : ferme pédagogique, maison de la nature, jardins en biodiversité, ferme équestre, espace de jeux pour les enfants, parcours santé, skate park… Une pétition a été lancée pour s'opposer à cette modification du PLU et a déjà recueilli plus de 1500 signatures. »

Chemin de Halage

Le chemin de Halage à Argenteuil est évoqué dans les OAP sectoriels. Les habitants s'inquiètent de la possibilité de sa réalisation, car dans son avis, Haropa a demandé la suppression du Chemin de Halage à la hauteur de la rue de Buan et du Port à Sable. La renaturation des berges est abordée et souhaitée pour sa fonction récréative, mais aussi pour sa capacité à ventiler les villes.

Questions de la commission d'enquête

1. Avez-vous pris en compte les prescriptions du PLUi Plaine Commune et des documents de cadrage (SDIF-E, SRCE, et SCOT) concernant le grand paysage dans l'implantation des constructions sur la butte d'Orgemont qui est un des marqueurs du territoire non seulement sur Plaine Commune, mais aussi sur le territoire de BNS ?

2. Comment retrouver un ratio d'espaces verts accessibles convenable au regard de l'augmentation prévue de la population ?

3. La butte d'Orgemont qui est maintenant renaturée ne devrait-elle pas être épargnée par de nouvelles constructions dans sa partie Sud, le long du boulevard de Stalingrad, de façon à préserver les vues sur le Grand Paysage ?

4. Les risques soulignés par le précédent commissaire enquêteur lors de la modification du PLU ne plaident-ils pas pour un arrêt de l'urbanisation du site de la SIFRU ?

5. La nature des sols a-t-elle bien été prise en compte dans le projet ? Y-aura-t-il des études sur l'ensemble du quartier pour prévenir tout effondrement ou impact que le bâti environnant ?

6. L'îlot Héloïse est situé en zone inondable et constitue un espace naturel à protéger contre de nouvelles constructions, serait-il possible de classer à l'issue de l'enquête publique cette emprise sous un zonage plus protecteur ?

7. Quels sont les hypothèses de projet de la ville d'Argenteuil concernant le secteur Héloïse ?

8. Que pensez-vous de la demande de HAROPA de suppression du chemin de Halage à la hauteur de la rue de Buan et du port à sable ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Avez-vous pris en compte les prescriptions du PLUi Plaine Commune et des documents de cadrage (SDRIF-E, SRCE, et SCOT) concernant le grand paysage dans l'implantation des constructions sur la butte d'Orgemont qui est un des marqueurs du territoire non seulement sur Plaine Commune, mais aussi sur le territoire de BNS ?

Le PLUi prend bien en compte les orientations et prescriptions des documents de normes supérieures. A noter que le PLUI de Plaine Commune ne s'applique pas sur le territoire Boucle Nord de Seine.

2. Comment retrouver un ratio d'espaces verts accessibles convenable au regard de l'augmentation prévue de la population ?

Les opérations d'aménagement prévoient la création d'espaces verts / des ER sont prévus. Voir réponse 1 du Sous-thème n°6.1.

3. La butte d'Orgemont qui est maintenant renaturée ne devrait-elle pas être épargnée par de nouvelles constructions dans sa partie Sud, le long du boulevard de Stalingrad, de façon à préserver les vues sur le Grand Paysage ?

Voir réponse sous-thème OAP - Argenteuil – secteur Orgemont Ouest (terrain SIFRU)

4. Les risques soulignés par le précédent commissaire enquêteur lors de la modification du PLU ne plaident-ils pas pour un arrêt de l'urbanisation du site de la SIFRU ?

Voir réponse thème OAP - Argenteuil – secteur Orgemont Ouest (terrain SIFRU)

5. La nature des sols a-t-elle bien été prise en compte dans le projet ? Y-aura-t-il des études sur l'ensemble du quartier pour prévenir tout effondrement ou impact que le bâti environnant ?

Cette question est hors champs du PLUi et devra être étudiée en cas de projet sur le secteur.

6. L'îlot Héloïse est situé en zone inondable et constitue un espace naturel à protéger contre de nouvelles constructions, serait-il possible de classer à l'issue de l'enquête publique cette emprise sous un zonage plus protecteur ?

Voir réponse 2 Argenteuil - secteur Cœur de ville

7. Quels sont les hypothèses de projet de la ville d'Argenteuil concernant le secteur Héloïse ?

Voir réponse 2 Argenteuil - secteur Cœur de ville

8. Que pensez-vous de la demande de HAROPA de suppression du chemin de Halage à la hauteur de la rue de Buan et du port à sable ?

Des échanges sont en cours sur ce sujet, il convient de maintenir cet Emplacement Réservé.

A Bois-Colombes

A Bois-Colombes, les habitants constatent un manque d'espaces verts compensés par la présence d'un tissu pavillonnaire important et de voies privées. C'est pourquoi la préservation du tissu pavillonnaire apparait comme primordiale. Dans ce contexte où la promenade est un élément structurant dans les usages des habitants, les espaces publics de promenades apparaissent comme déterminants pour échapper à la minéralisation de l'espace, notamment en centre-ville et dans le quartier des Bruyères et dans le centre-ville.

Prolongation de la coulée verte rue Michel Ricard (SAC des Bruyères) à Colombes sur un parking

Végétalisation de l'OAP Centre-ville à Bois-Colombes le long de la voie ferrée. L'observation R176 demande la préservation des espaces verts plantés le long de l'impasse Doussineau et le long de la voie ferrée

Questions de la commission d'enquête

1. Comment retrouver un ratio d'espaces verts accessibles convenable au regard de l'augmentation prévue de la population ?

2. Les espaces verts situés en centre-ville, le long de la voie de chemin de fer ne font l'objet d'aucune protection, pouvez-vous détailler l'existant sur l'OAP ?

3. L'espace vert le long de l'impasse Doussineau n'apparait sur le plan de zonage mais sur le plan de l'OAP. Comme il existe ne devrait-il pas faire l'objet d'une protection ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Comment retrouver un ratio d'espaces verts accessibles convenable au regard de l'augmentation prévue de la population ?

Les opérations d'aménagement prévoient la création d'espaces verts / des ER ainsi que des secteurs en UEp sont prévus
A Bois-Colombes spécifiquement, eu égard à la configuration foncière et à la présence de maisons individuelles avec jardin, le choix a été fait de préserver ces espaces non construits et notamment leur caractère de pleine terre.
Leur transformation en parc public n'est pas pertinente du fait de leur configuration morcelée et située en cœur d'îlot pour la plupart (principe de préservation d'une mosaïque verte) ; de plus, économiquement, cela n'aurait aucun sens.
La ville de Bois-Colombes, urbanisée à 100 %, ne dispose d'aucune réserve foncière, ni espace naturel. L'augmentation du taux d'espace vert public par habitant ne peut donc s'opérer que par recyclage urbain, processus « exorbitant » portant à extraire de l'espace vert public de l'urbanisation.
C'est tout de même ce que la ville a opéré d'une part, au sud avec la ZAC des Bruyères, anciennes friches industrielles polluées dont 2 hectares ont pu être restituée en espace vert publics (Parc des Bruyères). De même, la ZAC PLM au nord a entièrement reconfiguré et double la superficie d'un ancien square pour reconstituer le Parc Pompidou (plus d'un hectare) par renouvellement du foncier bâti.
Ainsi chacun des trois quartiers de la ville dispose d'un parc de plus d'un hectare.
Aussi, atteindre un taux d'espace vert public tout en augmentant encre davantage la densité et, par voie de conséquence la population, relève de l'utopie.

2. Les espaces verts situés en centre-ville, le long de la voie de chemin de fer ne font l'objet d'aucune protection, pouvez-vous détailler l'existant sur l'OAP ?

Ces espaces sont identifiés dans l'OAP qui a justement cette fonction de bien marquer la destination à venir sans avoir à inscrire un zonage, d'autant qu'on notera que certaines emprises de l'impasse Doussineau sont actuellement affectées de déclaration d'utilité publique pour la construction de la gare de Métro et ne sauraient être inscrites en zonage d'espace vert.

3. L'espace vert le long de l'impasse Doussineau n'apparait sur le plan de zonage mais sur le plan de l'OAP. Comme il existe ne devrait-il pas faire l'objet d'une protection ?

Intégré dans OAP Centre-Ville / cf réponse 2. L'OAP est donc bien cohérente avec la demande de la population.

A Colombes

Les Espaces Boisés suivants figurant dans le PLU de Colombes ont disparu au profit d'une zone "UEp6z1", moins protectrice car elle autorise la construction de bâtiments sous condition de bonne intégration :

Le parc Lagravère

Le square Auguste Renoir

Le square Edgar-quinet

Le square des Sazières

Le square Colbert

Le domaine de la maison Guerlain

Le domaine de l'institut Jeanne d'Arc

Questions de la commission d'enquête

1. Comment retrouver un ratio d'espaces verts accessibles convenable au regard de l'augmentation prévue de la population ?

2. Pouvez-vous nous dire pourquoi vous n'avez pas reconduit les espaces boisés signalés par les Amis de la Nature à Colombes ?

3. Pouvez-vous lister les Espaces verts paysagers à protéger dans le PLU et dans le PLUi à Colombes ? Pourquoi ne pas avoir conservé certains ?

4. Pourquoi ne pas avoir mis en place des protections sur squares cités pour permettre leur protection ? Et sur les arbres ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Comment retrouver un ratio d'espaces verts accessibles convenable au regard de l'augmentation prévue de la population ?

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

2. Pouvez-vous nous dire pourquoi vous n'avez pas reconduit les espaces boisés signalés par les Amis de la Nature à Colombes ?

Les espaces boisés ont été remplacés par des espaces verts paysagers protégés dont la protection des arbres est équivalente à celle des EBC.

3. Pouvez-vous lister les Espaces verts paysagers à protéger dans le PLU et dans le PLUi à Colombes ? Pourquoi ne pas avoir conservé certains ?

Dans le PLUi, la protection des cœurs d'îlot est rendue automatique par le dispositif de bande constructible de 20m à partir de l'alignement. Au-delà, aucune nouvelle construction ni extension horizontale n'est autorisée. Cela permet donc de systématiser l'outil de protection et ainsi d'améliorer la protection des cœurs d'îlot sur toute la ville.
Les espaces verts protégés évoqués par Les Amis de la Nature ont été repris dans le PLUi. De ce fait, dans le PLU il y avait 8 espaces boisés classés et 16 espaces paysagers à protéger tandis que le PLUi prévoit l'inscription de 45 espaces verts protégés.

4. *Pourquoi ne pas avoir mis en place des protections sur squares cités pour permettre leur protection ? Et sur les arbres ?*

Ces espaces sont protégés dans le PLUi
C'est bien le cas, le zonage UEp des squares publics ou des espaces privés cités comportent une prescription graphique d'EVP.

A Clichy

Les habitants soulignent le manque criant d'espaces verts, déjà inférieur aux préconisations de l'OMS qui recommande 10 m² d'espaces verts accessible au public par habitant. Or il est indiqué dans l'évaluation environnementale que le territoire de BNS ne dispose déjà que de 7.9 m² par habitants et que dans l'hypothèse de l'atteinte des objectifs de production de logements et d'accueil de nouveaux habitants, ce ratio tomberait à 7,5 m² par habitants. La production d'espaces verts dans les OAP ne convainc pas. Ils sont jugés trop petits, alors que les habitants et les élus expriment massivement un besoin de nature ne ville dans un territoire très dense et jugé minéral.

Deux espaces font l'objet de demande de création d'espace vert ou d'extension et rassemblent une grande partie des contributions de Clichy :

Le parc Salengro et le site de l'hôpital Beaujon

Les contributeurs voient dans le déménagement de l'hôpital Beaujon une opportunité de créer un grand espace vert en continuité avec le par Roger Salengro et la stade Jean Racine situé entre les deux. Ce dernier pourrait faire l'objet d'une renaturation et la commission d'enquête observe que la proximité du parc de la Maison des Associations pourrait contribuer à créer un grand espace vert unifié et préservé. En effet la Maison des associations Aimé Césaire présente un îlot de verdure mature qui mérite d'être préservé en continuité avec le parc Roger Salengro. La commission a observé que ce parc est déjà très dense et en partie occupé par des jeux, qui restreint l'espace vert à proprement parler.

L'îlot Boisseau

L'îlot Boisseau qui a déjà fait l'objet d'une enquête publique et qui devrait déboucher sur la création d'un espace vert en cœur d'îlot. Les habitants demandent l'extension de la zone "UEp6z1" soit étendue jusqu'à la rue Boisseau, conformément à la demande faite par la ville de Clichy pour cette enquête.

Création d'un parc sur l'OAP Seine Liberté

Certains souhaiteraient utiliser l'emprise de l'OAP Seine Liberté pour la création d'un parc car le site est jugé trop éloigné des transports et des commodités pour accueillir une nouvelle population.

<u>Questions de la commission d'enquête</u>

1. Pouvez-vous détailler sur la Ville les espaces verts de pleine terre ouverts au public (hors cimetière et stades) avec leur superficie et le ratio par habitant pour chaque ville de BNS ?

2. Comment retrouver un ratio d'espaces verts accessibles convenable au regard de l'augmentation prévue de la population ?

3. Quel serait le potentiel à Clichy pour offrir des nouveaux espaces verts :

a. Un nouvel espace vert supérieur à 0,8 ha (site INALCO et autres) ?

b. Création d'un parc sur l'OAP Seine Liberté quelle serait la possibilité de créer un vrai parc supérieur à 1 ha ?

4. Les espaces verts projetés avec leurs surfaces et le ratio par habitants actuel et habitants futurs ?

5. Pourquoi ne pas avoir mis d'EVP sur le zonage U6e6 (Maison des associations Aimé Césaire) alors que de grands arbres sont présents ?

6. Pourquoi ne pas envisager une fusion des zonages "UE6e6" avec "UE7e6" (stade Jean-Racine et bâtiment ancien de l'hôpital Beaujon et "UE7e8" Hôpital Beaujon) dans l'objectif de créer des espaces verts et préserver le bâti remarquable ?

7. Pourquoi prévoir 6 étages sur la maison des associations et le stade ? Pourquoi ne pas avoir inscrit l'hôpital Beaujon, et au moins le pavillon d'angle Nord-Ouest dans le livret du patrimoine alors que quatre bâtiments du site (dont ceux cités précédemment) sont légendés patrimoine remarquable à valoriser dans l'OAP ?

8. Pourquoi déménager l'hôpital à Saint-Ouen ?

9. Quelles propositions faites-vous par rapport à ces remarques ?

10. Ne serait-il pertinent d'indiquer les pistes envisagées pour re-perméabiliser les surfaces de ces emprises ? Est-ce que vous envisagez de démolir des bâtiments pour créer des espaces verts et mettre en valeur le bâtiment remarquable de l'hôpital ?

11. Que répondez-vous à ceux faire des tiers-lieux dans l'hôpital ?

12. L'extension de la zone UEp6z1 étendue jusqu'à la rue Georges Boisseau demandée par la ville de Clichy dans son avis sera-t-elle bien accordée malgré la contestation du promoteur (Observation n°412° ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Pouvez-vous détailler sur la Ville les espaces verts de pleine terre ouverts au public (hors cimetière et stades) avec leur superficie et le ratio par habitant pour chaque ville de BNS ?

Ces informations sont disponibles dans l'Etat Initial du Site et de l'Environnement (document 1.2)

Comment retrouver un ratio d'espaces verts accessibles convenable au regard de l'augmentation prévue de la population ?

Le PLUi prévoit des Emplacement Réservé, des espaces verts à réaliser dans les OAP, des espaces verts protégés des Zones UEp

2. Quel serait le potentiel à Clichy pour offrir des nouveaux espaces verts :

a. Un nouvel espace vert supérieur à 0,8 ha (site INALCO et autres) ?

b. Création d'un parc sur l'OAP Seine Liberté quelle serait la possibilité de créer un vrai parc supérieur à 1 ha ?

Voir réponse 6 Sous-thème n°4.1 : Densification

3. Les espaces verts projetés avec leurs surfaces et le ratio par habitants actuel et habitants futurs ?

Quelle est la question ?

4. Pourquoi ne pas avoir mis d'EVP sur le zonage U6e6 (Maison des associations Aimé Césaire) alors que de grands arbres sont présents ?

Voir réponse 4 sous thème OAP Clichy-la-Garenne – secteur Beaujon

5. Pourquoi ne pas envisager une fusion des zonages "UE6e6" avec "UE7e6" (stade Jean-Racine et bâtiment ancien de l'hôpital Beaujon et "UE7e8" Hôpital Beaujon) dans l'objectif de créer des espaces verts et préserver le bâti remarquable ?

Ces espaces ne disposent pas des mêmes caractéristiques urbaines.
Le foncier est contraint par les emprises des équipements sportives et le terrain de l'hôpital est détenu par un établissement public. Sans aller jusqu'à la suppression des équipements et des bâtiment de l'hôpital, cela peut être l'occasion d'interroger la pérennisation et le développement d'une trame écologique créant une chaîne de lieux majeurs (parc Salengro, tènement Beaujon potentiellement) depuis la Seine jusqu'au parc Mozart en passant par le mail de la rue Léon Blum et la place J.Verne.

6. Pourquoi prévoir 6 étages sur la maison des associations et le stade ? Pourquoi ne pas avoir inscrit l'hôpital Beaujon, et au moins le pavillon d'angle Nord-Ouest dans le livret du patrimoine alors que quatre bâtiments du site (dont ceux cités précédemment) sont légendés patrimoine remarquable à valoriser dans l'OAP ?

La hauteur des équipements pourrait être réétudiée
Voir réponse sous thème OAP Clichy-la-Garenne – secteur Beaujon

7. Pourquoi déménager l'hôpital à Saint-Ouen ?

Cette question n'est pas du ressort du PLUi mais de l'organisation de l'APHP.

8. Quelles propositions faites-vous par rapport à ces remarques ?

Le PLUi ne peut pas faire de proposition sur le projet de déplacement de l'hôpital.

9. Ne serait-il pertinent d'indiquer les pistes envisagées pour re-perméabiliser les surfaces de ces emprises ? Est-ce que vous envisagez de démolir des bâtiments pour créer des espaces verts et mettre en valeur le bâtiment remarquable de l'hôpital ?

Le PLUi n'envisage rien, il fixe un cadre au développement urbain. A ce jour il n'y a pas de projet connu sur ce secteur.

10. Que répondez-vous à ceux faire des tiers-lieux dans l'hôpital ?

Il est facile d'avoir des idées sur un foncier dont on ne dispose pas. Ce n'est pas le rôle du PLUi.

11. L'extension de la zone UEp6z1 étendue jusqu'à la rue Georges Boisseau demandée par la ville de Clichy dans son avis sera-t-elle bien accordée malgré la contestation du promoteur (Observation n°412° ?

Le promoteur demande la suppression de l'ER 7 et ne conteste pas l'extension de la zone UEp6z1.

Gennevilliers -Villeneuve-la-Garenne

Secteur du port et berges du parc des Chantereines

L'association MNLE93 NEP (observation n° 458) cite longuement des chapitres du PADD, notamment "amplifier la nature en ville", "renouer avec la Seine" et des critiques formulées par la MRAe, notamment concernant les flux et échanges avec les autres territoires, les continuités écologiques et les incidences du projet de PLUi.
Elle évoque ensuite la pointe Nord de L'Ile-Saint-Denis classée Natura 2000, contrecarré par le projet Green Dock sur le Port de Gennevilliers qu'il faut interdire car en contradiction avec les trames environnementales et ce sanctuaire.
Les impacts négatifs sur le site Natura 2000 situé sur le parc départemental de l'Ile Saint-Denis sont évoqués il est souligné que les projets du port de Gennevilliers et notamment Green Dock auraient un impact négatif sur les continuités écologiques inscrites au SRCE. Les objectifs d'intensification de l'activité du port de Gennevilliers présentent un risque que l'association Plaine de Seine a développé en s'appuyant sur l'avis de la MRAe. De plus

les projets sur le parc des Chantereines à Villeneuve-la Garenne pourraient, en berge de Seine déranger les habitats de la faune présents.

Le contributeur (observation n° 381) critique le projet de Green Dock : ce bâtiment, destiné à la logistique de transport, au stockage de marchandises, de 92 000 m² (soit environ 9 à 10 terrains de football) se composera de 4 étages, fera 600 m de long et 35 m de haut. Il va être construit en face d'un site classé Natura 2000. C'est la première zone non anthropique d'Île-de- France : la présence humaine y est interdite. Il s'agit d'un îlot de verdure, constitué uniquement de forêt. Il y a des espèces protégées.

Par ailleurs, ce projet entrainera l'augmentation de la circulation, environ 700 camions devraient transiter chaque jour par cet entrepôt augmentant les nuisances sonores et de pollution aériennes d'un secteur déjà particulièrement exposé.
Les promoteurs admettent un dépassement des limites autorisées de pollution sonore Le danger est grand pour cette zone naturelle : « Green Dock» signerait la fin programmée d'un des derniers véritables îlots de fraîcheur et de biodiversité de la petite couronne. S'il est construit, cet entrepôt interrompra un corridor de biodiversité et constituera une menace pour la continuité des trames verte (végétal), bleue (aquatique) et noire (nocturne) en région parisienne.

L'observation 589 souligne : « l'intensification sur le petit bras de la Seine va nuire aux continuités écologiques entre le parc des Chanteraine dont les berges étaient jusque-là protégées de toute perturbation et la pointe de l'Ile Saint-Denis qui porte une zone Natura 2000 riche en biodiversité. OAP Thématique Villeneuve-la-Garenne (p.52) prévoit base de loisir et l'espace des Mariniers incompatibles avec le corridor écologique et la faune avec une surfréquentation des berges ainsi que l'abattage de 50 arbres. »

L'association Environnement 93 (Observation n°472) a fourni une remarque complète sur le port de Gennevilliers et les enjeux du grand paysage, particulièrement importants dans ce secteur.
L'association souligne que l'EPT Plaine Commune qui jouxte l'EPT Boucle Nord de Seine décline une OAP Paysage dans laquelle il apparaît que dans l'unité paysagère frange de Seine et la sous-unité paysagère Epinay et la butte Pinson, il est préconisé de conforter le paysage du coteau urbanisé des sur scène la perception de des constructions depuis les vues ouvertes sur la scène et le territoire boucle de nord de seine sont à prendre en en compte dans les projets de construction. Les nouvelles constructions devraient éviter de parasiter visuellement la perception des éléments repères existants notamment depuis le centre-ville et le quartier d'Orgemont une réduction de la hauteur du gabarit ou un épannelage différent pourront être demandés pour préserver l'ouverture paysagère.
L'association rappelle que le SRCE porte une attention particulière à la renaturation des berges de la Seine notamment sur le territoire boucle nord de Seine. Le PCAET, quant à lui, rappelle la fonction de d'îlot de fraîcheur majeure de la Seine.
Concernant le PLUi, l'association note que le dossier de présentation aurait dû noter la part l'artificialisation des berges et fixer des objectifs de renaturation conformes aux préconisations du SRCE.
Souhaite donc que soient préservés la vallée de la Seine et la butte d'Orgemont qui sont des marqueurs majeurs du territoire : les prescriptions 109 et p 110 du SCOT associés a la cartographie des belvédères d'Ile-de-France, produite par le SDRIF-E, ce sont les composantes incontournables de tout nouveau projet d'aménagement. Les leviers réglementaires définissant en particulier la hauteur et les longueurs de façade de même que les implémentations de recul par rapport à l'axe saine doivent en tout être état de cause être cohérents avec les ambitions de l'OAP thématique renouer avec la scène qui doit traiter les 2 rives de Seine. La perception du paysage par les territoires voisins tel celui de plaine commune et par ailleurs une exigence qui doit être intégrée au-delà des simples limites administratives de même qu'il doit être conforme aux objectifs du PCAT du territoire adopté le 10 novembre 2022.
L'association rappelle que conformément au SDRIF-E et au SCOT qui entendent préserver le grand paysage il est important que le PUI et les règles assurent aussi bien l'évolution du bâti que la préservation de l'environnement paysager et des berges de Seine. Le zonage de l'eau AP secteur portuaire doit être adaptée et un épannelage nécessaire depuis les berges de Seine jusqu'aux zones centrales du port du port conformément donc aux

prescriptions p 110 et p 109 du SDRIF-E. Elle estime également que l'opération ne respecte pas la zone Natura 2000 situé à proximité immédiate du parc départemental de L'île-Saint-Denis et des berges d'Epinay sur Seine. Elle dénonce un impact négatif sur la faune du site Natura 2000. Elle demande la prise en compte du schéma des berges du SRCE pour la renaturation des berges, déterminante pour réduire l'érosion des berges, absorber l'expansion des crues, préserver des écosystèmes indigènes résilients face aux espèces exotiques envahissantes. Elle estime le projet « *trop laxiste sur la prise en compte des enjeux Natura 2000* » ne pouvant être accepté en l'état.

La contribution n° 555 du Comité local des Soulèvements de la Terre (accompagnée d'un courrier) va dans le même sens, ajoutant que la hauteur du bâtiment (35 m) fera de l'ombre sur la zone Natura 2000, notamment en période hivernale.

La contribution n° 563 de "Habiter Plaine Seine" communique l'adresse d'un site internet concernant ce sujet : https://www.la-seine-iles-rives.fr/GreenDock/?PagePrincipale

Arbres et parcs

La contribution n° 445 souhaite ardemment que le cèdre de l'Himalaya qui se situe au 286, rue des Renouillers (GPS 48,924850N 2,239861E) soit inscrit comme arbre remarquable car ce cèdre isolé et majestueux est la seule émergence non bétonnée du quartier.

Concernant les parcs départementaux présents sur ces deux villes, le Département des Hauts-de-Seine demande l'harmonisation des zonages réglementaires dans le but d'assurer la cohérence de ces espaces verts sur le parc des Chanteraines, le parc Lagravère. Il demande d'harmoniser par un zonage NP un taux de pleine terre e (taux d'emprise maximale au sol des constructions de 60%, et taux minimal de pleine terre de 30%) et d'ajuster les limites des zonages Np UE6b7 et UEp6z1 sur le parc Lagravère « *afin qu'elles soient cohérentes avec la réalité du terrain* ».

Questions de la commission d'enquête

La commission note que la réserve de biodiversité est présente sur l'extrémité de L'Ile-Saint-Denis, ... alors que le port de Gennevilliers est très actif depuis plus d'un siècle (pollution, trafics divers, bruit, lumière, etc.) ...

1. Avez-vous quantifié les impacts sanitaires liées aux pollutions atmosphériques et sonores générées par l'accroissement prévisible de l'activité du Port de Gennevilliers pour les usagers et riverains situés dans les secteurs environnants et proposé une démarche d'évitement ou à défaut de réduction dans le PLUi, ainsi que le suggère l'Autorité Environnementale ?

2. Le projet Green Dock est-il déjà possible dans le cadre du PLU actuel de Gennevilliers ? Dans le cas contraire, quelle nouvelle disposition le permet ?

3. Il est indiqué que seul 7,5 % du volume traité par Green Dock serait de nature flubviale : est-ce exact ?

4. Avez-vous quantifié l'impact de Green Dock sur les continuités écologiques en lien avec le site Natura 2000 de L'Île-Saint-Denis sur le territoire de BNS ?

5. Avez-vous évalué la pollution lumineuse générée par le port de Gennevilliers sur cette zone, et plus particulièrement pour la faune ?

6. Les autres impacts (tels que le bruit et la pollution atmosphérique) sur la faune et la flore ?

7. Avez-vous évalué l'impact de Green Dock sur le Grand Paysage ?

8. Concernant le parc des Chanteraines :

a. Pouvez-vous donner plus de détail sur le projet de base de loisirs et confirmer l'abattage de 50 arbres ?

b. Concernant les continuités écologiques avez-vous évalué les impacts des projets sur le parc des Chanteraines, et notamment l'impact de la fréquentation du public qui pourrait amener une surfréquentation dommageable ?

9. Que pensez-vous de la demande du Département, quelles en serait les avantages et inconvénients par rapport aux zonages proposés ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

La commission note que la réserve de biodiversité est présente sur l'extrémité de l'Île-Saint-Denis, ... alors que le port de Gennevilliers est très actif depuis plus d'un siècle (pollution, trafics divers, bruit, lumière, etc.)
...

1. Avez-vous quantifié les impacts sanitaires liées aux pollutions atmosphériques et sonores générées par l'accroissement prévisible de l'activité du Port de Gennevilliers pour les usagers et riverains situés dans les secteurs environnants et proposé une démarche d'évitement ou à défaut de réduction dans le PLUi, ainsi que le suggère l'Autorité Environnementale ?

Ce n'est pas du ressort du PLUi mais de l'EI du projet.
Néanmoins, dans le cadre de l'étude d'impact du projet Green Dock, le maître d'ouvrage sélectionné par HAROPA a effectué les études technique « Air et santé » et « Acoustique » nécessaires à investiguer les effets du projet sur l'environnement et à établir les mesures ERC. La modélisation des émissions atmosphérique liées au projet en 2027 et 2047 montre que les émissions liées au projet sont à l'origine d'augmentations non significatives de concentrations pour les particules fines. Concernant les concentrations en NO_2, les augmentations projetées sont peu importantes et ne dépassent pas 0,75 % de la valeur limite. Sur cette base, les impacts du projet sur la qualité de l'air en phase opérationnelle sont considérés comme non significatifs et acceptables. De même, les calculs de risques sont inférieurs aux seuils de référence. Le risque sanitaire est donc considéré comme non préoccupant.
La modélisation des mesures acoustiques, tenant compte des protections acoustiques prévues par le maître d'ouvrage (mise en place d'éléments constructifs en bordure de bâtiment (acrotères et retombées en limite de planchers d'environ 1,10 m de hauteur, locaux chauffeurs, locaux techniques…) permettant de limiter la propagation sonore de l'établissement vers les habitations et mise en place d'éléments paysagers à vocation acoustique en bordure de la cour camions Est) concluent qu' aucun dépassement des seuils réglementaires à l'état futur n'est pas relevé sur l'ensemble des points d'étude en ZER et en limite de propriété pour les différentes configurations testées.
Cette étude d'impact fera l'objet d'un avis de la MRAe.

Par ailleurs, il est à noter qu'HAROPA PORT lance un diagnostic environnemental auquel sera associé l'EPT et la ville de Gennevilliers pour assurer la prise en compte des enjeux du territoire.

2. Le projet Green Dock est-il déjà possible dans le cadre du PLU actuel de Gennevilliers ? Dans le cas contraire, quelle nouvelle disposition le permet ?

Le projet Greendock est possible par application du PLU de Gennevilliers

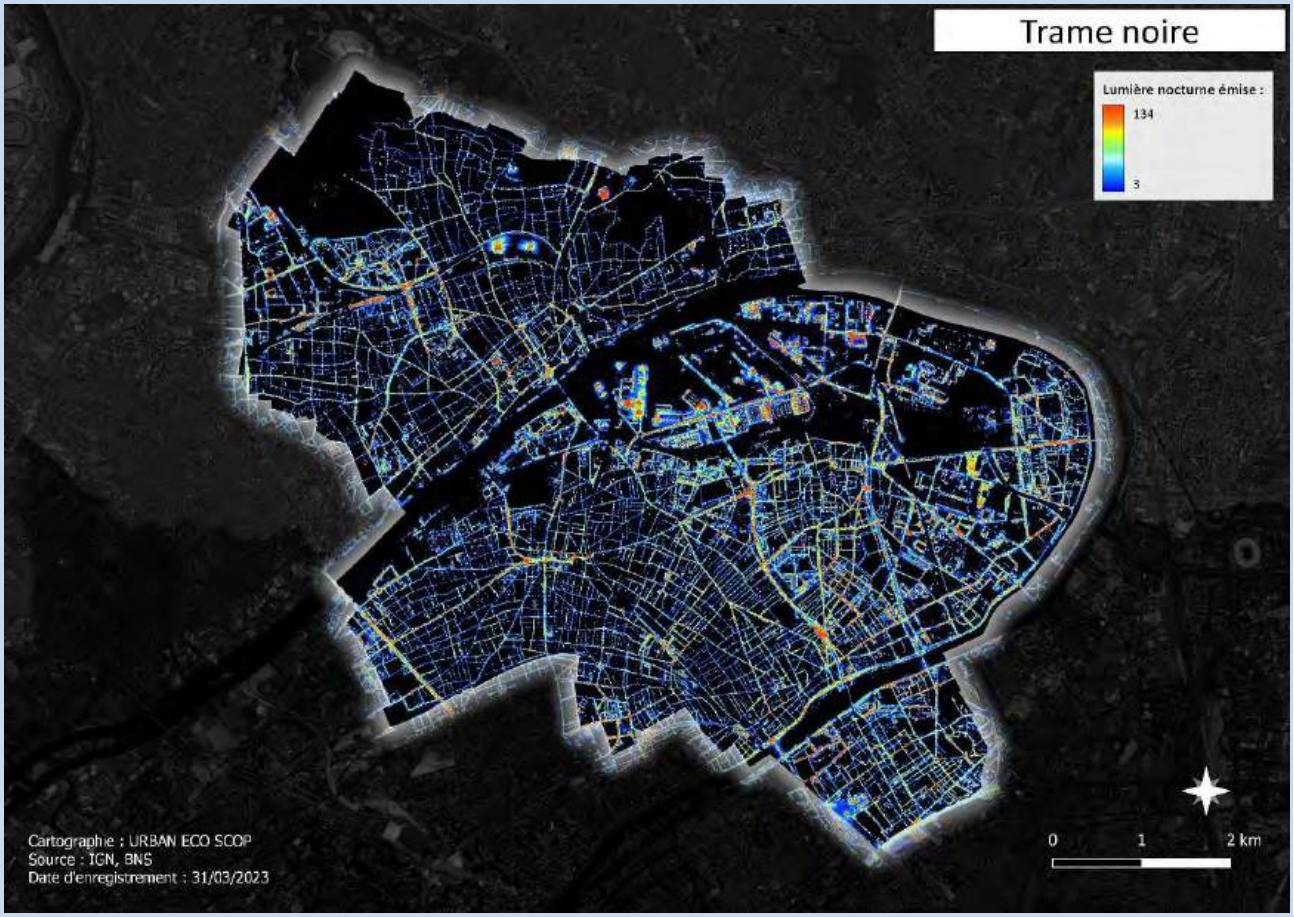
3. Avez-vous quantifié l'impact de Green Dock sur les continuités écologiques en lien avec le site Natura 2000 de L'Île-Saint-Denis sur le territoire de BNS ?

Ce n'est pas du ressort du PLUi mais de l'EI du projet

Néanmoins, dans le cadre de son étude d'impact, le maître d'ouvrage sélectionné par HAROPA a effectué les études technique Biodiversité nécessaires à investiguer les effets du projet sur l'environnement et à établir les mesures ERC.
Après mise en œuvre des mesures d'évitement (végétation sur la berge…), le projet conserve un impact sur les herbiers aquatiques induit par la construction du ponton. Cet impact résiduel est compensé par la renaturation de 250 m de berges de la Seine, avec recréation d'herbiers dans l'emprise du port. Le projet n'a pas d'incidence notable sur Natura 2000. Il n'a pas d'effet significatif sur la pollution lumineuse (*cf*. ci-après). Cette étude d'impact fera l'objet d'un avis de la MRAe.

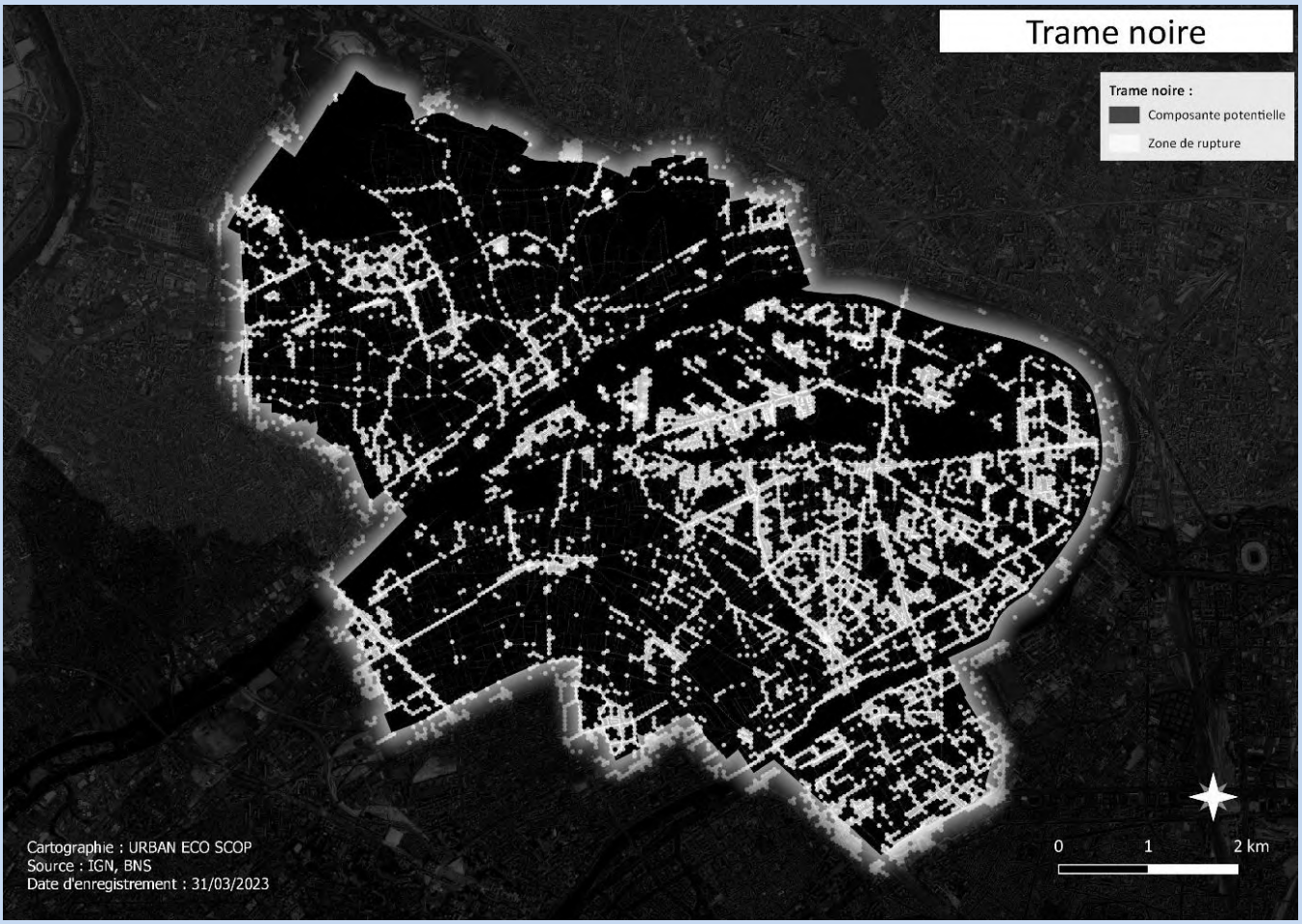
4. Avez-vous évalué la pollution lumineuse générée par le port de Gennevilliers sur cette zone, et plus particulièrement pour la faune ?

L'études des trames environnementales a évalué la pollution lumineuse et la trame noire à l'échelle territoriale :



L'étude a permis de conclure au fait que le territoire présente une trame noire localement bonne avec des composantes apaisées, d'une luminosité suffisamment faible pour impacter peu la faune, la flore et les écosystèmes. La Seine et les darses du port de Gennevilliers peuvent ainsi être considérées comme de bons corridors pour les espèces sensibles à la lumière.

De manière dichotomique, la trame noire est représentée par des zone sombre et des ruptures blanches dans la carte ci-dessous.



Dans le cadre de son étude d'impact, le maître d'ouvrage sélectionné par HAROPA a effectué les études technique « lumière » nécessaires à investiguer les effets du projet sur l'environnement et à établir les mesures ERC appliquant la règlementation en vigueur concernant le choix des luminaires, leur orientation et leurs caractéristiques, la simulation montre :

- De nuit après 18h, le bâtiment (bureaux faiblement occupés et dont les occultations sont fermées) n'a pas d'impact lumineux notable sur l'environnement Natura 2000 et sur le fleuve, cet impact étant négligeable par apport à l'environnement lumineux général, et très inférieur globalement aux réglementation ;
- Pendant une heure au maximum, et seulement en hiver lorsque la nuit tombe avant 18h, le bâtiment apporte un éclairement très faible sur les berges de la zone Natura 2000, et vers le fleuve ;

Globalement, le projet a un impact très faible sur la quantité totale de lumière naturelle (soleil + voûte céleste) reçue annuellement par les berges de la zone Natura 2000 (surface verticale faisant face au projet et surfaces horizontales ou plus éloignées du projet). La flore est seule concernée, l'avifaune -qui justifie le classement Natura 2000- n'étant pas impactée par cette évolution. Lemaître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre des mesures pour réduire la pollution lumineuse sur le site Natura 2000 et le corridor Seine :

- Implantation des bureaux (principalement utilisés avant 18h et munis d'occultants) et vestiaires (éclairages asservis à détection de présence) et de locaux de stockages aveugles en façade nord.
- Sur les rampes, installation des luminaires au niveau du linteau côté extérieur asservissement de ces luminaires à détection de présence et création d'une allège opaque pour occulter les phares des véhicules ;
- Habillage de la façade nord avec une résille avec 15 % de vide.

Cette étude d'impact fera l'objet d'un avis de la MRAe.

5. *Les autres impacts (tels que le bruit et la pollution atmosphérique) sur la faune et la flore ?*

Ces impacts sont évalués dans l'état initial de l'environnement à l'échelle territoriale. Une étude a par ailleurs été réalisée afin d'évaluer l'impact du bruit sur la faune. Une trame blanche a ainsi pu être réalisée. Cependant les connaissances scientifiques sur le sujet étant encore limitées, il est difficile d'en tirer des conclusions définitives.
La question de l'impact de la pollution atmosphérique sur les espèces étant encore moins traité par la communauté scientifique que le bruit, le territoire n'aurait pas eu d'éléments sur lesquels s'appuyer pour y travailler et n'a donc pas mené d'analyse sur le sujet.

6. *Avez-vous évalué l'impact de Green Dock sur le Grand Paysage ?*

Analyse de l'Insertion paysagère du projet est réalisée dans le cadre du projet
Néanmoins, le maître d'ouvrage sélectionné par HAROPA a étudié l'insertion paysagère de son projet, en simulant l'insertion du projet sur 4 vues de drone et **11 vues piétonnes**.

Repérage des points de vue.

Par exemple :

Vue depuis le chemin de halage à Épinay-sur-Seine

Localisation du point de vue

Emplacement du photographe lors de la prise de la photographie

ÉTAT ACTUEL (AVANT DÉMOLITION)

ÉTAT FUTUR

PERSPECTIVE 09 PC6-17

Vue depuis l'Ile-St-Denis - Zone non accèssible au public

ÉTAT ACTUEL (AVANT DÉMOLITION)

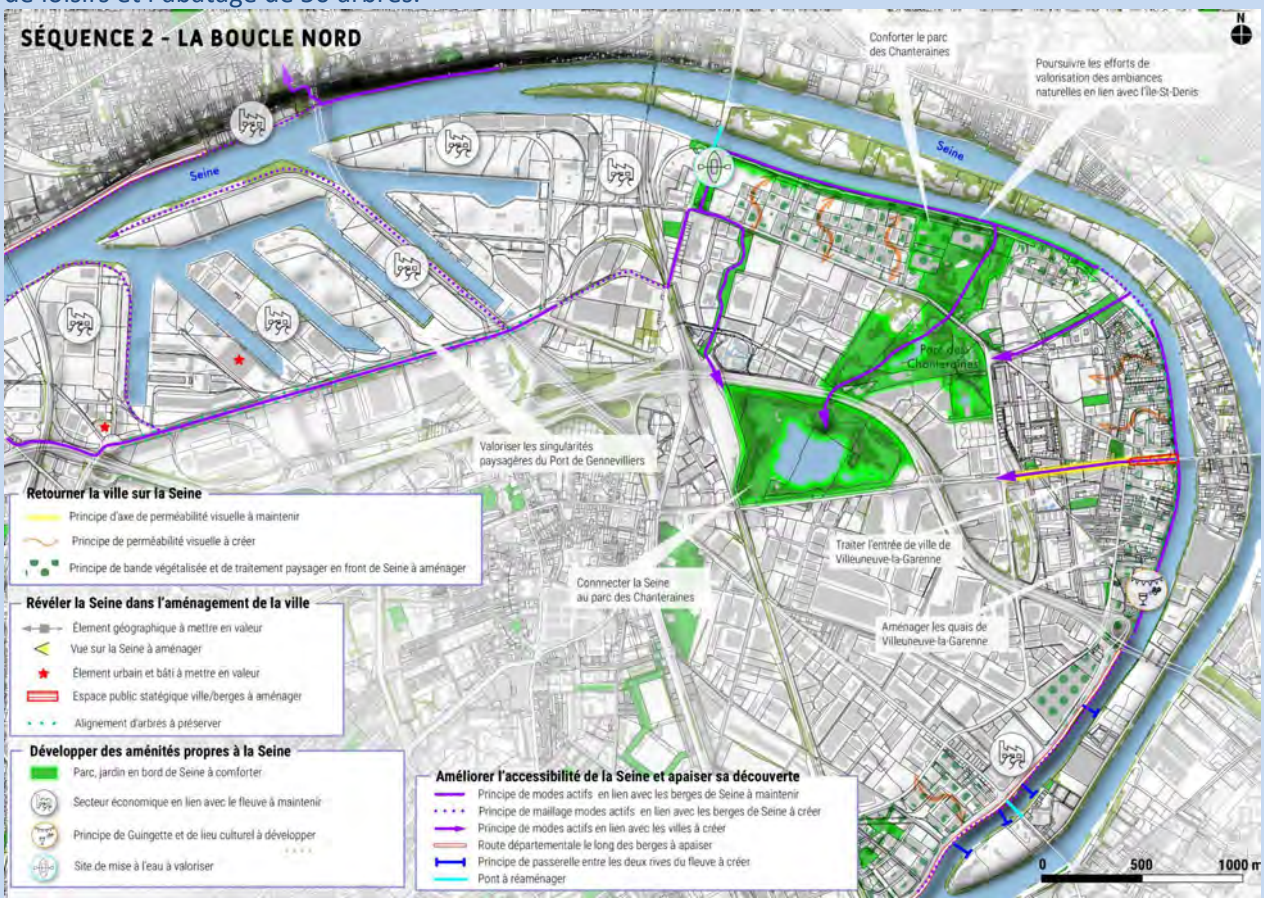
ÉTAT FUTUR

PERSPECTIVE 16 PC6-31

Concernant le parc des Chantereines :

7. *Pouvez-vous donner plus de détail sur le projet de base de loisirs et confirmer l'abattage de 50 arbres ?*

Le PLUi ne dispose pas de ces informations,
L'OAP thématique « Renouer avec la Seine (page 52 du document 3.1) ne précise pas l'installation d'une base de loisirs et l'abatage de 50 arbres.



8. *Concernant les continuités écologiques avez-vous évalué les impacts des projets sur le parc des Chanteraines, et notamment l'impact de la fréquentation du public qui pourrait amener une surfréquentation dommageable ?*

Le PLUi ne dispose pas de ces informations
Le parc des Chanteraine est un parc public départemental à l'usage de toutes et tous.
Il est classé en zone Np au PLUi.

Sous-thème n°6.2 : Protection pleine terre, espaces agricoles.

Des interrogations sur la protection accordée par le document sur des espaces naturels et les cœurs d'îlots

La protection des îlots
Le public montre dans son ensemble le souhait de protéger les cœurs d'îlots, les venelles et villas pour leur capacité à produire de la Nature en ville dans un tissu urbain essentiellement privé. L'association *Les Amis de la Nature* (observation 338) fait remarquer que certains espaces paysagers à protéger au titre de l'article L159-19 du code de l'urbanisme en cœur d'îlot, inscrits dans le PLU de Colombes ne figurent plus dans le PLUi. La pleine terre est vue comme une réserve de biodiversité nécessaire aux trames vertes et à la protection de la Nature.

EVP
On note la contestation d'EVP sur des parcelles privées car elles limitent les opérations de constructions.
Ces demandes portent sur :

a) Argenteuil : observation 370, 130 et R583

b) Asnières : observation 362, 390 (même contributeur)

c) Bois-Colombes : observation 75,103, 110, 195 (même contributeur) et R581

d) Clichy : la société L'Oréal conteste les limites de la zone UEp6ze1

Argenteuil - rue de Vaucelle

La contribution n° 370 de M. et Mme Sabatier conteste le classement de la parcelle AP01 (26 rue de Vaucelle à Argenteuil) de 390m² en « espace vert ou paysager à protéger ». De fait, elle devient inconstructible à 70 %.

Le périmètre et la superficie de cet espace vert ainsi fixé est arbitraire, incohérent et pose question sur le plan juridique. Les critères pour délimiter les « espaces verts à protéger » ne sont pas connus et objectifs puisqu'ils permettent le classement d'une surface déjà bâtie comme la nôtre en espace vert (Terrasse accolée à notre maison).
Ils souhaitent savoir sur quelle étude, sur quelles données est basée la délimitation du périmètre « espace vert à protéger ». L'absence de cohérence, de justifications et de critères clairs précis et objectifs à voir classifier notre parcelle en « espace vert à protéger », au regard de l'ensemble des parcelles du quartier, voire de la ville et par rapport aux enjeux environnementaux nous incite à la remettre en cause. Nous sollicitons que nos observations et contestations soient prises en considération et que le classement de notre parcelle en « espace vert à protéger » soit réexaminé. Lettre jointe de 3 pages.

Asnières-sur-Seine - rue Jean-Jacques Rousseau et rue de Prony

La contribution N° 362 de M. Girodet traite de la parcelle T 122 de 1 220 m².
Le projet de PLUi gèle toute possibilité d'aménagement et de valorisation, et nous souhaitons au contraire y faire édifier des immeubles en R+4 voire R+5. En réalité, cette parcelle constitue quasiment une friche, enclavée de hauts pignons, qu'il serait bon de reconvertir en projet novateur.
Afin de respecter l'esprit et la tendance vers la valeur verte, à laquelle nous sommes également sensibles et que nous comprenons, nous souhaiterions apporter des orientations ambitieuses et novatrices dans ces domaines, par exemple avec des murs ou toits végétaux, et des dispositifs de captation de l'énergie solaire et autres.
*La parcelle, située en plein centre-ville, propose de multiples solutions d'aménagement notamment elle relie la rue Jean-Jacques-Rousseau à la rue de Prony. Elle est proche de la rue de métro Gabriel-Pé*ri.

Il estime que contrairement à ce qui est projeté sur la carte graphique cette parcelle n'a rien de remarquable et que la bâtisse principale est vieille et en mauvais état. Il souhaite construire un immeuble à cet endroit.

Bois-Colombes - rue du Commandant-Rivière

La contribution n° 75 (7 pages) une personne qui avait acheté en 2000 une parcelle de 998 m², alors entièrement constructible.
Or, 80 % de celle-ci (tout le cœur d'îlot) est devenue inconstructible car elle est classée depuis 4 ans en espace paysager et écologique (devenu depuis EVP).

Son avocat indique que, selon le PLU encore en vigueur, il "interdit la création d'un lotissement de trois ou quatre lots ou davantage pour construction de maisons individuelles, mais ne s'opposerait pas à l'édification de deux maisons individuelles mitoyennes et jumelées" sur les parties de l'espace paysagers qui ne sont pas plantées et non-imperméabilisés ou par restitution/compensation de telles surfaces, en fonction d'une analyse juridique fine des articles du PLU encore en vigueur.
Il conteste que l'espace en question fasse partie d'une continuité écologique. Il est opposé à cette contrainte, estimant que ce n'est pas au particulier d'assumer, sans contrepartie et avec autant de contraintes et d'impact, la responsabilité des politiques publiques concernant l'environnement.
A tout le moins, un déclassement partiel serait un pis-aller.

Questions de la commission d'enquête

1. Merci de rappeler le fondement juridique des EVP ?

2. La commission indique que l'institution des EVP fait partie des améliorations réglementaires de la période récente Pourriez-vous expliquer la méthodologie et les objectifs qui ont conduit à la mise en place des EVP ?

3. Pourquoi les EVP sont établis sur certaines communes et pas sur d'autres ?

4. Pourriez-vous étudier le renforcement des cœurs d'îlots qui paraissent insuffisamment protégés pour de nombreux contributeurs ?

5. Quels sont les autres leviers inscrits dans le PLUi permettant la protection des cœurs d'îlots ?

6. Les règles d'implantation sur les bandes de constructibilité à Bois-Colombes et à Argenteuil sont-elles suffisantes pour préserver les cœurs d'îlot ?

7. Concernant les propriétaires qui ont fait une remarque sous l'observation n°370, pouvez-vous revoir le périmètre de l'EVP qui grève leur parcelle car il semble inclure une terrasse déjà existante autorisée par une autorisation d'urbanisme ?
8. La Région a fait des demandes de dérogation pour les établissements scolaires, allez-vous y répondre favorablement ?

9. Que pensez-vous des autres demandes ?

    a. La parcelle rue Jean-Jacques Rousseau/ rue de Prony comporte un beau jardin (proposé comme espace vert à protéger) qui permet de ventiler les deux rues sur lesquelles la parcelle débouche et une

belle bâtisse aux façades en briques (listée au patrimoine remarquable), n'est-ce pas important de les protéger ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Merci de rappeler le fondement juridique des EVP ?*

Code de l'urbanisme :
Article L151-19 Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.
Article L151-23 Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

2. *La commission indique que l'institution des EVP fait partie des améliorations réglementaires de la période récente Pourriez-vous expliquer la méthodologie et les objectifs qui ont conduit à la mise en place des EVP ?*

Une étude environnementale a permis de définir par le croisement de critère de surface, de pleine terre, de taille, de couvert végétal, de continuité, et en appliquant un espace tampon autour du bâti, les espaces susceptibles de constituer des cœurs d'îlots à conserver à l'échelle du territoire.

3. *Pourquoi les EVP sont établis sur certaines communes et pas sur d'autres ?*

Une étude environnementale a permis de définir par le croisement de critère de surface, de pleine terre, de taille, de couvert végétal, de continuité, et en appliquant un espace tampon autour du bâti, les espaces susceptibles de constituer des cœurs d'îlots à conserver à l'échelle du territoire.
Ces espaces ont été modulés en fonction des secteurs au regard des caractéristiques parcellaires, des possibilités d'évolution envisageables, des pressions foncières locales, des PLU communaux et surtout des autres règles applicables, notamment des prescriptions liées à la bande de constructibilité de 20 m. Il est à noter qu'à Bois-Colombes, la configuration des parcelles rend moins efficace le dispositif de limitation des constructions par l'application de la bande de constructibilité de 20 mètres sur les parcelles peu profondes. Par ailleurs, compte tenu de la typologie des habitations de petites tailles, des dérogations en terme d'extensions y sont possibles uniquement sur cette ville. Aussi, afin d'éviter le mitage des surfaces significatives des cœurs d'îlots, des espaces paysagers ont été ajoutés pour en assurer une protection plus stricte. Les espaces paysagers retenus à Bois Colombes sont ainsi relativement concordant avec les espaces qui avaient déjà été identifiés dans le PLU.

4. *Pourriez-vous étudier le renforcement des cœurs d'îlots qui paraissent insuffisamment protégés pour de nombreux contributeurs ?*

Le PLUi est une première phase d'une démarche d'amélioration environnementale du territoire dans le temps long. Aussi le territoire et les villes poursuivent les études et analyses. Les avis des requérants permettent également de cibler l'étude de certains secteurs. Toutefois, il n'apparaît pas pertinent, à ce jour, de renforcer les dispositifs de protection au-delà de ce qui a été introduit dans le PLUi sans études

complémentaires et surtout sans procédure d'urbanisme permettant aux personnes concernées de prendre connaissance des évolutions envisagées. C'est pourquoi, il ne sera pas apporté de complément sur ce sujet pour l'approbation du PLUI. Les remarques et les études complémentaires pourront conduire à de futures modifications du PLUi.

5. Quels sont les autres leviers inscrits dans le PLUi permettant la protection des cœurs d'îlots ?

En zone pavillonnaire, la protection des cœurs d'îlots se fait par ailleurs par l'effet conjugué de taux de pleine terre (majoritairement compris entre 40 et 50%) et une bande de constructibilité limitée à 20 ou 25 mètres selon les secteurs.

6. Les règles d'implantation sur les bandes de constructibilité à Bois-Colombes et à Argenteuil sont-elles suffisantes pour préserver les cœurs d'îlot ?

Les bandes constructibles limitent la constructibilité de la plupart des cœurs d'îlots. Toutefois la forme des parcelles, la localisation des espaces verts ou des dérogations locales à la bande constructible nécessitent parfois la mise en place de dispositif complémentaires sous forme d'espaces verts ou paysagers à protéger pour en assurer la pérennité.

7. Concernant les propriétaires qui ont fait une remarque sous l'observation n°370, pouvez-vous revoir le périmètre de l'EVP qui grève leur parcelle car il semble inclure une terrasse déjà existante autorisée par une autorisation d'urbanisme ?

Cette demande sera étudiée avec les écologues et avec la ville

8. La Région a fait des demandes de dérogation pour les établissements scolaires, allez-vous y répondre favorablement ?

Une réflexion est en cours pour mieux encadrer l'évolution des équipements existants sans remettre en cause les objectifs de préservation de la Pleine terre et d'accroissement des espaces verts. Il s'agit bien de trouver un juste équilibre entre les objectifs environnementaux et les capacités de disposer d'équipements qualitatifs et adaptés aux besoins de la population dans un soucis d'économie foncière et budgétaire. Des évolutions mesurées seront précisées en ce sens dans le règlement pour assurer l'évolution des EICSP [sous destination Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale] existants.

9. Que pensez-vous des autres demandes ?

a. La parcelle rue Jean-Jacques Rousseau/ rue de Prony comporte un beau jardin (proposé comme espace vert à protéger) qui permet de ventiler les deux rues sur lesquelles la parcelle débouche et une belle bâtisse aux façades en briques (listée au patrimoine remarquable), n'est-ce pas important de les protéger ?

Le jardin fait l'objet de protection par classement en EEPP au titre du PLUi. Il convient de la maintenir (ainsi que la protection du bâtiment remarquable).
Par ailleurs, ces mesures de protection existent déjà dans le PLU actuel d'Asnières-sur-Seine.

b. Rue du Commandant Rivière

Comme près d'une cinquantaine d'EVP inscrits sur Bois-Colombes, cet EVP a été déterminé lors d'une modification antérieure du PLU de Bois-Colombes en 2020 selon l'identification d'une entité « verte ».
Cet EVP spécifiquement ne concerne pas uniquement la parcelle de l'auteur de l'observation, mais dix propriétés différentes dont les fonds de jardins contigus composent ce cœur d'îlot.

Au regard du terrain en question, la délimitation de l'EVP est cohérente avec la bande de constructibilité de 20m de profondeur, qui de fait, contraint la constructibilité avec ou sans la présence d'un EVP. Cela est cohérent sur le fond de la règle et sa déclinaison du PADD, à savoir ne pas encourager le mitage des cœurs d'îlot qui constituent une mosaïque verte (ou espaces végétalisés en pas japonais). Le projet de lotissement dont il est question n'est donc pas conforme avec les orientations du PADD.
Cela n'exclut pas la possibilité de construire un second pavillon côté rue selon une largeur techniquement suffisante de 6m.
Enfin, cette inscription d'EVP participait d'ores et déjà aux objectifs environnementaux très largement développés au sein du PADD et majoritairement sollicités par le public lors des concertations et enquêtes publiques.
La protection de pleine terre est perçue par le public comme un facteur de résilience face au réchauffement climatique et ses conséquences : canicules, pluies excessives. La protection des îlots, mais aussi des espaces verts constituent un enjeu important pour permettre l'infiltration des eaux de ruissellement et rafraîchir l'espace et lutter contre la formation d'îlots de chaleur.

L'Etat se montre critique sur l'articulation du PLUi avec le SCoT MGP concernant :

L'identification des zones humides présentes sur le territoire.

Les projections de pleine terre non démontrées, en l'absence de diagnostic préalable, notamment que : « les coefficients de pleine terre minimaux imposés par le règlement du projet de PLUi allant de 10% à 50 % renforce la pleine terre dans les secteurs les plus fortement imperméabilisés, pour tendre vers 30% minimum de pleine terre. »

L'absence de précision sur la compensation des surfaces de pleine terre nouvellement imperméabilisée à 150% p.106 du rapport de présentation).

Questions de la commission d'enquête

1. Pouvez-vous apporter les précisions demandées en montrant une projection des mesures de protection de la pleine terre à partir d'un diagnostic préalable sur les secteurs les plus urbanisés ?

2. Pouvez-vous indiquer les différences de prescriptions de taux de pleine terre et emprise entre les PLU communaux et le PLUi

3. Pouvez-vous démontrer que le maintien des zones pavillonnaires permettra le maintien d'un taux de pleine terre est déterminant dans le maintien du taux de pleine terre ?

    a. Pouvez-vous comparer avec la production de collectif, quelle serait l'imperméabilisation minimum de l'implantation de collectifs sur ces secteurs ?

4. Pouvez-vous établir un solde d'imperméabilisation sur :

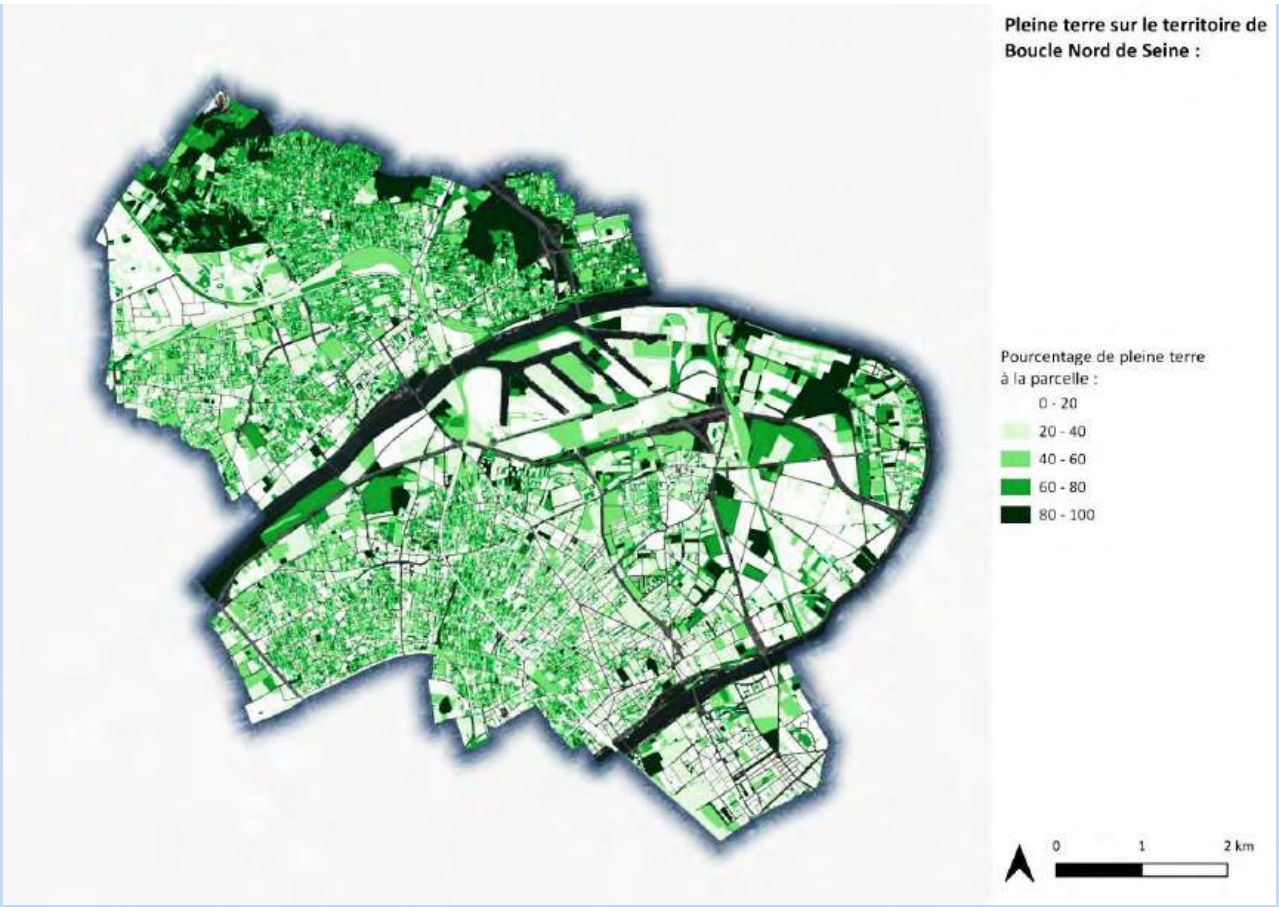
    a. Les opérations prévues dans le PLUi (taux d'imperméabilisation avant après)

    b. A l'échelle du territoire

5. Pouvez-vous identifier les compensations des terres nouvellement imperméabilisées ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. Pouvez-vous apporter les précisions demandées en montrant une projection des mesures de protection de la pleine terre à partir d'un diagnostic préalable sur les secteurs les plus urbanisés ?



Carte d'analyse de la pleine terre

2. Pouvez-vous indiquer les différences de prescriptions de taux de pleine terre et emprise entre les PLU communaux et le PLUi

Il est difficile de faire un état complet. L'évaluation environnementale montre l'amélioration du PLUi sur ce sujet. Les règles de pleine terre sont très hétérogènes selon les PLU(s).
A Colombes, par exemple, l'exigence de pleine terre a été globalement augmentée entre le PLU en vigueur et le PLUi, passant notamment de 30 à 40% pour les zones pavillonnaires, et de moins de 10% à 30% dans les zones denses.

3. Pouvez-vous démontrer que le maintien des zones pavillonnaires permettra le maintien d'un taux de pleine terre est déterminant dans le maintien du taux de pleine terre ?

Plus que de la forme urbaine c'est bien de l'exigence de conservation de la pleine terre qui est déterminant dans le maintien du taux de pleine terre. Il existe des espaces collectifs avec des taux de pleine terre important. La densification accompagnée d'une exigence forte de taux de pleine terre et d'un aménagement d'ensemble peut être vertueuse sur ce plan. La difficulté de l'évolution au coup par coup d'un tissu pavillonnaire au gré d'opportunités saisies par la promotion immobilière est une toute autre question.

a. Pouvez-vous comparer avec la production de collectif, quelle serait l'imperméabilisation minimum de l'implantation de collectifs sur ces secteurs ?

Il n'est pas possible de répondre à cette question, la réponse dépend du taux de pleine terre exigée.

4. Pouvez-vous établir un solde d'imperméabilisation sur :

a. Les opérations prévues dans le PLUi (taux d'imperméabilisation avant après)

b. A l'échelle du territoire

Le calcul de ce solde ne peut être qu'hypothétique, le PLUi ne connaît pas le taux de renouvellement et la localisation des diverses opérations qui seront menées sur le territoire. En ce qui concerne les opérations menées par la puissance publique, le plus souvent en renouvellement urbain sur des terrains fortement imperméabilisés, le soldes est positif. Cette analyse est réalisée opération par opération. Un bilan global sera à produire pour l'évaluation de la mise en œuvre du PLUI.

5. Pouvez-vous identifier les compensations des terres nouvellement imperméabilisées ?

L'évaluation environnementale récapitule les mesures mises en œuvre par le PLUi pour compenser la consommation foncière et l'artificialisation, notamment : orientations 1.4 et 3.2 de l'OAP « Préserver les trames environnementales », création de 13,7ha d'espaces verts publics grâce aux emplacements réservés et aux OAP…

Des demandes de protection d'arbres remarquables

Des demandes de classement d'arbres sont parvenues à la commission, essentiellement sur les communes de Colombes et Clichy. Les alignements d'arbres sont perçus comme des éléments importants du paysage, outre leur fonction d'accueil de la faune aviaire.

A Argenteuil :

Le contributeurs (observation n°558) fait remarquer que les arbres les plus remarquables ne semblent figurer nulle part. Aucune suite ne semble avoir été donnée à la proposition de l'association nationale A.R.B.R.E.S (chargée par l'Etat de labelliser les arbres et ensemble arborés remarquables) de labelliser la plantation de l'île Héloïse, remontant à ces mêmes années 1860 et auparavant, comme ensemble arboré remarquable,

A Colombes :

L'association Les Amis de la Nature (observation n° 338) estime que le recensement des alignements d'arbres n'est pas exhaustif, par exemple l'alignement le long du boulevard Charles de Gaulle est absent. Elle a présenté une liste d'arbres à protéger.

L'observation n° 304 cite l'Arbre de Judée situé au 18, bd Marceau (devant l'église St-Etienne-St-Henri

Le projet du T1 entraine l'abattage de nombreux arbres (600 au total) ainsi que le stade Yves-du-Manoir. La question de la replantation en compensation par le Département d'arbres dans le parc Lagravère dans le collège Moulin-Joly et le long des routes départementale. Les replantations n'apparaissent pas sur le zonage, tandis certains alignements correspondent à des alignements disparus. La Ville de Colombes s'est dotée d'une chartre de l'arbre et d'un barème de valeur d'arbres et de compensation, opposable qui permet à la fois de prévoir des compensations et de veiller à la qualité des replantations.

A Clichy :

Les arbres et massifs arbustifs présents sur le site BIC

Les élus du Nouveau Front Populaire et les habitants (observations n° 459, 457) souhaitent la préservation des arbres sur le terrain BIC. Les habitants ont répertorié 70 sujets.

Sur l'ensemble du territoire BNS :

Voici un tableau qui recense les demandes de protections dans les différentes observations :

Protection d'arbres		
445	Colombes	cèdre de l'Himalaya qui se situeà l'adresse 286 rue des Renouillers, coordonnées GPS: 48,924850N 2,239861E,
437	Colombes	érable argenté/negundo L'âge approximatif : entre 40 et 60 ans (selon le paysagiste qui s'occupe de l'élagage) Demande de classement arbre remarquable : 49 rue Laplace, 92700 Colombes Coordonnées GPS : 48.91690, 2.23986 Parcelle cadastrale : 132
10	Colombes	9-11, rue Ernest-Renan (Colombes
150	Colombes	2 tilleuls 74 rue des cerisiers (angle avec la rue pierre Geoffroy
439	Colombes	31 arbres proposés par Colombes Respire

Environnement 92 dans son avis rendu en tant que PPA le règlement peu protecteur, notamment les articles :

7.2.2.1 : autorise l'abattage d'un ou plusieurs arbres situés dans un alignement d'arbres pour la réalisation d'un projet d'intérêt général

7.2.3.1 : seuls les arbres remarquables identifiés sur le plan de zonage sont à protéger.

6.2.1.1 : tout projet doit, dans la mesure du possible, veiller la préservation des arbres existants.

C'est en effet un enjeu majeur pour lutter contre la chaleur et la formation d'îlots de chaleur urbains. Le service rendu par les arbres arrivés à maturité est sans commune mesure avec des jeunes sujets : « un seul arbre de pleine maturité comme un platane d'alignement a le pouvoir de climatisation de 100 jeunes arbres (6 m de haut et 3 m de diamètre de feuillage environ). Il faudrait attendre 2060 pour qu'un jeune arbre puisse bénéficier de la moitié du pouvoir climatiseur d'un arbre existant en pleine maturité. À combien de canicule devrons nous faire face d'ici 2060 ? »
L'association demande que le PLUI fixe des règles spécifiques en matière d'implantation et d'abattages des arbres, notamment en la soumettant à l'obtention d'une autorisation (article L111-22 du code de l'urbanisme). Environnement cite les différents articles le permettant notamment L113-8 mais aussi L350-3 et L411-1 du code de l'environnement.

Elle demande également la constitution d'une commission indépendante pour donner son avis pour les abattages d'arbres justifiés pour des raisons de sécurité.

Le Département sensible au classement de 69 arbres au titre des arbres remarquables recommande de :

S'inspirer des dispositions du décret n°2023-384 du 19 mai 2023, relatif à la protection des allées et alignements d'arbres pour établir un cadre plus protecteur permettant d'instaurer des procédures d'autorisation.

De prévoir que tout arbre remarquable abattu soit systématiquement remplacé par arbre adapté aux enjeux écologiques et paysagers locaux.

Mieux identifier les alignements d'arbres départementaux pour assurer leur préservation et pérennité.

Concernant le règlement le Département des Hauts-de-Seine est défavorable à la création d'Oriels et balcons qui nuisent au développement des alignements d'arbres : « un recul minimal de 3 mètres (aérien et terrestre) ce serait idéalement à respecter pour toute construction implantée à proximité d'un alignement d'arbres (distance entre la façade et l'alignement d'arbres, ou les balcons et l'alignement d'arbres le cas échéant).
Il demande l'intégration plus précise des alignements d'arbres dans les OPA sectorielles et une attention particulière à ces derniers dans l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Questions de la commission d'enquête

1. Pourquoi ne pas avoir inclus le barème de la chartre de l'arbre de Colombes dans le PLUi ?
2. Pouvez-vous compléter les documents du PLUi ainsi que le demande l'association ?
3. Peut-on protéger les 70 arbres du terrain BIC ?
4. Combien pourraient faire l'objet d'une protection comme arbre remarquable, ou d'une autre protection ?
5. Allez-vous prendre en compte la demande des Amis de la Nature pour protéger les arbres qu'elle a répertoriés (PJ observation n°439) et des autres contributeurs ?
6. Quelles sont les compensations envisagées pour les arbres abattus pour le T1 ?
7. Avez-vous bien pris en compte les Espaces Naturels Sensibles dans votre diagnostic et dans la mise en œuvre des continuités écologiques dans le PLUi ?
8. De quelle manière peuvent être protégés les alignements existants sur BNS ? Quels sont les alignements à créer prévus sur BNS avec le PLUi ? Y-a-t-il une marge de progression possible ?
9. Que répondez-vous aux propositions d'Environnement 92 ?
10. Que répondez-vous aux propositions du Département

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Pourquoi ne pas avoir inclus le barème de la charte de l'arbre de Colombes dans le PLUi ?*

Cette demande a également été effectuée par le conseil départemental des Hauts-de-Seine.
C'est un sujet à part du PLUi. Il est possible de les ajouter en annexe du PLUi pour information.

2. *Pouvez-vous compléter les documents du PLUi ainsi que le demande l'association ?*

Une étude complémentaire va être réalisée à l'échelle du territoire avec les services environnement (BNS et Villes) pour identifier / compléter la liste des arbres remarquables. Cette nouvelle identification fera l'objet d'une future modification du PLUi.
L'ajout d'arbres remarquables à protéger sur des terrains privés, à l'issue de l'enquête publique, est inopportun, car ces éléments n'ont pas été soumis à l'avis du public pendant la procédure.
Un premier travail de repérage sera fait avant l'approbation du PLUi, à partir du recensement de l'association des Amis de la Nature à Colombes, pour des arbres sur le domaine public.
D'autres sujets pourront venir compléter ultérieurement cette liste à l'occasion d'études plus approfondies et de démarches auprès des propriétaires privés pour les arbres concernés.

3. Peut-on protéger les 70 arbres du terrain BIC ?

Voir réponse 5 sous-thème OAP thématiques et sectorielles - Clichy-la-Garenne - Secteur BIC – Bérégovoy

4. Combien pourraient faire l'objet d'une protection comme arbre remarquable, ou d'une autre protection ?

Voir réponse 5 sous-thème OAP thématiques et sectorielles - Clichy-la-Garenne - Secteur BIC - Bérégovoy

5. Allez-vous prendre en compte la demande des Amis de la Nature pour protéger les arbres qu'elle a répertoriés ?

Voir réponse 2 ci-dessus

6. Quelles sont les compensations envisagées pour les arbres abattus pour le T1 ?

Ce n'est pas le rôle du PLUi de prévoir la compensation des projets, le PLUi fixe un cadre que les projets doivent respecter.

7. Avez-vous bien pris en compte les Espaces Naturels Sensibles dans votre diagnostic et dans la mise en œuvre des continuités écologiques dans le PLUi ?

Normalement oui, l'ensemble des informations sera vérifié et le document complété le cas échéant

8. De quelle manière peuvent être protégés les alignements existants sur BNS ? Quels sont les alignements à créer prévus sur BNS avec le PLUi ? Y-a-t-il une marge de progression possible ?

Les arbres d'alignement sont déjà protégés par la loi.
Des alignements nouveaux sont prévus et identifiés dans les OAP sectorielles.
Il est toutefois possible de compléter l'identification d'alignement arbres structurants pour les villes et le territoire.

9. Que répondez-vous aux propositions d'Environnement 92 ?

Concernant les abatages d'arbre il est à préciser que
- l'article L111-22 du Code de l'urbanisme ne concerne par les PLUi,
- les articles L.350-3 et L411.1 du code de l'Environnement s'appliques en dehors du PLUi qui n'a aucun effet sur cette législation.
Les protections envisagées dans le PLUi ne sont peut-être pas encore suffisantes, toutefois, elles constituent un réel progrès par rapport aux dispositions antérieures. Quelques évolutions sont d'ores et déjà envisagées les élus ont demandés d'étudier une évolution de la règle de compensation en cas d'abattage d'arbre en précisant :
2 pour 1 pour les arbres de grand développement
1 pour 1 pour les arbres de moyen développement
Il convient de s'assurer de ne pas complexifier l'instruction au risque de rendre la règle inopérante.
Sur un temps plus long des évolutions pourront être prévues par modification du PLUi pour renforcer la protection des arbres en général et des arbres remarquables (renforcement de l'inventaire)

10. Que répondez-vous aux propositions du Département

Concernant la reprise du décret relatif à la protection des alignements, le PLUi cherche à limiter autant que possible les redondances réglementaires entre le code de l'environnement et le règlement, ceci afin d'éviter des incohérences ou complexifier l'application des règles
S'agissant d'ajouter une exigence de remplacement d'arbres remarquables par des arbres adaptés aux enjeux écologiques et paysagés locaux, le règlement recommande de choisir parmi la liste de recommandations de l'Agence Régionale de la Biodiversité d'Ile-de-France. (Tome 1 du règlement, chapitre 6.2)
Mieux identifier les alignements est une exigence intéressante qui va être étudiée pour l'approbation du PLUi en particulier sur les axes départementaux.

Concernant les saillies, le règlement conditionne leur autorisation à l'accord du gestionnaire de voirie, le département disposant de son propre règlement pour les voiries dont il assure la gestion et qui s'impose aux autorisations d'urbanisme. Il est difficile d'avoir une approche homogène en imposant un recul systématique de 3m, ce qui pourrait générer par exemple des discontinuités des fronts bâtis.

Des interrogations sur la capacité du PLUi à recréer de la terre pleine et des espaces naturels ou végétalisés, notamment en cœur d'îlots anciens et imperméabilisés comme à Clichy. Les habitants ont fait des propositions pour produire plus de nature en ville :

De la biodiversité, notamment à Clichy où se pose la question de la végétalisation des cœurs d'îlots dans un tissu très dense et largement minéralisé.
A Bois-Colombes où le parking situé rue Michel Ricard pourrait être intégré à la coulée verte.

Questions de la commission d'enquête

1. Que pensez-vous de ces propositions ? Avez-vous des solutions à proposer ?

2. Continuité voie verte Sud de Bois-Colombes devant le 9ter rue Marcel-Ricard : proposition d'utiliser le parking pour créer espace vert coulée verte rue Raoul-Nordling / D12. Actuellement la réalité ne semble pas correspondre à ce qui est marqué sur le plan de zonage. Pouvez-vous préciser ce qui achevé et en cours d'achèvement et projeté ?

3. Devant le 9 ter existe-t-il un parking ? Pourrait-il être utilisé pour renforcer la coulée verte à cet endroit ?
4. Que pensez-vous de la proposition de cette habitante (observation 449) : Un PLUi respectant le SDRIF obligerait à ce que tout nouveau projet de construction laisse sur la parcelle au moins 10m² d'espace vert par habitant de la parcelle, en l'absence de parcelles présentes sur la ville en mesure de compenser le manque d'espaces verts publics dont le ratio est nettement inférieur aux recommandations du SDRIF et de l'OMS ?

5. Dans une ville très urbanisée comme Clichy, avec de nombreuses cours totalement imperméabilisées, quels leviers le PLUi offre ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Que pensez-vous de ces propositions ? Avez-vous des solutions à proposer ?*

Le PLUi fixe des bandes de construction pour limiter l'imperméabilisation des cœurs d'îlots et favoriser leur renaturation en cas de projets.

2. *Continuité voie verte Sud de Bois-Colombes devant le 9ter rue Marcel-Ricard : proposition d'utiliser le parking pour créer espace vert coulée verte rue Raoul Nordling/D12. Actuellement la réalité ne semble pas correspondre à ce qui est marqué sur le plan de zonage. Pouvez-vous préciser ce qui achevé et en cours d'achèvement et projeté ?*

Cet espace, qui a servi plus précisément de « base vie » pour les chantiers de la ZAC, est le dernier secteur à aménager de la ZAC de Bruyères.
Au regard de sa configuration et des proximités d'immeubles, il a finalement été proposé de le préserver en espace de « respiration verte », qui permettra une continuité entre la « promenade verte » et l'allée des Messageries.
Ainsi le PLUi classe le terrain en zone UEp6z1, ce qui est manifestement très favorablement accueilli par les habitants dans le cadre de la présente enquête.

Le PLUi n'a pas vocation à fixer un calendrier opérationnel. Toutefois, il est nécessaire que ce classement (UEp6z1) soit consolidé au PLUi pour pouvoir définir, engager et programmer son aménagement.

3. Devant le 9 ter existe-t-il un parking ? Pourrait-il être utilisé pour renforcer la coulée verte à cet endroit ?

Idem question précédente

4. Que pensez-vous de la proposition de cette habitante (observation 449) : Un PLUi respectant le SDRIF obligerait à ce que tout nouveau projet de construction laisse sur la parcelle au moins 10m2 d'espace vert par habitant de la parcelle, en l'absence de parcelles présentes sur la ville en mesure de compenser le manque d'espaces verts publics dont le ratio est nettement inférieur aux recommandations du SDRIF et de l'OMS ?

Cette proposition présente plusieurs difficultés de mise en œuvre au regard des autres objectifs portés par le PLUi et des outils juridiques disponibles :

Un tel ratio conduirait à limiter la densité des projets (maximum de COS à 1.2 avec un pourcentage de 50% du terrain en pleine terre accessible ; COS de 0.7 pour 30% de pleine terre) ce qui nuirait aux objectifs de production de logements imposés par le SRHH ;

La mise en accessibilité de terrains privés pour des personnes extérieures à la copropriété poserait des problématiques d'usage et de cohabitation entre les habitants du terrain et le public extérieur ;

La configuration des terrains d'opérations n'étant souvent pas régulière, puisque le fruit d'un remembrement parcellaire aux formes variées, la conception des projets en serait complexifiée pour prendre en compte les autres critères de qualité d'un projet (habitabilité des logements, éclairement, respect des normes environnementales et de construction…)

Le changement d'usage de parties de terrains privés, qui pourrait s'apparenter à une forme d'expropriation, nécessiterait la réalisation de nombreux conventionnements juridiques (servitudes, rétrocessions…) entre la puissance publique et les copropriétés qu'il serait matériellement et temporellement difficile d'assumer au regard des moyens humains à la disposition des collectivités.

5. Dans une ville très urbanisée comme Clichy, avec de nombreuses cours totalement imperméabilisées, quels leviers le PLUi offre ?

Voir réponse 1 ci dessus

Sous-thème n°6.3 : Patrimoine remarquable et vernaculaire

Patrimoine impressionniste

Le territoire BNS pourrait être intitulée Terre des Impressionnistes. En effet les habitants soulignent la persistance des traces du passage des Impressionnistes dans les villes de BNS, notamment à Argenteuil maintes fois représentées par les peintres de ce mouvement, ou Villeneuve-la-Garenne dont les berges les mieux préservées du territoire ont été immortalisées par Pissarro et Monet, ou encore Gennevilliers avec la propriété Caillebotte disparue. L'observation n° 495 demande : « *la reconnaissance du paysage des berges de Seine à Argenteuil, peint par Monet, Renoir, Caillebotte, Sisley, et maints autres Impressionnistes, comme patrimoine immatériel à protéger contre toute défiguration bétonnière. Les 150 ans de l'impressionnisme, ont été célébrés le 1er mai 2024, "là où tout a commencé", pour reprendre la formule du Musée d'Orsay.* »

Questions de la commission d'enquête

1. Que pensez-vous de créer un label sur le territoire de BNS sur le mouvement Impressionniste pour prendre en compte le patrimoine immatériel et les traces des villégiatures des peintres ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Que pensez-vous de créer un label sur le territoire de BNS sur le mouvement Impressionniste pour prendre en compte le patrimoine immatériel et les traces des villégiatures des peintres ?*

C'est une proposition intéressante mais qui n'entre pas dans le champ du PLUi.

Patrimoine pavillonnaire

Par ailleurs, le territoire a connu une urbanisation dite de « Villégiature » avec l'arrivée précoce du chemin de fer qui contribué à la construction de nouveaux quartiers formés de villas vouées à la villégiature estivale et au logement des notables dans un premier temps, puis au logement des classes moyennes à la fin du XIX^{e} siècle et du premier vingtième siècle. Ce patrimoine pavillonnaire avec quelques centres de type Haussmannien constitue un ensemble exceptionnel qui couvre Asnières, Bois-Colombes et Colombes offrant des demeures bourgeoises et plus modestes que les habitants souhaitent protéger à tout prix.

Les observations concernant la défense du pavillonnaire évoquent le charme de ces quartiers et un patrimoine à préserver. Si les habitants ont consulté les livrets du patrimoine protégé au titre du PLUi, ils regrettent que le document ne soit pas allé plus loin sur plusieurs aspects :

Plus de bâtiments protégés :

Villas et belles maisons (observation n° 579) les contributeurs notent des protections inégales entre les communes : « *le livret du patrimoine (Bois-Colombes) est intéressant et prescriptif, contrairement à Asnières qui n'est que descriptif : tout y est-il permis ?* » (Observation R102)

Le patrimoine remarquable intègre la liste "Mérimée" (bâtiments et ensembles bâtis) des Monuments historiques (ex. le lotissement Litsch),(observation 205)

Le patrimoine précédemment noté comme remarquable (ex. Pavillon d'octroi, Pavillon de pesage de l'ancien hippodrome) soit réintégré dans la liste annexée au PLUi. En effet, l'absence d'entretien n'est pas de nature à retirer leur état historique, mais un procédé classique en vue d'une démolition

Patrimoine contemporain témoignages de la modernisation du pays à travers des bâtiments d'équipements

Patrimoine Art-déco (observation n°447, 501)

Patrimoine des bourgs anciens (Argenteuil, Gennevilliers)

Une prise en compte de la notion d'ensembles urbains en protégeant des fronts bâtis.

Une meilleure insertion des constructions neuves dans le tissu ancien :

Ainsi la contribution n° 257 note que "Le projet de PLUi supprime des règles de protection des abords immédiats du patrimoine remarquable, ce qui fort regrettable car les projets situés à côté pourront vernir altérer les biens patrimoniaux et leur environnement direct. » Demande donc de rétablir cette règle.

La mise en place de SPR (site patrimonial remarquable)

Des règles d'urbanisme adaptées à ces tissus urbains : « *Ce zonage ne tient pas compte : "des particularités qui font le charme, rendent ces axes beaucoup plus riches, petites avenues, venelles, villas, petites voies, allant de 2 à 8 m de large annonçant le tissu urbain pavillonnaire, tissu cher à Colombes depuis longtemps" et favorisera la destruction de nombreux pavillons* » (Observation 550) Le patrimoine de bourg
« *En matière de protection du patrimoine le document du PLUI liste une série d'immeubles isolés les uns des autres qui ont effectivement une valeur patrimoniale correctement définies sans s'intéresser aux séquences urbaines cohérentes par rapport à chaque époque désignée - La suite de maison villageoise de la rue du Landy est répertoriée les gabarits des nouvelles constructions n'ont pas pris en compte la petite église Saint Médard et le Plui ne prend pas en compte l'échelle de cette église par exemple. L'hôtel TRIBE récemment construit, trop haut et qui écrase tout ce quartier au patrimoine remarquable(...) Trop tard pour ce quartier mais une étude serait à faire pour ne pas répéter ailleurs ce genre d'erreur* ».

Observation n° 457 :

Respect du parcellaire de ces quartiers pavillonnaires avec le retour de linéaire à 12 ou 13 m.

Le respect des rythmes de façades : R+1+C avec des soubassements

Le respect du velum.

Des traces archéologiques (notamment sur Gennevilliers).

Une critique des protections accordées jugées insuffisantes et peu protectrices. Ainsi le contributeur (observation n°495) fait remarquer que dans le PLUi 121 villas ou pavillons sont protégés par la prescription "démolition interdite" "mais que des limites sont définies pour leur démolition partielle". Estime que "La liste présentée d'éléments de patrimoine bâti remarquable et d'ensembles urbains remarquables, et le régime de protection proposé, ne se retrouve pas dans la législation élaborée par le ministère de la Culture, en matière de protection architecturale, urbaine et paysagère, mais apparait comme un bricolage peu sérieux propre à Argenteuil, ce que ne mérite pas la troisième ville d'IDF" Ce contributeur appelle à un découpage par quartier, qualification de style, références chronologiques, ou typologie urbaine ou patrimoniale. Ce n'est pas la seule remarque qui souligne que les prescriptions du livret sont insuffisamment protectrices et ne garantissent pas nécessaire l'intégrité du bâti.

Patrimoine ouvrier
Avec l'industrialisation, un habitat ouvrier s'est développé sous forme d'habitat collectif dans des immeubles dits de rapport, mais aussi sous forme de petites villas Composées de maisons mitoyennes rassemblées autour d'une impasse, privée le plus souvent, comme le passage des Chasses à Clichy. Très prisées, les habitants demandent leur préservation, à Clichy Colombes.
« *La liste du patrimoine à protéger à Clichy est bien courte pour qui connaît un peu cette ville : beaucoup de petits pavillons sont pittoresques et font l'âme de cette ville, ils ont déjà en partie disparu, il faut préserver les quelques rares restant, par exemple le pavillon art déco du passage Nivert* » (observations n°501, 550)

Sur Clichy, l'observation n° 568 critique que " *n'y figurent ni Beaujon, ni la Maison du peuple en ce qui concerne les bâtiments importants. Seulement quelques immeubles y sont consignés, par exemple rue de Paris seule une maison y est remarquée alors que beaucoup de bâtiments modestes,d'ilots témoignent du passé populaire de Clichy et méritent d'être réhabilités*".

Patrimoine Argenteuillais

Le contributeur (observation n° 558) a produit une synthèse sur le patrimoine de la ville qui mérite que l'on s'y attarde :

« Les bâtiments anciens sur le boulevard Héloïse sont évoqués un par un, sans traiter leur caractère de front urbain sur l'ancien quai de Seine et l'espace vert de l'île, résultat d'une stratégie explicite de la commune dans les années 1860,

• Une « villa Roclore » est décrite (ARG_103, 84 boulevard Héloïse) au lieu de « Roquelaure », nom qu'avait pris Mirabeau père dit « l'Ami des hommes », qui termina sa vie à Argenteuil,

• Les arbres les plus remarquables ne semblent figurer nulle part. Aucune suite ne semble avoir été donnée à la proposition de l'association nationale A.R.B.R.E.S (chargée par l'Etat de labelliser les arbres et ensemble arborés remarquables) de labelliser la plantation de l'île Héloïse, remontant à ces mêmes a années 1860 et auparavant, comme ensemble arboré remarquable,

• La mémoire d'Héloïse, une des plus grandes intellectuelles médiévales avec Jeanne de Pisan et Hildegarde de Bingen, ne semble figurer nulle part, alors qu'Argenteuil est le seul site conservant des bâtiments où elle a vécu (chapelle Saint-Jean Baptiste et ruines de l'abbaye) – à part les ruines du donjon du Pallet où elle fut probablement hébergée dans la famille de Pierre Abélard.

• Au-delà de l'héritage d'Héloïse, la place des religions dans le patrimoine et la vie actuelle (culturelle, sociale, éducative, économique, flux de circulation) me semble ignorée à travers les milliers de page des documents (je n'ai pas tout lu). Dans la ville qui abrite la 2ème plus grande mosquée d'Ile-de-France, et la plus ancienne des reliques dites "Sainte Tunique du Christ", c'est l'éléphant dans la pièce.

Patrimoine Art-Déco (Observation n°495)

"Le patrimoine Art-Déco recensé n'intègre pas le "patrimoine scolaire public réalisé par l'architecte André Cordonnier. Les groupes scolaires Jules Ferry, Côteaux, Volembert, Orgemont qualifiés à l'époque de palaces scolaires, constituent des ensembles architecturaux remarquables" mettant en valeur la brique incrustée de mosaïques colorées, réalisées par les céramistes Gentil et Bourdet.

Patrimoine des "Trente Glorieuses" et dernier quart de siècle, notamment équipements publics : Salle Jean Vilars œuvre de l'architecte Maurice Novarina (1907-2002).

Système de fondation ingénieux qui répartit la charge et la pression sur la nappe phréatique dans la zone inondable qui a permis d'épargner au bâtiment des inondations. Souhaite sa préservation et réhabilitation.

Gare du Val, par Richard Dubrulle. Configuration pyramidale et façades en kaléidoscope caractéristique des années 70.

Bas-relief sous le pont de la gare d'Argenteuil vestige des éléments décoratifs du Val d'Argent : "sa restauration contribuerait à ancrer le quartier dans son histoire."

IUT de Cergy-Pontoise, site d'Argenteuil. Architecte Jean-Pierre Lott, architecture courbe (coque béton)

Marché Joliot-Curie, Architecte André Morisseau (1907-1933)

Centre Culturel et céramique architecturale d'Edouard Pignon nommée L'homme du XX^{e} siècle. Architecte Roland Dubrulle 1970 "œuvre imposante à la fois sculpture, céramique, peinture, architecture, destiné à décorer la façade du centre culturel. "Résidence 13-15 place Georges Braque, Architectes Roland et Richard Dubrulle. Dessin du mur d'enceinte de la Ville. »

Patrimoine de Gennevilliers

La contribution n° 560 (lettre annexée et fiches thématiques) propose d'instruire 4 bâtiments et sites sur Gennevilliers :

- le Moulin Brénu,
- la glacière du Parc du Château,
- la maison du peintre Caillebotte et de sa famille,
- la localisation de la maison de la famille Manet et la liste des maisons (terrains) leur ayant appartenu.

Questions de la commission d'enquête

Pourquoi ne pas utiliser la notion d'ensemble et étendre la protection à l'environnement immédiat d'un bâtiment remarquable ?

Que pensez-vous de la proposition de la Contribution n° 380 : « *Les PLU inventoriaient, à des fins de protection, les éléments de bâti remarquable et des règles contraignantes pour les projets menés à proximité immédiate de ces éléments. Ce mécanisme permettait, par un recours aux règles d'urbanisme nonobstant l'existence ou non d'une protection aux monuments historiques, de reconnaître la valeur du patrimoine urbain et d'en assurer la préservation de manière effective. Au PLUi, ces règles viendraient à disparaître en ce que les mesures de protection se limiteraient désormais strictement au terrain d'assiette du bâti patrimonial et non à son environnement immédiat. Il s'agit d'une régression regrettable. Nous vous demandons de bien vouloir assortir votre avis d'une condition tenant au maintien d'une règle générale de protection du patrimoine bâti élargie aux abords du bâti remarquable identifié* ».

Pourquoi ne pas identifier plus de secteurs dans lesquels des ensembles seraient à intégrer au livret du patrimoine ?

Sinon envisageriez-vous de créer des Sites de Protection Patrimoniaux (SPR), notamment sur certains secteurs de Bois-Colombes, Asnières et Colombes, sur les centres-bourgs de Gennevilliers et d'Argenteuil ?

A Clichy, plusieurs villas ou passages existent et un seul a été repéré dans le livret. (Observation n°501). Pourquoi ne pas mettre plus de protection patrimoniale sur le patrimoine vernaculaire et notamment ces cités ou villas ouvrières ?

Zone pavillonnaire UR4h3 : Colombes Comment est pris en compte les différences de zonage entre le pavillonnaire et les autres zonages, et plus particulièrement sur le les axes G. Péri, Agent Sarre et H. Barbusse à Colombes ?

Pouvez-vous répondre que la prise en compte de l'hétérogénéité du tissu urbain qui fait le charme et l'identité de Colombes évoqué par plusieurs contributeurs ?

Est-il possible d'avoir des zonages plus fins sur ces trois axes pour prendre en compte les différentes typologies : angle des venelles, pavillonnaire ancien, petites avenues etc. ?

Les prescriptions dans les livrets du patrimoine sont parfois insuffisantes à protéger l'intégrité du bâtiment, omettant par exemple les combles dans l'habitat rural (or c'est un élément caractéristique de la volumétrie, pensez-vous affiner les prescriptions qui dans certaines communes sont quasi inexistantes ?

Voici une liste de bâtiments protégés dans les PLU qui ont été retiré des protections du PLUi. Pouvez-vous justifier ces abandons, ou s'agit-il d'un oubli ?

a. Le contributeur (observation n° 403) : Villeneuve-la-Garenne indique que la fiche N) 1 (9 quai Alfred-Sisley) est absente, pouvez-vous la réintégrer ?

Demandes de protection			
	Ville	Patrimoine	Question
	Colombes	Pavillon de pesage du stade Yves du Manoir	abandon de la protection

	Colombes	Pavillon d'octroi bd de Valmy	abandon de la protection
495	Argenteuil	Pavillon Roquelaure,	abandon de la protection
495	Argenteuil	Mosaïque Coulouma	abandon de la protection
495	Argenteuil	Ancien Hôpital-Hôtel Dieu	abandon de la protection

Voici une liste des demandes des habitants, pensez-vous l'étudier ?

b. Pouvez-vous répondre plus spécifiquement sur la contribution n°558,

Observation	Ville	Patrimoine protégé	Remarques
381	Bois-Colombes	Mairie	indispensable de garder l'intégrité du bâtiment en ne permettant pas de modification de façade sous aucune forme : Adjonction de bâtiment, construction d'une passerelle, agrandissement du bâtiment vers l'arrière en prenant sur l'espace du square
381	Bois-Colombes	L'école Jules Ferry	Construction es années 1930 est un patrimoine remarquable
381	Bois-Colombes	45/47 rue Raspail	
10	Colombes	9-11, rue Ernest-Renan (	
84	Colombes	Le couvent protégé (COL_18) avait été transformé en appartements et parking. L'ancienne école Reine-Henriette (COL_21) avait été vendue et refaite.	
205	Colombes	Lotissement Litsch	
351	Bois-Colombes	32 rue Victor Hugo	
380	Bois-Colombes	45/47 rue Raspail	
381	Bois-Colombes	façade de l'école Jules Ferry	
501	Clichy	CMS de la rue Simonneau	
501	Clichy	pavillon art déco du passage Niver	
495	Argenteuil	Salle Jean Vilars œuvre de l'architecte Maurice Novarina (1907-2002).	
495	Argenteuil	Les groupes scolaires Jules Ferry, Côteaux, Volembert	
495	Argenteuil	Gare du Val, par Richard Dubrulle	
495	Argenteuil	Bas-relief sous le pont de la gare d'Argenteuil vestige des élément décoratifs du Val d'Argen	
495	Argenteuil	IUT de Cergy-Pontoise, site d'Argenteuil. Architecte Jean-Pierre Lott	
495	Argenteuil	Marché Joliot-Curie, Architecte André Morisseau	
495	Argenteuil	Centre Culturel et céramique architecturale d'Edouard Pignon nommée L'homme du XXème siècle. Architecte Roland Dubrulle 1970 "œuvre imposante à la fois sculpture, céramique	
495	Argenteuil	Résidence 13-15 place Georges Braque, Architectes Roland et Richard Dubrulle. Dessin du mur d'enceinte de la Ville	

La commission estime qu'un nombre important de bâtiments n'ont pas été pris en compte pour leurs caractéristiques ou pour leur rôle d'accompagnement dans la protection d'ensembles remarquables. La commission note également l'effort fait pour protéger les immeubles collectifs de rapport en brique caractéristiques des banlieues parisiennes, mais pense que sur ce patrimoine la notion d'ensemble doit s'appliquer. Le tableau ci-dessous est montré à titre d'exemple. Etudierez-vous ce type d'ensembles ou d'îlots urbain dans l'optique de garder une cohérence urbaine et l'identité de ce territoire ?

Patrimoine	Patrimoine repéré par la commission	
Colombes	7 rue Pierre Mélusson	céramique pierre et briques, toit
Colombes	av du Moulin Joli	
Colombes	50, av Anatole France	
Clichy	65, 67, 69, 59-61-63-65 rue Georges Boisseau 56, à 46, rue du Gal Roguet	Ensemble d'immeubles Artdéco, ensemble homogène. Conserver frises, menuiseries et parements et appareillage de briques.
Clichy	31-33 rue Madame de Sanzillon	Ancien Bâtiment public en brique conserver ouvertures dt appareillage brique, dessin et voûtes, couronnement
Gennevilliers	20, 20b, 22, 26, 28, rue Félicie	Anciennes fermes. Rajouter conserver les toitures et ne pas surélever
Gennevilliers	22 rue Marcel Royer	Maison caractéristique du pavillonnaire du début du sièce avec mélange de matériaux et colombage. Permettrait de préserver un ensemble urbain avec les immeubles déjà repérés au 30 rue Marcel Royer et 8 rue rue Héloïse Isabelle Michaud. Rajouter le 18 et 20 de cette rue et le Le 15 rue Augustine Guignedoux afin de préserver un ensemble urbain cohérent et caractéristique de cette période en banlieue. Rajouter également le 20 rue Marcel Royer pour consolider l'ensemble.
Asnières	89 au 37 rue Magenta	quartier Bac insuffisamment repéré
Asnières	,7, 6,5, 1rue Dupré	quartier Bac UR4g3
Asnières	9, rue Teissonnière	quartier Bac

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Pourquoi ne pas utiliser la notion d'ensemble et étendre la protection à l'environnement immédiat d'un bâtiment remarquable ?*

Il est proposé de revoir la rédaction des règles d'intégration urbaine aussi bien pour les abords des bâtiments remarquables que pour l'ensembles des tissus urbains à l'instar de ce qu'on peut lire dans le PLUb de Paris) La notion d'ensemble est utilisée dans le PLUi avec les ensembles urbains, l'étude à venir sur le patrimoine amènera probablement à compléter les ensembles urbains remarques.

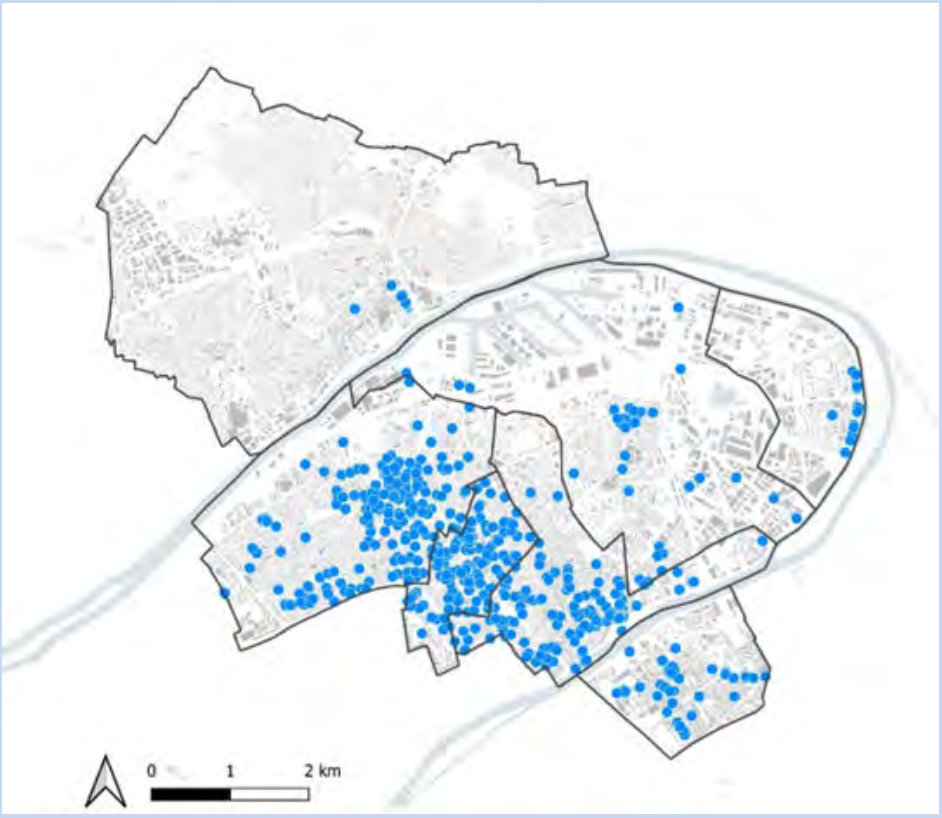
2. *Que pensez-vous de la proposition de la Contribution n° 380 : « Les PLU inventoriaient, à des fins de protection, les éléments de bâti remarquable et des règles contraignantes pour les projets menés à proximité immédiate de ces éléments. Ce mécanisme permettait, par un recours aux règles d'urbanisme nonobstant*

l'existence ou non d'une protection aux monuments historiques, de reconnaître la valeur du patrimoine urbain et d'en assurer la préservation de manière effective. Au PLUi, ces règles viendraient à disparaître en ce que les mesures de protection se limiteraient désormais strictement au terrain d'assiette du bâti patrimonial et non à son environnement immédiat. Il s'agit d'une régression regrettable. Nous vous demandons de bien vouloir assortir votre avis d'une condition tenant au maintien d'une règle générale de protection du patrimoine bâti élargie aux abords du bâti remarquable identifié ».

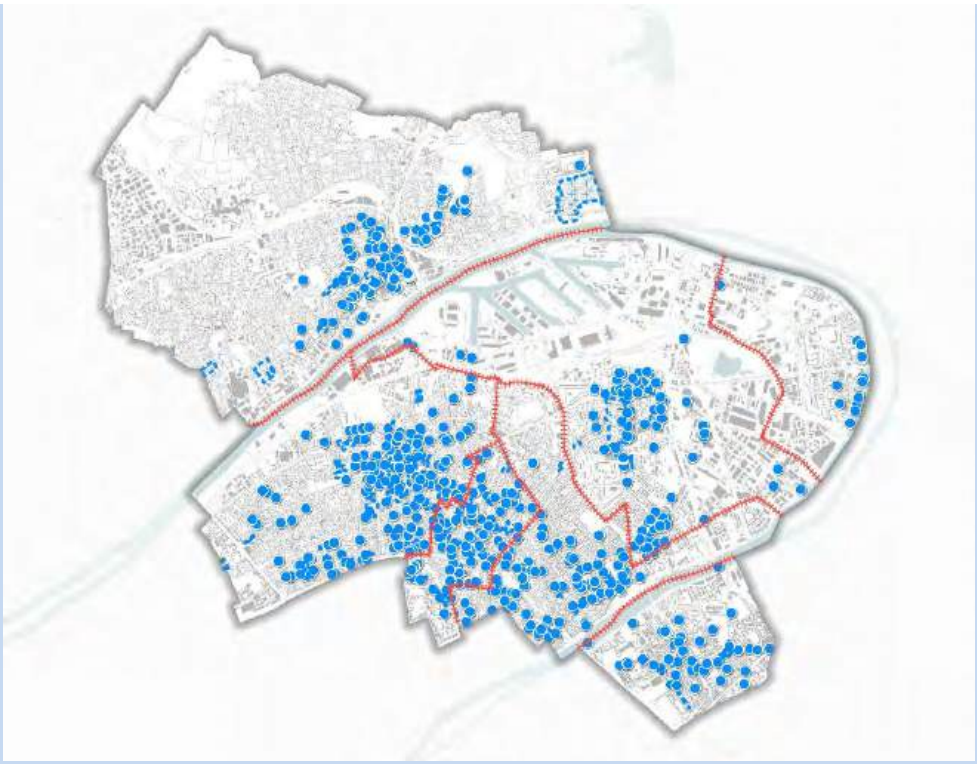
Voir réponse 1

3. Pourquoi ne pas identifier plus de secteurs dans lesquels des ensembles seraient à intégrer au livret du patrimoine ?

Les différents PLU communaux disposent de 500 protections patrimoniales. Près de 300 protections supplémentaires ont été inventoriés dans le PLUi à l'échelle de Boucle Nord de Seine. (Voir Chapitre J. Justification des choix retenus. Document 1.5)



Carte du patrimoine bâti protégé des PLU communaux en 2022 (édifices ou ensembles) - Atelier Patrimoine



Carte du patrimoine bâti protégé du PLUi (édifices ou ensembles)

4. Sinon envisageriez-vous de créer des Sites de Protection Patrimoniaux (SPR), notamment sur certains secteurs de Bois-Colombes, Asnières et Colombes, sur les centres-bourgs de Gennevilliers et d'Argenteuil ?

Le PLUi n'est pas compétent en la matière. Le PLUi dispose d'outils efficaces pour préserver l'identité des villes en encadrant l'évolution du bâti protégé, de jardins et en imposant des règles morphologiques adaptées aux tissus.

5. A Clichy, plusieurs villas ou passages existent et un seul a été repéré dans le livret. (Observation n°501). Pourquoi ne pas mettre plus de protection patrimoniale sur le patrimoine vernaculaire et notamment ces cités ou villas ouvrières ?

L'étude à venir sur le patrimoine amènera probablement à compléter les ensemble urbains remarquables et les éléments bâti patrimoniaux à l'occasion d'une prochaine modification du PLUi.

6. Zone pavillonnaire UR4h3 : Colombes Comment est pris en compte les différences de zonage entre le pavillonnaire et les autres zonages, et plus particulièrement sur le les axes G. Péri, Agent Sarre et H. Barbusse à Colombes ?

Voir réponse 2 relative au secteur G.Péri de Colombes du Sous-thème n°2.2 : Zonage et règlement
Colombes, ville des 9 000 pavillons, a vu son développement urbain guidé par son ordonnancement viaire, aboutissant aujourd'hui à des densités importantes le long de ses axes structurants et à des poches d'habitat individuels au maillage plus confidentiel. Aussi, la rue Gabriel Péri, l'avenue Henri Barbusse et la rue de l'Agent Sarre, supports des flux de transit du territoire peuvent accepter une densité plus forte permettant de répondre aux objectifs de production de logements tout en libérant la pression foncière sur le secteur pavillonnaire.
Le dispositif réglementaire permet de garantir un front urbain bâti et des cœur d'ilots préservés telles des zones tampons entre les deux secteurs. De plus, en cas de limite séparative commune entre une zone dense et une zone pavillonnaire, la règle impose un retrait supérieur à 6m. L'ouverture des droits à construire sur

ces trois axes ne remettent pas en cause la diversité des tissus et garantit une bonne intégration des projets dans le tissu existant.

7. Pouvez-vous répondre que la prise en compte de l'hétérogénéité du tissu urbain qui fait le charme et l'identité de Colombes évoqué par plusieurs contributeurs ?

La préservation de l'hétérogénéité est prise en compte (préservation de bâtiment, limitation de linéaire, règle d'insertion, …)

8. Est-il possible d'avoir des zonages plus fins sur ces trois axes pour prendre en compte les différentes typologies : angle des venelles, pavillonnaire ancien, petites avenues etc. ?

Le PLUi ne doit pas faire de l'urbanisme à la parcelle.

9. Les prescriptions dans les livrets du patrimoine sont parfois insuffisantes à protéger l'intégrité du bâtiment, omettant par exemple les combles dans l'habitat rural (or c'est un élément caractéristique de la volumétrie, pensez-vous affiner les prescriptions qui dans certaines communes sont quasi inexistantes ?

Le chapitre 7 du tome 1 du règlement impose des contraintes à tous les éléments protégés du PLUi, notamment le respect et la mise en valeur de la volumétrie générale des constructions. Les prescriptions par fiche offrent des précisions qui peuvent dans certains cas offrir plus de souplesse aux porteurs de projets. Les combles sont une composante de la volumétrie générale et doivent respecter les règles qui s'y réfèrent. Ainsi, les démolitions partielles, les travaux sur l'enveloppe ou les travaux d'extension doivent respecter ou mettre en valeur la volumétrie générale des constructions.

10. Voici une liste de bâtiments protégés dans les PLU qui ont été retiré des protections du PLUi. Pouvez-vous justifier ces abandons, ou s'agit-il d'un oubli ?

Les protections identifiées dans les PLU des villes ont été réintégrées et complétés dans le PLUi modulo quelques suppressions pour corriger des éléments qui avaient disparu ou qui ne semblaient pas présenter les caractéristiques suffisantes pour que la protection soit maintenue. Toutefois, l'EPT et les villes s'engagent à vérifier la liste ci-jointe pour vérifier la motivation de leur suppression et en cas d'erreur de réintégrer les édifices à protéger.

11. Le contributeur (observation n° 403) : Villeneuve-la-Garenne indique que la fiche N) 1 (9 quai Alfred-Sisley) est absente, pouvez-vous la réintégrer ?

Idem réponse 10

12. Voici une liste des demandes des habitants, pensez-vous l'étudier ?

Une étude complémentaire du patrimoine est prévue à l'échelle du territoire afin de renforcer la protection des éléments patrimoniaux et notamment le patrimoine moderne. Cette étude se traduira par une future modification du PLUi. Dans ce cadre les éléments proposés par les habitants seront spécifiquement réexaminés.

13. Pouvez-vous répondre plus spécifiquement sur la contribution n°558,

Les SPR ne sont pas du ressort du PLUi
La ville d'Argenteuil a récemment identifié près de 100 éléments patrimoniaux par une modification de son PLU (modification n°12). Cet inventaire a été enrichi dans le cadre du PLUi. Les erreurs matérielles sur le nom des éléments protégés seront corrigées

Traiter caractère de front urbain sur l'ancien quai de Seine Bd héloise
S'agissant des demandes très concrètes formulées, le secteur Mirabeau sera desservi par le TCSP « Entre Seine » et non par un tramway. Des emplacements réservés sont prévus le long de la rue Michel Carré pour permettre son réaménagement.
S'agissant du classement de l'île Héloïse voir réponse 2 Argenteuil - secteur Cœur de ville

14.La commission estime qu'un nombre important de bâtiments n'ont pas été pris en compte pour leurs caractéristiques ou pour leur rôle d'accompagnement dans la protection d'ensembles remarquables. La commission note également l'effort fait pour protéger les immeubles collectifs de rapport en brique caractéristiques des banlieues parisiennes, mais pense que sur ce patrimoine la notion d'ensemble doit s'appliquer. Le tableau ci-dessous est montré à titre d'exemple. Étudierez-vous ce type d'ensembles ou d'îlots urbain dans l'optique de garder une cohérence urbaine et l'identité de ce territoire ?

Le classement en ensemble bâti à caractère patrimonial repose sur plusieurs critères : regroupement de plusieurs constructions présentant une cohérence paysagère et urbaine, qualité architecturale de chaque construction pris à part moins intéressante que la cohérence d'ensemble, enjeu de maintenir des grandes composantes d'un paysage urbain identifié (lotissement, ensemble d'immeubles, etc.). (Voir chapitre J. Justification des choix retenus -document 1.5)

Thème n°7 : Habitat

Ce thème comprend quatre sous-thèmes :

- Qualité de l'habitat
- Production de logements
- Mixité sociale
- Pavillonnaire

Ce thème a fait l'objet de très peu d'observations à l'exception du pavillonnaire.

Sous-thème n°7.1 : Qualité de l'habitat

La qualité des logements est évoquée surtout par rapport aux thématiques de densité (cf. chapitre Densité). Les façades des immeubles collectifs absorbent la chaleur et contribuent à la formation d'îlots de chaleur. Le manque de lumière est évoqué. Le pavillonnaire est lui à l'opposé souvent vu comme le parangon de la qualité de l'habitat. La qualité est essentiellement vue à travers le prisme environnemental et la capacité de résilience face au réchauffement climatique et le risque inondation.
Les formes urbaines sont décriées 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 Plazza (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 »

<u>Questions de la commission d'enquête</u>

1. Que pensez-vous des propositions de l'Etat ?

2. Vous développez des objectifs de production de logements familiaux, mais avez-vous élaboré des prescriptions plus fines en matière de qualité de logement, cuisine en premier jour, surface minimum des espaces de vie, espaces extérieurs etc ?

3. Comment répondez-vous à la demande de T1 et T2 tout en produisant des logements pour les familles nombreuses, diemme souligné par Environnement 92 ?

4. Avez-vous évalué l'impact sur le grand paysage des constructions sur les rives de Seine ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Que pensez-vous des propositions de l'Etat ?*

Certaines propositions sont dans un registre hors-sujet du PLUI. Celui-ci est peu adapté pour définir les techniques de construction. De plus certaines propositions peuvent avoir des externalités négatives. A titre d'exemple, le principe d'anfractuosité des constructions, pertinente en certain cas, peut empêcher une bonne compacité ce qui peut augmenter les déperditions thermiques. Il convient donc d'avoir cette approche à l'échelle des projets en permettant la prise en compte des objectifs énoncés.

2. *Vous développez des objectifs de production de logements familiaux, mais avez-vous élaboré des prescriptions plus fines en matière de qualité de logement, cuisine en premier jour, surface minimum des espaces de vie, espaces extérieurs etc ?*

Le PLUi n'a pas vocation à régenter l'organisation intérieur du bâti et son fonctionnement interne.
Seules quelques recommandations peuvent être formulées dans le cadre notamment de l'OAP « Favoriser la durabilité des construction ».
Celle-ci est en lien avec les objectifs du PCAET d'élaborer un guide aménagement durable, ou encore avec les Chartes promoteur ou construction durable des villes qui s'appliquent de manière contractuelle en dehors du cadre du PLUi.

3. *Comment répondez-vous à la demande de T1 et T2 tout en produisant des logements pour les familles nombreuses, diemme souligné par Environnement 92 ?*

Le PLH a pour rôle de préciser le nombre et le type de logements à réaliser sur un territoire.
En complément, le PLUi met en place des STML (secteur de taille minimale de logement) de deux types pour répondre aux objectifs de diversité de production de logements. Leur fondement sont justifiés dans le rapport de présentation - Justification des Choix (document 1.5) pages 137 et suivantes.
STML-1 - règles pour les logements à construire : objectif de création proportionnée de logements familiaux dans la production neuve. Ce dispositif concerne essentiellement Argenteuil et Asnières-sur-Seine sur un large périmètre et très ponctuellement Gennevilliers. En effet, les Villes disposent pour certaines de chartes concernant les programmes de logements et leur taille. Ces chartes communales trouvent à s'appliquer plus ou moins aisément en fonction des promoteurs et du contexte local. Le choix a été ainsi donné aux Villes de se saisir de l'outil STML-1 en fonction des circonstances locales. Les contextes propres à Asnières-sur-Seine et à Argenteuil font émerger des tensions fréquentes sur la typologie de logement au sein des programmes.
STML-2 - règles pour la division des logements existants : objectif de maintien des logements familiaux au sein du parc existant, afin d'éviter de voir leur transformation en petits logements. Ce dispositif concerne l'essentiel du tissu pavillonnaire de Boucle Nord de Seine qui est constitué de grands logements.

4. *Avez-vous évalué l'impact sur le grand paysage des constructions sur les rives de Seine ?*

C'est l'objet de l'analyse paysagère qui se trouve dans le Diagnostic urbain (document 1.4), qui a permis l'émergence des objectifs énoncés dans le PADD, en particulier dans le défi 1.1 « Reconquérir la Seine » et son orientation 1.1.1 « Redonner à la Seine sa place dans le paysage ».
L'OAP « Renouer avec la Seine » et ses déclinaisons dans les OAP sectorielles situées à proximité de la Seine ainsi que le règlement et le zonage visent à répondre à ces objectifs.

Sous-thème n°7.2 : Production de logements

En matière de production de logements il est prévu la construction d'environ 38 660 logements d'ici 2034 à l'horizon du projet. Des orientations de programmation et d'aménagement, au nombre de 31 permettent de programmer un grand nombre de logement, mais aussi de décliner des mesures en faveur de la diversité de l'offre de logement dans le but de favoriser le parcours résidentiel.
Cependant, la production d'un urbanisme de collectifs de grandes hauteurs sur la plupart de ces OAP ne satisfont pas les contributeurs, ni l'élévation des hauteurs sur les grands axes.
Les contributeurs proposent de privilégier la conversion des logements en bureaux à l'instar d'Environnement 92. L'association juge la problématique de reconversion de bureaux peu abordée alors que la Région connait un taux de vacances important et que de nouveaux critères environnementaux et techniques vont entrainer une obsolescence programmée des bâtiments. Elle cite le PADD : « les métropoles encouragent également la création de logements au cœur des quartiers mono fonctionnels que sont les pôles de bureau et les quartiers d'affaires, et accompagne les transformations des immeubles de bureaux obsolètes en logements »

Questions de la commission d'enquête

1. La Région regrette que pour le logement le PLUi n'apporte pas de précision sur la répartition des logements créés sur chaque commune, notamment les 16 440 logements sur 10 ans non connus. Ils ne font pas l'objet d'une cartographie. Les OAP ne précisent pas non plus le nombre de logements. Enfin, en dépit de la délimitation de secteur de mixité sociale le document ne fournit pas de chiffres sur la production à venir de logements sociaux.

2. Pourriez-vous présenter de manière plus précise les poches de densification que vous avez identifiées dans le diffus et les secteurs de plan masse.

3. Préciser sur chaque OPA le nombre de logements

4. Quelles seraient les possibilités de répartir l'offre de logements pour préserver certains secteurs ?

5. Quels outils avez-vous mis en place pour encourager la reconversion de bureaux en logements sans passer par des démolitions/reconstructions et économiser les matériaux ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. La Région regrette que pour le logement le PLUi n'apporte pas de précision sur la répartition des logements créés sur chaque commune, notamment les 16 440 logements sur 10 ans non connus. Ils ne font pas l'objet d'une cartographie. Les OAP ne précisent pas non plus le nombre de logements. Enfin, en dépit de la délimitation de secteur de mixité sociale le document ne fournit pas de chiffres sur la production à venir de logements sociaux.

Le PLUi ne peut présager de la localisation des opérations qui seront réalisées dans le diffus. Le PLUi fixe un cadre normatif pour permettre les nouvelles constructions, le renouvellement urbain et l'évolution des constructions existantes. Il permet ainsi la mise en œuvre d'un certain nombre de projet portés ou connus par la puissance publique qui peuvent être identifiés. Au-delà de ces projets connus, le calcul théorique des logements futurs est établi au travers des capacités de constructions, de l'estimation du renouvellement urbain et des dynamiques en cours. Il ne peut donc pas être précisément cartographié et précisé car dépendant de conjonctures qui dépassent le cadre de l'intervention publique.

2. Pourriez-vous présenter de manière plus précise les poches de densification que vous avez identifiées dans le diffus et les secteurs de plan masse.

Cet exercice présente des risques importants, le PLUi n'est pas un tableau de bord du développement mais un cadre pour l'évolution de la ville.
Notons qu'il s'agit d'une évaluation et non pas d'une identification parcelle par parcelle.

3. *Préciser sur chaque OPA le nombre de logements*

La programmation des OAP pourra être affinée mais le nombre de logement exact ne pourra pas être précisé.

4. *Quelles seraient les possibilités de répartir l'offre de logements pour préserver certains secteurs ?*

Certains secteurs sont préservés par des règles contraignantes qui limitent leur évolution.

5. *Quels outils avez-vous mis en place pour encourager la reconversion de bureaux en logements sans passer par des démolitions/reconstructions et économiser les matériaux ?*

Le PLUi ne dispose pas de manière générique d'outils pour encourager la reconversion de bureaux en logements sans passer par des démolitions / reconstructions. En effet, les bâtiments tertiaires ne disposent pas tous des mêmes configurations et qualités permettant de prévoir leur reconversion. Toutefois,
- le PLUi permet la reconversion de certains secteurs de bureaux en logements en adaptant les destinations possibles dans son règlement,
- Le PLUi permet l'évolution des gabarits autorisés sur certains secteurs de bureaux.
- L'OAP « favoriser la durabilité des constructions » précise que la démolition doit intervenir en dernier recours. Elle précise également que, dès leur conception, les constructions neuves doivent envisager leur évolution dans le temps et leur potentielle reconversion.
- Le PLUi sanctuarise certains secteurs du bureau en activités en prévoyant des destinations diversifiées pour permettre une évolution des activités vers par exemple des laboratoires de recherche et développement ou de la micro industrie (activités tech-aires).
L'EPT et les villes amorcent une étude technique pour mieux connaître les capacités physiques d'évolution du bâti tertiaire vacant. Le PLUi sera probablement amené à évoluer en fonction des résultats de cette étude afin à terme de réellement limiter les démolitions en favorisant la reconversion du bâti existant.

Sous-thème n°7.3 : Mixité sociale

Globalement, la question de la mixité sociale a été peu abordée sinon pour dénoncer le déclassement des quartiers pavillonnaires, notamment à Colombes liée à la spéculation sur le foncier et les nuisances suscitées par la densification. La question des divisions des maisons individuelles est une question qui revient à Colombes, ainsi que celle de la présence de locations saisonnières, de type Airbnb.
A Bois-Colombes, lors des permanences, la crainte du logement social est bien présente, tandis qu'à Clichy, les élus de l'opposition et des habitants demandent plus de logements sociaux dans les nouvelles opérations (observation n°549).
La ville de Bois-Colombes a fait part dans un courrier de l'effort réalisé pour se rapprocher du taux SRU. Elle explique de l'effort de densification qu'elle poursuit à travers son OAP Centre-ville ne peut aller au-delà des limites de son territoire qui dispose de peu de réserves foncières sauf à détruire son patrimoine pavillonnaire qui fait son identité et fournit l'essentiel des espaces verts de la commune. L'Etat demande la levée des mesures protectrices du pavillonnaire pour construire du collectif et des logements sociaux, arguant d'un déséquilibre entre les communes de BNS en matière de logements sociaux, les villes de Gennevilliers, Villeneuve-la-Garenne et Clichy supportant la part la plus importantes du logement social au niveau du territoire.

La contribution n° 263 signale que "*les études révèlent que, au-delà de 30 % de logements sociaux, apparaissent des phénomènes de ghettoïsation qui vont à l'encontre de l'objectif d'intégration des populations éligibles aux logements sociaux et de mixité sociale*".
Elle estime que le taux de logements sociaux devrait être calculé et moyenné sur le périmètre de l'EPT BNS. Concernant la commune de Bois-Colombes, elle demande que les taux minimaux de logements sociaux ne soient pas dépassés et plutôt attribués à des profils "PLS" ou "PLI" qui sont plus adaptés au profil des habitants.

L'Etat lui, au contraire estime que le territoire est en situation de rattrapage par rapport aux objectifs de TOL et du SRHH approuvé en 2024. Il souligne l'existence d'un déséquilibre dans la répartition du logement au regard des objectifs TOL et SRHH 2024-20230 entre les communes de Gennevilliers, Villeneuve-La Garenne et Clichy, d'une part et Asnières et Bois-Colombes de l'autre part car ces dernières communes ont limité la densification par des règles de protection du pavillonnaire empêchant la production de collectif.

L'Etat rappelle les que le SDRIF et le SCOT ont identifié un rayon de 800 m autour des gares du Grand Paris dans lequel la production de logements doit être intensifiée. L'Etat demande donc que :

L'OAP Centre-Ville de Bois-Colombes sur le quartier de la future gare du Grand Paris soit modifiée pour produire plus de logements avec une offre diversifiée

Que le rayon de 500 m soit étendu à 800 m autour de la gare sur les quartiers pavillonnaires, plus particulièrement à Asnières (gare des Agnettes), Bois-Colombes (gare de Bécon-les-Bruyères et de Bois-Colombes)

La transformation des bureaux vacants en logements

A Clichy, l'Etat déplore l'absence de secteurs de mixité sociale alors que de nombreuses opérations sont prévues. L'Etat demande qu'une mixité sociale soit maintenue à l'échelle des nouvelles opérations avec un taux de 25 à 30 % pour répondre aux besoins de reconstitution des logements détruits mais aussi de la forte demande sur la commune confrontée à la résorption de l'habitat indigne encore très présent sur la commune. Plus généralement, l'Etat souhaiterait que les diverse OAP du PLUi mentionne plus explicitement la part de logements sociaux notamment, River Plazza et Voltaire à Asnières, Centre-ville à Bois-Colombes, BIC, Beaujon (elle demande 30% sur ce site), Seine-Liberté à Clichy. L'Etat demande également à Villeneuve-la Garenne de reconstituer l'offre de logements sociaux supprimée. Concernant les secteurs de mixité sociale elle demande à Clichy d'appliquer des

SMS « ajustés selon les quartiers ». S'il ne conteste pas les SMS appliqués dans les autres villes, il demande tout du moins une extension et un rééquilibrage de l'offre de logements sociaux pour la répartir sur le territoire.
Concernant l'aire d'accueil des gens du voyage, l'Etat demande une modification de la dénomination dans l'OAP.
En conclusion, l'Etat demande une modification des règles de hauteur et un desserrement des contraintes d'emprise au sol et d'implantation « pour y prévoir une programmation plus importante de logements et de logements sociaux, ainsi qu'une clarification de l'offre sociale dans les 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.

Questions de la commission d'enquête

1. Logement social : pouvez-vous rappeler les règles de calcul des ratios (par commune et sur le territoire) ?

2. Pourriez-vous donner un état des lieux sur la situation du logement social en 2024 et la construction de logement sociale prévue :

    a. Dans les secteurs de projets

    b. Dans les OAP

    c. Autre

3. Serait-il possible de préciser la part de logements sociaux sur chaque OAP ?

4. Pourriez-vous indiquer si vous avez plus de visibilité sur la possibilité de reconstituer les 500 logements sociaux détruits pour les opérations de renouvellement urbains ?

    a. Les logements doivent-ils être reconstitués en nombre ou en surfaces ?

5. L'Etat demande à Bois-Colombes de modifier les règles sur le quartier de la gare pour permettre la réalisation de logements sur le foncier appartenant à la SGP.

    a. Peut-on avoir connaissance de la localisation de ce foncier ?

    b. Souhaitez-vous y répondre favorablement, et de quelle manière ?

    c. Pouvez-vous rappeler précisément la localisation du logement social et sa proportion programmée dans l'OAP Centre-ville ?

6. Que pensez-vous de la proposition d'étendre le rayon de 500 m à 800 m autour de la gare sur les quartiers pavillonnaires à Asnières autour de la gare des Agnettes ?

    a. Serait-il envisageable d'augmenter les hauteurs (ou d'avoir un traitement plus fin) pour permettre l'implantation de petits collectifs sur certains segments de rues en préservant les maisons les plus qualitatives et les espaces végétalisés les plus importants sur rue ?

7. Que pensez-vous des propositions de l'Etat à Clichy :

    a. D'appliquer des SMS « ajustés selon les quartiers ».

    b. Qu'une mixité sociale soit maintenue à l'échelle des nouvelles opérations avec un taux de 25 à 30 % pour répondre aux besoins de reconstitution des logements détruits mais aussi de la forte demande sur la commune confrontée à la résorption de l'habitat indigne encore très présent sur la commune.

c. Comment luttez-vous contre logement insalubre à Clichy ? Comment relogez-vous les habitants de ces logements ?

d. Dans les opérations de reconversion de bureaux, quelle proportion de logements est demandée ?

8. Que répondez-vous à l'observation n°263 qui souligne le risque de ghettoïsation à partir d'une proportion de 30% de logements sociaux dans un secteur ? Les documents supérieurs pourraient-ils être contestés sur cet argumentation, qui vise la recherche d'équilibre ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Logement social : pouvez-vous rappeler les règles de calcul des ratios (par commune et sur le territoire) ?*

Il existe deux sources de suivi de l'offre de logement social : RPLS et l'inventaire SRU réalisé par l'Etat.
Les données d'inventaire dont l'EPT dispose sont celles du millésime 2023, par agrégation des inventaires réalisés l'Etat dans le 92 et le 95. Les données de l'année N-1 sont en général disponibles en mars.

Code_comm	Communes	Nb de logements sociaux au 01/01/2023	Nb RP décomptées 2023	Taux SRU au 01/01/2023
92004	Asnières-sur- Seine	8 655	39 599	21,86%
92009	Bois-Colombes	2 600	13 426	19,37%
92024	Clichy	10 168	28 645	35,50%
92025	Colombes	12 654	36 374	34,79%
92036	Gennevilliers	12 807	18 720	68,41%
92078	Villeneuve-la-Garenne	5 003	8 997	55,61%
95018	Argenteuil	14 674	43 267	33,91%
Ensemble EPT		66 561	189 028	35,21%

Quelques précisions pour Bois-Colombes peuvent être apportées :
- Nombre de logements inscrits en emplacements réservés au PLUi : 530 logements sociaux, dont 400 en acquisition-amélioration d'immeubles existants et 130 en construction neuve.
- Nombre de logements sociaux en phase pré-opérationnelle ou opérationnelle : 337 (206 en montage / permis de construire + 131 en chantier)
- Nombre de logements préemptés et acquis en attente d'agrément : 50

2. *Pourriez-vous donner un état des lieux sur la situation du logement social en 2024 et la construction de logement sociale prévue :*

Le suivi de la livraison de de nouveaux logements sociaux issus n'est, à ce jour, pas une donnée accessible de façon fiable pour l'EPT.
Ce suivi peut être réalisé a posteriori par comparaison des millésimes du fichier RPLS (RPLS au 1er janvier N+1 – RPLS au 1er janvier N) mais cette comparaison n'est pas toujours exhaustive (les logements-foyers, les logements conventionnés ANAH ne sont pas comptabilisés)
Le PLUi n'est pas un document de programmation des logements sociaux mais un document permettant d'imposer la réalisation d'un taux minimal de logements sociaux pour les opérations à venir et programmées par une diversité d'opérateurs.
Le PLUi ne peut donc donner des informations que de ce qu'il réglemente.

a. *Dans les secteurs de projets*
b. *Dans les OAP*

c. Autre

3. *Serait-il possible de préciser la part de logements sociaux sur chaque OAP ?*

Le PLUi dispose de 2 types d'outils pour exiger la réalisation de logements sociaux dans les opérations : les OAP et le règlement avec les secteurs de mixité sociale. Par ailleurs des emplacements réservés pour mixité sociale ont été institués présentant des objectifs de productions de logements sociaux.

4. *Pourriez-vous indiquer si vous avez plus de visibilité sur la possibilité de reconstituer les 500 logements sociaux détruits pour les opérations de renouvellement urbains ?*

a. Les logements doivent-ils être reconstitués en nombre ou en surfaces ?

Les reconstitutions liées à l'ANRU ne sont pas encadrées par le PLUi.
Le règlement imposé par l'Etat et l'ANRU est celle du « 1 logement reconstruit pour 1 logement démoli » en améliorant l'équilibre territorial en termes de répartitions des logements locatifs sociaux.

5. *L'Etat demande à Bois-Colombes de modifier les règles sur le quartier de la gare pour permettre la réalisation de logements sur le foncier appartenant à la SGP.*

Le PLUi permet déjà la réalisation de logements à proximité de la Gare de Bois-Colombes et sur le foncier de la SGP situé en indice de destination M. Il y a eu une mauvaise interprétation de l'OAP qui vise à limiter les incidences du bruits ferroviaire en privilégiant les activités le long des voies. Des précisions seront apportées pour éviter toutes ambiguïté.

a. Peut-on avoir connaissance de la localisation de ce foncier ?

b. Souhaitez-vous y répondre favorablement, et de quelle manière ?

c. Pouvez-vous rappeler précisément la localisation du logement social et sa proportion programmée dans l'OAP Centre-ville ?

Le centre-ville de Bois Colombes est intégré dans le SMS-4 aussi pour toutes nouvelles constructions, changements de destination ou opération de reconstruction à destination de logement de plus de 800 m² de surface de planché ou d'au moins 12 logements, il est exigé un minimum de 30% de logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS (en nombre de logement).
Par ailleurs de emplacements réservés pour mixité sociale sont identifiés sur le plan de zonage de Bois Colombes dont la programmation est définie dans le tableau des emplacements réservé en Annexe du règlement (document 4.5)
S'agissant de l'OAP Centre-ville de Bois-Colombes, il est à préciser que son principal défi urbain consiste à réussir une intégration efficiente et sécurisée des 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.
Rappelons que l'origine de l'implantation de cette gare de métro est avant tout un choix de transport et non un choix de développement urbain, à savoir, offrir au Val d'Oise une correspondance efficace au réseau du GPE. Les études d'analyses croisées des quartiers de gare conduites par l'APUR considéraient le site de Bois-Colombes comme très limité en potentiel de renouvellement du fait de sa nature de type « centre-ville très densément constitué ».
Cette OAP a pour principale vocation de poser un cadrage paysager sur les recompositions urbaines à venir. Les opérations de construction seront à détailler ultérieurement mais on peut préciser que :
- la programmation demeure majoritairement résidentielle, contrairement à l'analyse dans l'avis de l'Etat,
- la proximité aux nuisances ferroviaires ainsi que l'accès direct au futur pôle d'échange multimodal (métro+train, …) concourent à orienter les destinations des futurs immeubles de la Place de la Résistance vers de l'activité économique, conformément aux prescriptions du SDRIF et du SCOT.
- le taux de logements sociaux au sein de cette programmation pourrait être modulé entre 30% et 50%.

A noter : le foncier de la SGP relève très principalement d'espaces de domaine public et reste très limité en surfaces dédiées à des projets immobiliers. Dans son avis sur le PLUi, la SGP n'a d'ailleurs émis aucune objection aux orientations présentées dans cette OAP.

6. *Que pensez-vous de la proposition d'étendre le rayon de 500 m à 800 m autour de la gare sur les quartiers pavillonnaires à Asnières autour de la gare des Agnettes ?*

Le périmètre de 500 m est un de limitation des exigences en termes de stationnement.
Le périmètre de 800 m est le périmètre d'intervention de la SGP tel que défini dans la loi du Grand Paris. Ces périmètres n'ont pas de lien entre eux mis à part le générateur qui est la gare.

a. *Serait-il envisageable d'augmenter les hauteurs (ou d'avoir un traitement plus fin) pour permettre l'implantation de petits collectifs sur certains segments de rues en préservant les maisons les plus qualitatives et les espaces végétalisés les plus importants sur rue ?*

L'objectif de préservation des tissus pavillonnaires identifiés comme à préserver est prioritaire.

1. *Que pensez-vous des propositions de l'Etat à Clichy :*

a. *D'appliquer des SMS « ajustés selon les quartiers ».*

Cette demande a été étudiée et des SMS seront institués sur certains secteurs de Clichy, ou des précisions seront apportées dans les OAP.

b. *Qu'une mixité sociale soit maintenue à l'échelle des nouvelles opérations avec un taux de 25 à 30 % pour répondre aux besoins de reconstitution des logements détruits mais aussi de la forte demande sur la commune confrontée à la résorption de l'habitat indigne encore très présent sur la commune.*

La reconstitution des logements sociaux détruits sera exigée

c. *Comment luttez-vous contre logement insalubre à Clichy ? Comment relogez-vous les habitants de ces logements ?*

Le PLUi dispose de règle de gabarit permettant sur certains secteurs déqualifiés de renouveler le bâti. Le PLUi n'est pas en charge du relogement.
La ville et l'EPT ont mis en place des dispositifs incitatifs OPAH RU (opération programmée d'amélioration de l'habitat rénovation urbaine) pour aider les propriétaires à réaliser des travaux. Les obligations de relogement incombent aux propriétaires ou à la puissance publique dans certains cas (propriétaire défaillant, travaux d'office, expropriation, …)

d. *Dans les opérations de reconversion de bureaux, quelle proportion de logements est demandée ?*

Il n'y a à ce jour pas de règle de répartition en zone d'indice de destination M mis à part en cas de linéaire de rez-de-chaussée actif.

2. *Que répondez-vous à l'observation n°263 qui souligne le risque de ghettoïsation à partir d'une proportion de 30% de logements sociaux dans un secteur ? Les documents supérieurs pourraient-ils être contestés sur cet argumentation, qui vise la recherche d'équilibre ?*

Cette remarque n'est pas fondée, l'inverse pourrait être plus justement affirmé.

Sous-thème n°7.4 : Pavillonnaire

De très nombreux contributeurs dénoncent la densification progressive des secteurs pavillonnaires (principalement à Bois-Colombes et Colombes - dans une moindre mesure à Argenteuil) permises par les règles actuelles, craignent que les futures règles du PLUi pérennisent cette évolution, voire l'accentue du fait de l'augmentation de 1 m de la hauteur autorisée). L'identité pavillonnaire est très forte à Colombes et Bois-Colombes, et dans une moindre mesure à Villeneuve la Garenne où ce thème est apparu alors que très peu de sujets ont été abordés sur cette commune.
Les habitants de BNS en général, ont montré leur attachement à ces zones vécues comme un patrimoine à préserver, impossible à reconstituer. Il est considéré comme un poumon vert qui entretient une biodiversité bénéfique et des zones de calme dans un territoire de plus en plus dense et bouleversé.
Les augmentations de hauteur de 1 m ou à 13 m sont interrogées. La crainte de détruire l'harmonisation des hauteurs des pavillonnaires s'allie à la crainte de la division des maisons susceptible d'engendrer une détérioration du tissu social ou de l'implantation de marchands de sommeil ou encore de locations de courte durée.
Les possibilités de construire R+3+C sont jugées inadaptées au tissu pavillonnaire en grande partie ancien, basé sur des élévations à R+1+C avec un soubassement pour les maisons anciennes. Les hauteurs parfois élevées sont dues à des combles architecturés dans le patrimoine ancien et à des grandes hauteurs sous plafond. L'introduction de R+2+C dans des fronts bâtis à R+1+C créeraient donc des ruptures dommageables. A contrario, Environnement 92, préconise de développer les surélévations dans le pavillonnaire pour produire des logements plus grands.
De même les hauteurs doivent être envisagées finement pour préserver le velum pavillonnaire.
Ces contributeurs réclament que tout soit mis en œuvre pour préserver les quartiers pavillonnaires tout à la fois :

De l'augmentation de la population et des trafics et stationnements induits,

Des agrandissements et surélévations individuelles des pavillons existants,

De la création de petits collectifs après démolition de 1, 2 ou 3 pavillons,

D'un linéaire de façade trop important d'un seul tenant (15 m), (contribution n° 302),

Des constructions de nouveaux pavillons en cœur d'îlot,

Des défigurations de l'existant en cas de démolition, réhabilitation, surélévation ou extension.

A ce titre, la contribution n° 205 est parfaitement représentative et argumentée. Elle estime que des pavillons ne devraient pas être démolis, détruisant aussi les espaces en pleine terre pour faire des immeubles. Elle estime que, même si le PLUi apporte plus de garanties, celui-ci n'est pas à la hauteur de l'enjeu.
La pièce annexée (4 pages) demande notamment que :

Les conditions de division ou regroupement de parcelles soient dissuasives,

La création d'une voie nouvelle de desserte d'un intérieur d'îlot ne soit plus possible,

Les cœurs d'îlot soient plus systématiquement protégés,

Le taux de pleine terre soit augmenté pour les grandes parcelles, de façon à être plus protecteur,

La protection des fonds de parcelles en cœur d'Ilot soit accentuée (comme à Bois-Colombes)

Tout cœur d'îlot en pleine terre de plus de 1 000 m² soit protégé,

Les clôtures végétales soient protégées,

Le passé rural de Colombes et ses venelles ou sentes soit protégé, incluant le recensement de tous ces espaces (cours et cheminements), indépendamment du bâti qui les borde.

La contribution n° 331 résume parfaitement la logique devant présider à l'élaboration d'un PLU et les problématiques des secteurs pavillonnaires :
"*Pour qu'un PLU réussisse, il faut à la fois :*

qu'il soit ambitieux sur tous les plans (habitat, environnement, sécurité, santé publique, etc.),

qu'il parvienne à maintenir un équilibre dans les besoins des uns et des autres.

Les besoins sont grosso-modo les mêmes pour tous, mais chacun peut avoir des priorités différentes. Comme la richesse d'une ville, c'est sa diversité, il ne faudrait pas, à la nécessité de bâtir de nouvelles habitations et de rénover les anciennes, pour résoudre les dramatiques problèmes du mal-logement, sacrifier les zones pavillonnaires existantes qui permettent encore aujourd'hui de maintenir un art de vivre et une convivialité entre voisins.
Or, pour des raisons de rentabilité financière, même si le prétexte avancé est d'ordre social, les zones pavillonnaires sont parfois mitées par des promoteurs peu scrupuleux qui multiplient les démembrements de pavillons pour les transformer en petits logements.
*Cette densification (qui s'accompagne de diverses nuisances, dont des problèmes de stationnement de voitures) entraîne des rotations accélérées de population et une anonymisation des habitants, signant la mort sociale d'un quartier. Pour sauvegarder ce qui peut l'être encore, il est indispensable de limiter les possibilités d'extension des bâtiments, par exemple en n'autorisant pas une augmentation de leur hauteu*r".

<u>Questions de la commission d'enquête</u>

1. Pourquoi le projet de PLUi accorde-t-il 1 m de hauteur de plus pour les constructions pavillonnaires ?
2. Pourquoi autoriser un linéaire de 15 m de façade, taille manifestement disproportionnée avec ce que peut être un pavillon ?
3. Que répondre à l'Etat qui estime que :
   a. la production de logements doit être intensifiée dans un rayon de 800 m des gares sur les quartiers pavillonnaires,
   b. les communes ont limité la densification par des règles de protection du pavillonnaire empêchant la production de collectif ?
4. Que pensez-vous de revoir les formes urbaines dans le tissu pavillonnaire ancien pour préserver l'harmonie des fronts bâtis :
   a. Réduire la largeur des linéaires de 15 m à 13 m ?
   b. Revenir à R+1+C dans les parties anciennes
5. Zone pavillonnaire UR4h3. Colombes Comment est pris en compte les différences de zonage entre le pavillonnaire et les autres zonages, et plus particulièrement sur le les axes G. Péri, Agent Sarre et H. Barbusse ?
6. Pouvez-vous répondre que la prise en compte de l'hétérogénéité du tissu urbain qui fait le charme et l'identité de Colombes évoqué par plusieurs contributeurs ?
7. Est-il possible d'avoir des zonages plus fins sur ces trois axes pour prendre en compte les différentes typologies : angle des venelles, pavillonnaire ancien, petites avenues etc. ?
8. Pouvez-vous justifier les secteurs de zonage pour lesquels le PLUi permettait une augmentation des hauteurs (en général de 1 m) ?
9. Est-ce que le zonage "Ur4h3" (Colombes et Asnières) est adapté pour préserver le pavillonnaire de ces zones (Argenteuil, Asnières, Colombes, ...) ?
10. Est-ce que dans certains secteurs anciens où la règles est R+1+C même avec des grandes hauteurs, la construction de maisons sur d'autres schémas R+2+C ne risque pas de rompre l'harmonie ?
11. Quelles sont les réflexions qui ont présidé ces choix ?
12. Ne serait-il pas possible de produire du petit collectif en regroupant les parcelles, dans ce cas ?
13. Comment prévenir la construction de petits collectifs dans le pavillonnaire ?
14. Pourquoi une longueur maximale de façade de 15 m, ce qui est très long pour une maison individuelle ?

15.Que pensez-vous de la proposition d'un habitant qui souhaiterait que la zone pavillonnaire "UR" ait une hauteur maximale de 9 m ?
16.Une hauteur de 13 m est-t-elle adaptée pour le pavillonnaire ? A Colombes ? A Asnières ?
17.Quid de la suppression du recul de 5 m à l'angle des rues Colbert et d'Estienne-d'Orves à Colombes ? Comment le PLUi gère-t-il des différents reculs par rapport à la rue et par rapport aux héberges ?
18.Rue Gabriel--Péri et avenue Agent-Sarre : pouvez-vous revoir plus finement les hauteurs sur ces deux axes ? Souhaitez-vous préserver l'hétérogénéité des formes comme vous le demandent les contributeurs ? Ne pensez-vous pas qu'il manque des transitions avec les voies perpendiculaires.
19.Les angles avec de l'habitat faubourien offrent une respiration, notamment à Asnières sur l'avenue d'Argenteuil qui présente un front urbain très imposant, ne sont-ils pas à préserver ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Pourquoi le projet de PLUi accorde-t-il 1 m de hauteur de plus pour les constructions pavillonnaires ?*

Les règles de hauteurs sont justifiées dans la Rapport de présentation - justification des choix (document 1.5). Il précise notamment :
« L'indice de hauteur encadre la hauteur maximale des constructions. A chaque indice de hauteur est associé : un nombre de niveaux maximum admis pour les constructions, exprimé par la combinaison de la lettre « R » correspondant au rez-de-chaussée, avec un nombre correspondant au nombre d'étages autorisé à partir du sol, et la lettre « C » correspondant au couronnement. Une hauteur maximale au point le plus haut de la construction (H) exprimée en mètres. Ainsi, les constructions doivent respecter une double limitation.
Ce dispositif permet de remédier aux principaux écueils d'un encadrement uniquement par l'une de ces deux mesures à savoir le risque d'une réduction trop importante de la hauteur des niveaux dans le cas d'un encadrement par hauteur maximale uniquement et le risque de gabarits de constructions trop élevés dans le cas d'un encadrement par nombre de niveaux uniquement. Le PLUi garantit ainsi un équilibre entre hauteurs de niveaux et encadrement des gabarits. »
Plus précisément, la hauteur maximale en mètre est largement estimée au regard du nombre de niveaux permis pour assurer la mise en œuvre d'une diversité de type de construction (notamment par exemple la construction bois qui nécessite des hauteurs plus importantes), la possibilité d'envisager une évolutivité des constructions ou des conforts d'usage (en assurant la possibilité de volumes sous plafond confortables). A noter que la hauteur maximale autorisée est un maximum à ne pas dépasser et non un objectif à atteindre.

2. *Pourquoi autoriser un linéaire de 15 m de façade, taille manifestement disproportionnée avec ce que peut être un pavillon ?*

La mise en place des linéaires vise à limiter la possibilité de réaliser des bâtiments trop longs et perturbant les séquences urbaines des tissus pavillonnaires. La longueur de 15 m a été retenue pour ne pas complètement figer les constructions existantes et permettre des extensions.
La règle du linéaire de façade doit prendre en compte une très grande diversité de configurations de pavillons, selon leur période de construction mais également des typologies parcellaires plus ou moins étroites et régulières. Fixée précédemment à 14m au PLU de Bois-Colombes, cette règle s'est avérée contraignante pour la rénovation-extension de pavillons dans certains cas. La limite de 15m apparaît comme une moyenne adaptée à ne majorité de cas sur le territoire considérant d'une part, qu'il convient de préférer l'évolution compacte des pavillons en front de rue et d'autre part, que cette contrainte est de nature à préserver la volumétrie pavillonnaire de ces secteurs.
Nous notons la remarque formulée sur le caractère disproportionné.
Une réflexion doit être engagée pour étudier la possibilité de réduire la longueur du linéaire à 12m, tout en permettant des extensions dans la limite de 15m.

3. *Que répondre à l'Etat qui estime que :*
   a. *la production de logements doit être intensifiée dans un rayon de 800 m des gares sur les quartiers pavillonnaires,*

La préservation des tissus pavillonnaires du territoire en général et de Bois-Colombes en particulier sont des objectifs du PADD à la fois pour des motifs de cadre de vie, de préservation de la pleine terre, des continuités environnementales, du patrimoine, de diversité des typologies d'habitat, d'organisation de espaces publics, …
Le périmètre de 800 m autour des gares du GPE représente la quasi intégralité de la commune de Bois-Colombes ainsi que la grande majorité des zones pavillonnaires d'Asnières-sur-Seine.
Il est nécessaire de rappeler que l'origine de la gare de métro « Bois-Colombes » découle avant tout de la nécessité d'assurer un accès pour le Val d'Oise au réseau du GPE au moyen d'une interconnexion efficace, ce que seul le site de Bois-Colombes pouvait offrir en directe mitoyenneté de la gare Transilien sur la ligne J.
Parallèlement au montage du projet de la ligne 15 Ouest, des analyses urbaines avaient été sollicitées de l'APUR sur les périmètres des gares (dont « analyses croisées » et « monographies des quartiers de gare »).
Il en ressortait explicitement qu'au regard du tissu urbain préalablement constitué, de sa typologie et de sa densité, le secteur de la gare de Bois-Colombes n'offrait pas les conditions pour constituer un enjeu de développement urbain lié à l'arrivée du métro du GPE.
Les raisons du choix de ce site sont donc avant tout exogènes et ne relèvent aucunement d'une velléité de développement urbain d'un quartier d'ores et déjà des plus complexes et des plus denses de la ligne 15 Ouest.
Il ne saurait donc être attendu des collectivités qu'elles soient redevables d'une densification comme un retour sur investissement du métro sans même s'interroger sur les niveaux actuels de densité et ceux admissibles par les habitants.
L'état initial des villes concernées et des « quartiers de gares » est particulièrement variable (densité actuelle, dureté du bâti, capacité de renouvellement des tissus et dureté du bâti, …).
Aussi, l'objectif global de densification des quartiers de gare GPE ne peut être décliné que de façon différenciée et particulièrement contextualisée.

   b. *les communes ont limité la densification par des règles de protection du pavillonnaire empêchant la production de collectif ?*

La combinaison de règle sur les secteurs d'indice de forme urbaines 4 et 5, limite la possibilité de produire des logements collectifs pour préserver les atouts conférés par les tissus pavillonnaires du territoire (morphologie urbaine historique, archipel d'espaces verts privés, ilots de chaleur urbain réduits…) comme le prévoit le PADD. Ces zones participent néanmoins à leur mesure à l'effort de densification du territoire, qui est assuré au global. Il est à noter toutefois que le PLUi ne saurait réglementer la typologie de logement en précisant par exemple l'exigence logement unifamiliaux qui ne répond pas aux destinations précisées par le Code de l'Urbanisme.

4. *Que pensez-vous de revoir les formes urbaines dans le tissu pavillonnaire ancien pour préserver l'harmonie des fronts bâtis :*
   a. *Réduire la largeur des linéaires de 15 m à 13 m ?*

Voir réponse 2

   b. *Revenir à R+1+C dans les parties anciennes*

Cette demande va à contresens des objectifs et demandes de l'Etat. Par ailleurs, il existe dans les parties anciennes des maisons dont la hauteur est supérieure à R+1+C et 10 m. L'objectif est bien sur ces secteurs de permettre l'évolution des constructions existantes et leur adaptation au mode de vie actuel.
Dans le diagnostic (document 1.4 - p204) il avait par exemple été constaté la présence de bâti pavillonnaire en R+2+comble prenant des formes variées (villas et des hôtels particuliers) sur Colombes et des analyses complémentaires avaient permis de constater du bâti atteignant 11 à 12m, voir 13m de hauteur dans certains cas de figure.

5. Zone pavillonnaire UR4h3. Colombes Comment est pris en compte les différences de zonage entre le pavillonnaire et les autres zonages, et plus particulièrement sur le les axes G. Péri, Agent Sarre et H. Barbusse ?

Voir réponse question identique en 6.3 Patrimoine
Une bande de retrait de « politesse » est à appliquer entre les tissus pavillonnaires (indice 4 et 5) et les autres indices (1, 2, 3, 6, 7, 8) et précisé en article 3.1.10.1

6. Pouvez-vous répondre que la prise en compte de l'hétérogénéité du tissu urbain qui fait le charme et l'identité de Colombes évoqué par ce contributeur ?

La préservation de l'hétérogénéité est prise en compte (préservation de bâtiment, limitation de linéaire, règle d'insertion, …)

7. Est-il possible d'avoir des zonages plus fins sur ces trois axes pour prendre en compte les différentes typologies : angle des venelles, pavillonnaire ancien, petites avenues etc. ?

Le PLUi ne doit pas faire de l'urbanisme à la parcelle.

8. Pouvez-vous justifier les secteurs de zonage pour lesquels le PLUi permettait une augmentation des hauteurs ?

Le zonage du PLUi et la définition des indices de hauteur a été réalisée à partir de l'analyse des tissus actuels, des règles des PLUi et des objectifs d'évolution des constructions actuelles.

9. Est-ce que le zonage "Ur4h3" (Colombes et Asnières) est adapté pour préserver le pavillonnaire de ces zones (Argenteuil, Asnières, Colombes, ...) ?

Il n'y a pas de zonage UR4h3 à Argenteuil ?
Ce zonage a été retenu à Asnières et Colombes au regard de la hauteur actuelle (en termes de hauteur et de nombre de niveau) et/ou pour permettre des évolutions du bâti existant.

10.Est-ce que dans certains secteurs anciens où la règles est R+1+C même avec des grandes hauteurs, la construction de maisons sur d'autres schémas R+2+C ne risque pas de rompre l'harmonie ?

Il n'y aura pas de R+2+C si la règle est R+1+C

11.Quelles sont les réflexions qui ont présidé ces choix ?

Voir réponses 4 et 8 ci-dessus

12.Ne serait-il pas possible de produire du petit collectif en regroupant les parcelles, dans ce cas ?

La limitation du linéaire de façade vise à limiter cette possibilité

13.Comment prévenir la construction de petits collectifs dans le pavillonnaire ?

Voir réponse 13 ci-dessus

14.Que pensez-vous de la proposition d'un habitant que souhaiterait que la zone pavillonnaire "UR" ait une hauteur maximale de 9 m ?

L'indice UR réglemente la destination, il y a des immeubles collectifs dans certain secteur UR. Il a été fait le choix de découpler l'indice de forme urbaine et de hauteur pour justement adapter aux réalité et contraintes locales.
La règle de hauteur a été définie avec une hauteur maximale combinée avec un un nombre de niveau permis. Cette règle a été pensée pour permettre la diversité des modes constructifs, la qualité de vie dans la construction et leur évolutivité. La hauteur est un maximum à ne pas dépasser et non un objectif à atteindre.

15.Une hauteur de 13 m est-t-elle adaptée pour le pavillonnaire ? A Colombes ? A Asnières ?

Voir réponse 4 et 8 ci-dessus

16.Quid de la suppression du recul de 5 m à l'angle des rues Colbert et d'Estienne-d'Orves à Colombes ?

Il y a une marge de recul indiquée au plan de zonage à l'angle des rues Colbert et d'Estienne d'Orves. - voir 3.1.3.1 du règlement de la zone U pour son application

17.Comment le PLUi gère-t-il des différents reculs par rapport à la rue et par rapport aux héberges ?

Voir article 3 du règlement - 3.1.8.1 selon des indices des spécificités sont prévues pour permettre de s'appuyer sur les héberges voisines.

18.Rue Gabriel--Péri et avenue Agent-Sarre : pouvez-vous revoir plus finement les hauteurs sur ces deux axes ? Souhaitez-vous préserver l'hétérogénéité des formes comme vous le demandent les contributeurs ? Ne pensez-vous pas qu'il manque des transitions avec les voies perpendiculaires.

Question déjà posée sous une autre forme ci-avant
En plus des réponses déjà formulées sur le sujet, la règle de politesse entre les zones pavillonnaires et les zones plus denses permet d'atténuer les transitions de volumétrie.

19.Les angles avec de l'habitat faubourien offrent une respiration, notamment à Asnières sur l'avenue d'Argenteuil qui présente un front urbain très imposant, ne sont-ils pas à préserver ?

Question déjà posée sous une autre forme ci-avant

Thème n°8 : Transition énergétique

Les habitants se sont peu mobilisés autour de cette question. La transition énergétique a fait l'objet de question de la part de l'Etat qui souhaite que certaines pistes soient mieux explorées dans les OAP :

Le potentiel de géothermie, les réseaux de froids et le développement de Data Centers « en identifiant les secteurs propices à la valorisation de la chaleur fatale.

Détailler les besoins locaux et les énergies visées

Plus généralement une carte devrait faire apparaître les futures installations géothermiques. Concernant le photovoltaïque l'Etat recommande :

La généralisation du photovoltaïque sur l'ensemble du territoire

L'annexion du guide des architectes et bâtiments de France au document pour faciliter l'intégration paysagère et urbain de panneaux solaires dans le patrimoine bâti historique.

La création de zones d'accélération des énergies renouvelables permettant des délais d'instruction raccourcis.

Questions de la commission d'enquête

1. Que pensez-vous de ces propositions ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

1. *Que pensez-vous de ces propositions ?*

Le territoire est favorable aux développement des ENR qui sont autorisées par ailleurs et encadrées dans le PLUi. Des dispositifs en faveurs de l'usage des toitures terrasses sont également prévus (article 6.3.3.2 du règlement (document 4.1) qui concourent à l'augmentation des ENR. Cependant le PLUI ne peut imposer un type d'énergie plus qu'un autre, même au travers les OAP et ne peut se substituer à un schéma directeur de l'énergie. Son rôle apparaît surtout comme celui d'éviter de contraindre trop leur développement.
Les villes ont délibéré sur les secteur d'accélération des énergies renouvelables.

Avis des personnes associées

Avis des villes membres de l'EPT BNS

Villes intra EPT BNS	Courrier avis PPA PLUi transmis le	Date réponse
Ville de Clichy la Garenne	19/07/2024	08/10/2024
Ville de Colombes	19/07/2024	03/10/2024
Ville de Bois-Colombes	19/07/2024	01/10/2024
Ville d'Asnières sur Seine	19/07/2024	23/10/2024
Ville de Villeneuve-la-Garenne	19/07/2024	10/10/2024
Ville de Gennevilliers	19/07/2024	25/09/2024
Ville d'Argenteuil	19/07/2024	01/10/2024

Avis de la Ville de Clichy

La ville de Clichy a émis un avis favorable tout en annexant à sa délibération des remarques sans que celles-ci ne remettent en cause l'avis. En effet, la plupart des remarques demandent des rectifications d'ordre matériel. Quelques-unes relèvent cependant de la modification de fond.

Questions de la commission d'enquête

1. Pensez-vous accéder à la demande de Clichy concernant la prise en compte de l'enquête publique sur la modification n°9 du PLU de Clichy, à savoir étendre la zone "UEp6z1" à la rue Boisseau ?

2. Que pensez-vous de la demande d'évolution du plan de zonage pour le 42-46 rue Médéric. Dans le PLUi arrêté, la zone attribuée est "UM6e7", zone de mixité urbaine, que la ville souhaite voir évoluer vers une zone "UAb6e6", zone d'activité économique avec une hauteur maximum de 22 m ?

Réponse et commentaires de l'EPT BNS

Les demandes d'amendements de la part des villes ont fait l'objet d'échanges préalables avec l'EPT sur leur acceptabilité. L'EPT est donc favorable à ces demandes.
Concernant Clichy ces demandes sont principalement la traduction des évolutions intégrées à la modification n°9 de son PLU approuvé après l'arrêt du PLUi.

Avis de la Ville de Colombes

La ville de Colombes a émis un avis favorable tout en annexant à sa délibération des remarques sans que celles-ci ne remettent en cause l'avis. En effet, la plupart des remarques demandent des rectifications d'ordre matériel. Quelques-unes relèvent cependant de la modification de fond.

Questions de la commission d'enquête

Les demandes d'amendements de la part des villes ont fait l'objet d'échanges préalables avec l'EPT sur leur acceptabilité. L'EPT est donc favorable à ces demandes.

1. Pensez-vous accéder à la demande de Colombes concernant l'ajout d'une indication métrée de recul de 5 m pour le nouvel alignement le long de certains axes (rue Gabriel Péri, rue de l'Agent Sarre…) ?

Cela semble important pour assurer la lisibilité du recul imposé

2. Que pensez-vous de la demande de suppression de l'obligation de recul le long de la rue Colbert, vu que l'implantation des constructions alentours dans la rue Colbert sont à l'alignement ?

L'EPT et la ville de Colombes sont favorables à cette demande puisqu'elle concourt à une meilleure intégration urbaine d'un éventuel futur projet.

3. Pensez-vous opportun d'assouplir la norme de stationnement automobile pour les lieux de culte à Colombes et de passer d'1 place pour une capacité de 20 personnes à 1 place pour une capacité de 40 personnes ? Cela ne risque-t-il pas de créer un stationnement anarchique ?

Cette demande a fait l'objet d'échange entre toutes les villes au regard des usages et contraintes actuelles. la norme proposée par Colombes et également par Gennevilliers apparaît adaptée

Avis de la Ville de Bois-Colombes

La ville de Bois-Colombes a aussi émis un avis favorable tout en annexant à sa délibération des remarques sans que celles-ci ne remettent en cause l'avis. Bois Colombes réagi aux réserves exprimées par l'état dans son avis du 18 octobre 2024 notamment en ce qui concerne l'implantation de gares et ouvrages du métro du Grand Paris Express. Bois-Colombes souhaite préserver son tissu pavillonnaire et refuser toute modification des règles d'urbanisme qui favoriserait un "mitage immobilier". La ville souhaite privilégier la reconversion d'immeubles existants en logements sociaux, l'optimisation du foncier déjà urbanisé, et l'identification de projets ambitieux sur les emprises libérées dans le cadre du Grand Paris Express, intégrant mixité sociale et multifonctionnalité.

Questions de la commission d'enquête

Les demandes d'amendements de la part des villes ont fait l'objet d'échanges préalables avec l'EPT sur leur acceptabilité. L'EPT est donc favorable à ces demandes. C'est particulièrement le cas des demandes ci-dessous qui ont fait l'objet d'échange avec chacune des villes;

29. Que pensez-vous de la demande de correction de l'article 1.2.1.2 et de l'apport d'une précision à l'article 3.1.2.4., afin de supprimer une incohérence entre ces deux articles ?

Favorable à supprimer toute incohérence perçue

30. Que pensez-vous de la demande de précision dans la rédaction des articles de "hauteur relative à la largeur de la voie" qui diffère entre l'article 5.3.2.1 et l'article 5.3.2.2 ? Pensez-vous harmoniser la rédaction entre les deux articles ?

Favorable à supprimer toute incohérence perçue

31. Pensez-vous intégrer la précision sur les surélévations possibles sur du bâti existant à l'article 7.2.1.8 ?

Des précisions seront apportées

32. Que pensez-vous des propositions quant au stationnement des vélos ?

Les règles de stationnement vélos doivent être affinées

33. Pensez-vous accéder aux demandes d'ajout d'éléments de patrimoine remarquable ?

S'agissant de patrimoine public, ces demandes seront ajoutées.

Avis de la Ville de Asnières-sur-Seine

La ville de Asnières-sur-Seine a aussi émis un avis favorable tout en annexant à sa délibération des remarques sans que celles-ci ne remettent en cause l'avis. En effet, la plupart des remarques demandent des rectifications d'ordre matériel. Quelques-unes relèvent cependant de la modification de fond.

Questions de la commission d'enquête

Les demandes d'amendements de la part des villes ont fait l'objet d'échanges préalables avec l'EPT sur leur acceptabilité. L'EPT est donc favorable à ces demandes.

34. Que pensez-vous de la demande d'ajout d'un emplacement réservé supplémentaire portant sur les parcelles AR96, AR97 et AR128, en vue de la création d'un espace vert public ?

Favorable

35. Et, à l'inverse, de la suppression de l'emplacement réservé n° 6 "Elargissement de la voie 15 m rue de l'Abbé Lemire pour se mettre en cohérence avec le plan guide de la ZAC ?

36. Favorable

37. Pensez-vous accepter la proposition d'encadrement du retrait des attiques en vis-à-vis des limites séparatives ?

38. Comment pensez-vous rendre compatible le PLUi avec les dispositions du Code de la construction et de l'habitation sur l'accès et le dimensionnement des emplacements et des espaces de dégagement dédiés aux vélos ?

Assurer la cohérence entre les documents et articuler les différentes remarques sur les locaux vélos

39. Pensez-vous modifier les limites entre les zones UPAS01A, UPAS01B et UPAS01C en cohérence avec l'OAP concernée et le plan de ZAC des Courtilles ?

Oui

40. Pensez-vous accepter les différentes demandes sur le zonage UPAS02 ?

Oui

41. Pensez-vous accepter les différentes demandes sur Grésillons Seine ? Et pourquoi ?

Oui en intégrant les demandes complémentaires des requérants et en apportant une réflexion complémentaire pour améliorer la cohérence des règles sur la partie Asniéroise de cette OAP.

42. Pensez-vous qu'il soit opportun de modifier les indices et éléments de sur zonage encadrant la constructibilité du secteur sud-est du Quartier de Seine Est en vue de réduire cette constructibilité sur les emprises constructibles. Si oui, estimez-vous qu'une OAP pour préciser l'implantation des bâtiments serait la solution ?

Avis de la Ville de Villeneuve-la-Garenne

La ville de Villeneuve-la-Garenne a émis un avis favorable sans aucune remarque.

Avis de la Ville de Gennevilliers

Les demandes d'amendements de la part des villes ont fait l'objet d'échanges préalables avec l'EPT sur leur acceptabilité. L'EPT est donc favorable à ces demandes.

La ville de Gennevilliers a émis un avis favorable tout en annexant à sa délibération des remarques sans que celles-ci ne remettent en cause l'avis. En effet, la plupart des remarques demandent des rectifications d'ordre matériel. Quelques-unes relèvent cependant de la modification de fond.

Questions de la commission d'enquête

43. Pensez-vous opportun d'assouplir la norme de stationnement automobile pour les lieux de culte à Gennevilliers et de passer d'1 place pour une capacité de 20 personnes à 1 place pour une capacité de 40 personnes ? Cela ne risque-t-il pas de créer un stationnement anarchique ?

Voir réponse sur demande identique de la part de la ville de Colombes

44. Même question pour la résidence intergénérationnelle, en passant de 0.5 place pour 10 chambres à 1 place pour 20 chambres ? La commission avait compris que le projet consistait justement en la transformation de chambres en studios ? Qu'en est-il ? du coup, le stationnement semble bien dérisoire.

Ce sujet sera ré-analysé avec l'ensemble des villes

Avis de la Ville d'Argenteuil

La ville d'Argenteuil a émis un avis favorable tout en annexant à sa délibération des remarques sans que celles-ci ne remettent en cause l'avis. En effet, la plupart des remarques demandent des rectifications d'ordre matériel. Quelques-unes relèvent cependant de la modification de fond.

Questions de la commission d'enquête

Les demandes d'amendements de la part des villes ont fait l'objet d'échanges préalables avec l'EPT sur leur acceptabilité. L'EPT est donc favorable à ces demandes.

45. Pensez-vous accepter les demandes d'ajout de précisions sur l'OAP Parc d'activités du Val d'Argent et l'OAP Porte-Saint-Germain / Berges de Seine ? Et pourquoi ?

Oui, pour assurer la cohérence avec le projet urbain et la concession d'aménagement

46. Que pensez-vous de la demande d'ajout d'un dépassement de hauteur à 25 m maximum sur l'OAP Argenteuil Jean-Jaurès ? Pourquoi ?

Oui, pour répondre au études urbaines menées par la ville

47. Allez-vous accepter les demandes de modification du zonage ?

Oui

48. L'ajout d'un emplacement réservé supplémentaire sur la parcelle BS0929 vous semble-t-il opportun ?

Oui

49. Pensez-vous intégrer l'interdiction des lieux de culte en secteur Ab comme pour les secteurs A, Ac, Ai et AL ?

Cette question sera ré-interrogée avec l'ensemble des villes

50. Pensez-vous accepter les demandes de modifications sur le linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale ?

Oui

51. Allez-vous accéder à la demande de ne pas autoriser l'accessibilité des toits terrasses dans le tissu pavillonnaire afin de préserver les vues et éviter les conflits de vis-à-vis.

Cette question sera ré-interrogée avec l'ensemble des villes

52. Pensez-vous acceptable d'autoriser un dépassement de hauteur (25 mètres au lieu de 19 mètres) pour permettre les variations de hauteur sur l'avenue Jean-Jaurès ?

Oui

53. Comprenez-vous la demande de passage du boulevard Jean-Allemane en zonage UAi7c4 et UAi7c7 afin d'interdire certaines activités ?

Afin de préserver les activités économiques présentes sur le Boulevard Jean Allemane, il est souhaité de basculer le secteur UA en secteur UAi pour interdire les hôtels, les autres hébergements touristiques, les cinémas, les autres équipements recevant du public et les centres des congrès et d'exposition, ainsi que de conditionner la présence des établissements d'enseignement, de santé et d'action, et les salles d'art et de spectacles dans cette zone.
Il s'agit de limiter la pression foncière sur cette zone de passage et de ne pas compromettre le fonctionnement des activités économiques.

L'observation n° 519 (le dernier jour) produite par l'association "LaSeineN'EstPasAVendre - comité Jean Vilar (Argenteuil)" ... estime que "*parmi les avis rendus par les PPA, il nous semble que certains font défaut. Quelle est la liste des PPA que l'EPT a sollicitées ? Et la liste de celles qui n'ont pas répondu ? A notre sens il devrait y avoir les avis des entités suivantes, ou à défaut l'information qu'elles n'ont pas cru utile d'en émettre un : RATP, SIAAP, SENEO, RATP, Suez, Veolia, Ville de Paris, Département de Seine-Saint-Denis, EPT Plaine Commune, EPT Paris Ouest La Défense, CA St Germain Boucle de Seine, Villes d'Epinay, L'Ile-Saint-Denis, Saint-Ouen, Villes de Levallois, Nanterre, La Garenne-Colombes, Courbevoie, France Nature Environnement Val-d'Oise*".

La liste des PPA consultées ainsi que les dates de réponse ont été transmises à la commission d'enquête.

Avis des PPA

Avis de RTE

RTE rappelle qu'en application du SDRIF, le préfet de la région Ile de France a validé en date du 23 septembre 2015 une note de doctrine sur la conciliation de la préservation du réseau stratégique aérien de transport d'électricité avec les projets d'aménagements. Cette doctrine vise à instaurer de façon systématique dans les PLUi des secteurs dédiés aux couloirs de passage des lignes stratégiques afin de fixer des dispositions permettant de pérenniser un voisinage compatible. Cette doctrine s'accompagne d'une fiche N°2 intitulée « Cadre pour déterminer, le cas échéant, les conditions spéciales à remplir dans un secteur dédié au couloir de passage des lignes aériennes THT du réseau stratégique »
Cette fiche préconise « l'interdiction d'implanter toute nouvelle construction ou d'aménager une aire d'accueil des gens du voyage » et précise que « pour les constructions déjà édifiées et susceptibles d'être modifiées, seuls

peuvent être autorisés les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension qui garantissent l'intégrité des lignes existantes. En tout état de cause, le projet ne devra pas dépasser 8 mètres de haut. »

Questions de la commission d'enquête

1. Cette doctrine a-t-elle été prise en compte dans le PLUi ? notamment à Clichy ?

2. Allez-vous accepter d'autoriser dans le règlement d'urbanisme du PLUi, les occupations et utilisations suivantes : Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ? (Requête commune avec GRT Gaz)

Le PLUi entend rappeler que les lignes THT appartiennent à la sous destination « Locaux techniques et industriel des administrations publiques et assimilées. » et faire figurer des dispenses aux règles pour permettre les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.

Avis de SNCF Réseau

RTE émet plusieurs requêtes concernant le projet T11.

Questions de la commission d'enquête

1. Comment allez-vous intégrer ces diverses demandes (ER) dans le PLUi ?

Mettre à jour la délimitation des ER en cohérence avec le projet T11

Fait à Issy-les-Moulineaux, le 3 février 2025.

La commission d'enquête
Murielle LESCOP : Présidente

Valerie BERNARD : membre

Bruno FW : membre

Fait à Gennevilliers, le 14 février 2025.

Enquête publique

relative au projet d'élaboration du PLUi sur le 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.

Questions complémentaires au Procès-verbal de synthèse

Murielle LESCOP : Présidente de la commission d'enquête
Valérie BERNARD : Commissaire-enquêteur
Bruno FERRY-WILCZEK : Commissaire-enquêteur

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PLUi Boucle Nord de Seine

Questions complémentaires

A la suite de la réception de la réponse de l'EPT au PV de synthèse remis le 3 février 2025, nous souhaitons obtenir plus de détails sur les ajustements envisagés par l'EPT et sur les données complémentaires permettant de mieux évaluer les réponses données.

Nous rappelons que les réponses du maître d'ouvrage figureront dans le rapport et qu'elles ont également pour but d'éclairer le public et par conséquent de lui permettre de juger de la pertinence de la réponse ou précision apportée.
Cet exercice est important pour lever un certain nombre d'ambiguïté et de contestations futures.
Nous remercions le maître d'ouvrage par avance des réponses qu'il apportera.

La commission d'enquête.

Liste des questions

Sous-thèmen°2.2 OAP Thématiques et sectorielles

Question 5 p. 17 : Demandes de la SGP. Pouvez-vous nous préciser les évolutions que vous allez apporter suite à vos échanges avec la SGP ?

Question 8 p.43 : Bic Bérégovoy. Pouvez-vous détailler les hauteurs dégressives et les reculs des futurs bâtiments sur la rue Jeanne d'Asnières et le passage Déchasse en indiquant les distances et les hauteurs en mètres L'exécution de cet épannelage est-elle prévue selon le gabarit maximum qu'indique le plan masse du secteur UMCL-PM1-BIC (livret 4.3) ?

Question 10 p.43 : On ne connait pas le détail des modifications apportées lors de la modification n°9 par rapport au projet initial de Bic Bérégovoy, pouvez-vous les préciser ?

Question 4 p.46 : Seine Liberté. Quelles sont les conclusions de l'étude urbaine en matière d'équipements ?

Question 5 p.47: Pouvez-vous préciser les évolutions depuis 2017 ?

Sous-thèmen°2.3 zonage et règlement

Question 1 et 2 p.57 : Concernant les EISCP, pouvez-vous soumettre à notre avis les règles que vous comptez proposer ?

Question 3 p.57 : Règle de politesse, pourriez-vous illustrer cette règle ?

Question 4 p.69 : Logistique du dernier km. Dans quelle direction souhaitez-vous aller ? Pouvez-vous illustrer plus précisément les ajouts que vous souhaitez faire, si c'est bien cela ?

Question 2 p.76 : Square Victor Bash. Est-ce que la surface de l'EVP a été comptabilisé dans les 13.7 ha d'espaces verts publics créés ? Si non, est-ce que la superficie peut être communiquée ?

Question 2 p.95 : Quodam. Pouvez-vous préciser les ajustements que vous évoquez ?
Par ailleurs, ne serait-il pas plus sûr de p 4oposer un sursis à statuer tant que les règles ne sont pas stabilisées ?

Sous-thème n°2.4 Secteurs particuliers, emplacements réservés

Question 1 p.89 : Emplacement réservé n°8. La commission est ouverte à des dérogations à condition qu'elles soient listées et nécessaires. Quelle serait cette disposition générale ?

Question 1 p.90 : Demandes de la SGP. Quels ajustements envisagez-vous ? Pouvez-vous les préciser, en dissociant les problématiques du métro de celles concernant l'immobilier ?

Question 7 p.99 : Lidl. En quoi le PLUi permet l'évolution du bâti alors que Lidl est bloqué dans son réaménagement par les espaces de pleine terre car ces derniers limitent la taille des aires de livraison et la possibilité de retournement des camions ?
En effet des aires plus petites entraineraient une rotation plus importante des véhicules (si tant est qu'il est possible pour Lidl de faire appel à des véhicules plus petits ?

Question 10 p.99 : Département 92. Quelles sont les modifications du règlement que vous souhaitez apporter ?

Sous-thème 4.1 Densification
Question 3 p.105 : Le PLUi donne la possibilité de définir les Emplacements réservés nécessaires aux besoins d'équipements. Il permet également la venue de nouvelles populations. Donc ce sujet demande donc plus de précisions sur les besoins étudiés et la certitude que la PLUi apporte des réponses adaptées.

Question 5 p.105 : Pourriez-vous, afin de compléter les éléments que vous avez communiqués préciser les ratios de population par type d'équipements et la population attendue de manière chiffrée afin que nous puissions comprendre l'adéquation entre les équipements existants et ceux prévus par rapport à l'évolution de la population attendue ? Un bilan de l'existant et la projection 2030 sur Clichy, sur le territoire et sur la Métropole ?

Question 7 p.106 : Espaces verts. Dans l'Etat initial (tom 1 p 48) il n'y a pas de ratios. Est-ce que vous pouvez les indiquer ou les calculer, étant précisé que nous souhaitons que ce ratio ne porte que sur les espaces verts publics hors stades et cimetières ?

Question 11 p.110 : Le PLUi (axe 2 du PADD Orientation 3.31) améliorer l'offre de soin en réservant des lieux pour l'accueil des structures de soins comme des centres de Santé donne la possibilité de définir des emplacements réservés nécessaires aux besoins de santé, pouvez-vous les lister ? Quelles sont les dispositions concrètes dans le PLUi pour répondre à ce défi indiqué au PADD ?

Sous-thème 4.2 Mobilité et transports
Question 3 p.120 : Pouvez-vous préciser les emplacements réservés destinés à l'élargissement de voirie dans lesquelles les pistes cyclables seront installées, en précisant le kilométrage ?

Sous-thème 6.1 Nature en ville
Question 1 p.164 : Est-ce que les zones UEp et EVP sont comptabilisés dans les 13.7 ha d'espaces verts créés ?

Sous-thème 6.2 Protection pleine terre
Question 9 p.165 : Est-ce que ces dispositions s'appliquent sur l'espace public ? Privé ?

Sous-thème 6.2 Protection pleine terre
Question 1 p.173 : Vous affirmez que vous allez retravailler les règles d'insertion du bâti. Pouvez-vous développer les règles dont vous comptez vous inspirer (PLUb de Paris) ?

Enquête publique

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

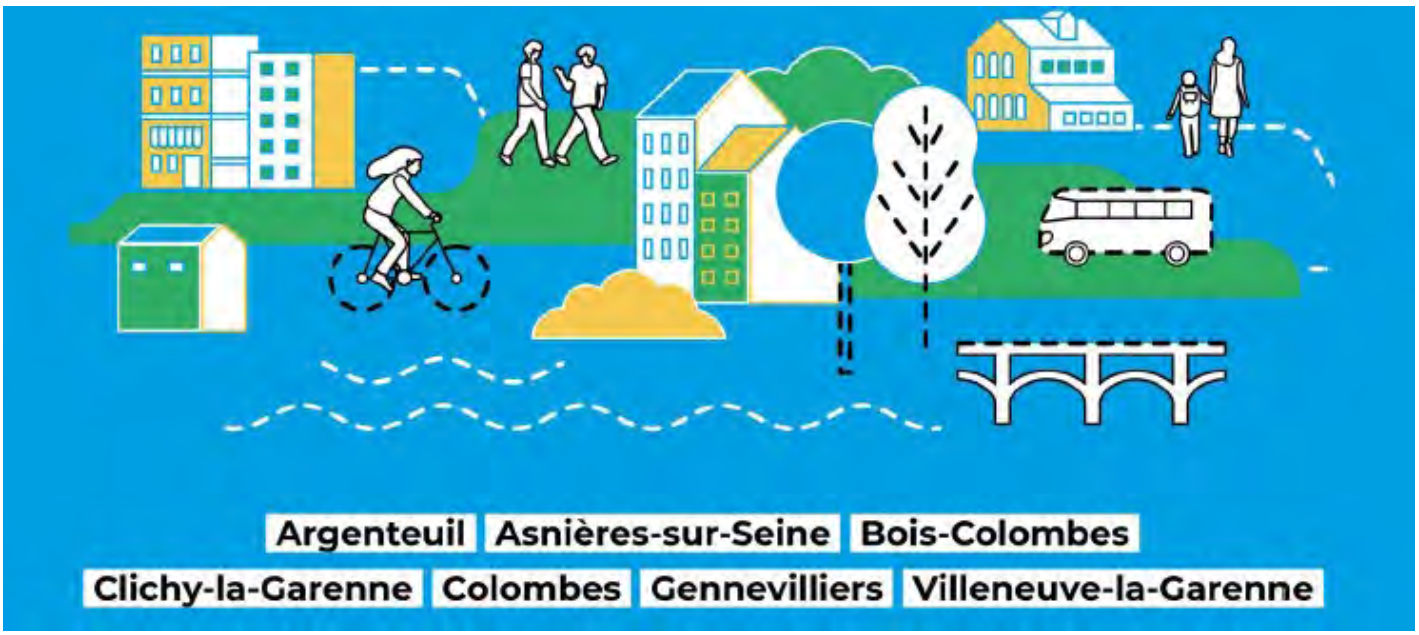
Enquête N° E24 000038 / 95
Ouverte par arrêté du Président de l'EPT BNS du 7 octobre 2024
du lundi 18 novembre 2024 au samedi 11 janvier 2025 inclus.

Questions complémentaires au Procès-verbal de synthèse

Réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine Aux questions complémentaires 11 mars 2025

Murielle LESCOP : Présidente de la commission d'enquête
Valérie BERNARD : Commissaire-enquêteur
Bruno FERRY-WILCZEK : Commissaire-enquêteur

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PLUi Boucle Nord de Seine



Questions complémentaires

A la suite de la réception de la réponse de l'EPT au PV de synthèse remis le 3 février 2025, nous souhaitons obtenir plus de détails sur les ajustements envisagés par l'EPT et sur les données complémentaires permettant de mieux évaluer les réponses données.

Nous rappelons que les réponses du maître d'ouvrage figureront dans le rapport et qu'elles ont également pour but d'éclairer le public et par conséquent de lui permettre de juger de la pertinence de la réponse ou précision apportée.
Cet exercice est important pour lever un certain nombre d'ambiguïté et de contestations futures.
Nous remercions le maître d'ouvrage par avance des réponses qu'il apportera.

La commission d'enquête.

Liste des questions

Sous-thème°2.2 OAP Thématiques et sectorielles

Question 5 p. 17 : Demandes de la SGP. Pouvez-vous nous préciser les évolutions que vous allez apporter suite à vos échanges avec la SGP ?

Sur le projet de PADD, la SGP sollicite une évolution rédactionnelle de l'orientation 1.2.1 et propose de remplacer le terme « nouvelle ligne du Grand Paris Express » par « nouvelle ligne de métro » sans plus de précision.

⇨ Cette demande sera prise en compte

L'OAP Bois-Colombes – Centre-ville

Sur la réalisation d'une venelle piétonne entre la rue Mertens et la rue Raspail, il y a lieu de préciser si la venelle piétonne doit être considérée comme une emprise publique ou une limite séparative afin de pouvoir déterminer les règles d'implantation applicables. Il parait aussi nécessaire d'assurer la cohérence de ces règles avec la réalisation d'un porche.

⇨ La définition retenue dans le règlement, précise qu'une venelle piétonne peut être considérée comme une voie, car elle est un espace ouvert à la circulation (même uniquement piétonne) et permet la desserte de l'espace urbain et plusieurs unités foncières.

⇨ La venelle indiquée est bien à considérer comme une future voie, à laquelle devra être appliqué les articles d'implantation par rapport aux voiries

Enfin, il est proposé de remplacer l'alignement "à prolonger" par un alignement "non strict" sur la totalité de l'alignement situé sur la rue Félix Faure (entre la rue Mertens et l'impasse Doussineau).

⇨ Cette demande sera prise en compte

Sur Les OAP thématiques

⇨ Il n'y a pas lieu de disposer d'une dispense générale, les OAP s'applique dans un rapport de non contrariété, quelques évolutions pourrons être précisées.

2.1. L'OAP – Préserver les trames environnementales

Orientation 1.1. Préserver les noyaux primaires et secondaires

⇨ La zone tampon de 100 m n'est pas très contraignante.

Orientation 1.2. Valoriser les corridors écologiques identifiés au PADD

⇨ La rédaction de l'OAP sera modifiée pour assurer une bonne compatibilité avec le PADD dans les secteurs identifiés pour « consolider les grandes composantes de la trame verte locale et les connecter » pour assurer la faisabilité du projet de gare.

Orientation 1.4. Planter dans les espaces de régénération identifiés

⇨ Les gares des Agnettes et des Grésillons seront supprimées de la cartographie des espaces de régénération.

Orientation 1.5. Planter dans l'espace public

⇨ Il s'agit d'une orientation, ainsi cela ne concerne pas tous les alignements d'arbres, la phrase sera complétée par « par exemple ».

Orientation 1.6. Accroître la biodiversité des parcelles privées, en pleine terre et sur les toitures

⇨ Il s'agit d'une orientation, les projets de la SGP ne contredisent pas cette orientation puisque certains espaces ou toitures seront végétalisés.

Orientation 2.1. Assurer la renaturation des berges de Seine

⇨ Il s'agit d'une orientation qui ne compromet pas la réalisation d'ouvrage technique

Orientations 3.1 à 3.5

⇨ Il s'agit d'orientations et non pas d'une rédaction prescriptive, toutefois des précisions sur les sous-sols seront précisées pour exclure les infrastructures souterraines liées aux transports-publics.

2.2. L'OAP - Apaiser les mobilités

⇨ L'orientation 3.4 Gérer le stationnement des véhicules n'impose pas un nombre de place de stationnement et renvoie au règlement, elle apporte des précisions sur leur mode de réalisation et sur la limitation de la présence de la voiture sur l'espace public.

2.3 L'OAP - Favoriser la durabilité des constructions

⇨ Il s'agit d'une orientation il n'est pas nécessaire d'indiquer que cette OAP ne s'applique pas à l'ensemble des ouvrages, constructions et aménagements nécessaires au RTPGP, l'introduction peut être complétée pour mieux préciser le champ d'application aux constructions à usage de logement ou d'activités selon les orientations.

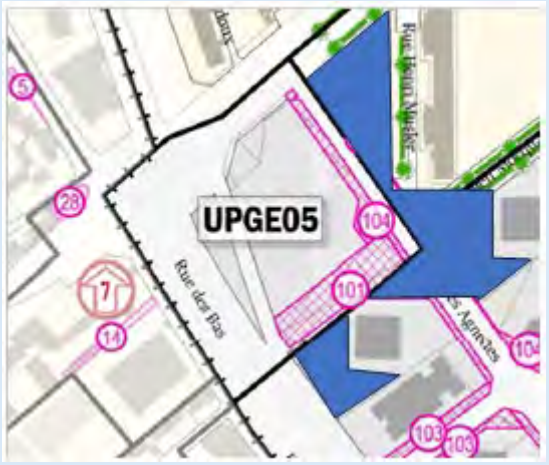
Les documents graphiques

Le zonage de la commune de Gennevilliers nécessite quelques ajustements graphiques (plan AR-5.6 Zonage Gennevilliers) :

Gare des Agnettes, située en zone UPGE05 :

⇨ Une partie de l'alignement d'arbres situé de part et d'autre de la rue Julien Mocquard (à l'angle avec la rue des Agnettes) qui est partiellement compris dans l'emprise de chantier sera supprimée.

⇨ La zone UPGE05 sera étendue à l'ensemble des emprises nécessaires à la construction de la gare et aux installations de chantier selon les repérages en bleu sur le plan ci-dessous.



Gare des Grésillons, située en zone UPGE08

⇨ Le zonage UPGE08 sera étendu aux parcelles délimitées en bleu sur le plan ci-dessous :

OA3201 – Les Caboeufs : modification de l'emplacement réservé pour espace vert

⇨ L'emprise identifiée par la SGP ci-dessous n'est pas un emplacement réservé mais un espace vert ou paysagers à protéger ou à créer. Les ouvrages techniques y seront autorisés.

OA3101 – Avenue Gabriel Péri

⇨ L'alignement d'arbres identifié sur le plan de zonage sera supprimé

Le règlement – Tome 1, Dispositions applicables en Zone Urbaine et en Zone Naturelle
Concernant les ouvrages techniques

⇨ Les dispositions relatives aux ouvrages techniques telles qu'identifiés au chapitre 1.2 du règlement seront déplacées dans le titre I « disposition générales » pour s'appliquer à l'ensemble du règlement PLUi, toute mention sera supprimée dans les dispositions spécifiques aux zones U AU N A et aux zones UP et secteurs de plan masse.

⇨ Elles seront également complétées pour intégrer les affouillements/ exhaussements rendus nécessaires et les ICPE de chantiers. La références aux gestionnaires des réseaux de transports publics sera supprimée pour bien préciser la destination.

⇨ Il est à noter que les règles du PLUi seront applicables aux opérations immobilières liées au GPE.

Concernant l'obligation de végétaliser la bande de construction

⇨ Il sera précisé que « Cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité liée à la dimension des accès ou à des contraintes techniques ou de sécurité qu'impose une construction nécessaire au réseau de transport public du Grand Paris. »

Concernant l'emprise au sol et le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

⇨ L'article 4.1.6.1 sera ainsi modifié « Les constructions (quel que soit leur destination) réalisées en au-dessus d'une construction nécessaire au fonctionnement du réseau de transport public du Grand Paris peuvent

déroger aux dispositions quantitatives du présent chapitre mais doivent favoriser la présence de la nature en ville et la densité végétale, en respectant notamment les conditions adaptées en matière de plantation (cf. article 6.2) ».

Article 5 – Hauteurs

⇨ La hauteur sera revue du fait du différentiel entre niveau d'accès et terrain naturel ; elle sera harmonisée avec le secteur adjacent à savoir UAb6c9 (à noter, la gare est majoritairement sur la zone UV du PLU de Courbevoie - sans limite de hauteur)

Concernant les clôtures,

La SGP demande cette modification « *6.4.5.4 Sur la commune de Bois-Colombes uniquement, les clôtures sont obligatoires en bordure d'emprise publique ou de voie si la construction est implantée en recul. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ainsi qu'à toute construction (quel que soit sa destination) réalisée majoritairement au-dessus de ces dernières. ».*

⇨ La dérogation intégrée en dispositions générales y répond

⇨ Par ailleurs, la rédaction de l'article sur les clôtures doit être revu, pour assurer une meilleure lisibilité, cette problématique sera intégrée à la future rédaction.

Article 7 – concernant le patrimoine bâti, naturel et paysager (p. 89)

⇨ L'article 7.2.2 s'applique aux alignements d'arbres tels qu'identifiés dans le PLUi. Cette précision sera apportée dans le règlement en intégrant la définition des alignements d'arbres au lexique.

Article 8 – Stationnement

➔Pas de modification à apporter.

Concernant les modalités de réalisation des places de stationnement des vélos *:*

⇨ Les dispositions relatives aux stationnement des vélos sont en conformité avec le CCH.

⇨ Il n'apparaît pas nécessaire de faire de précision pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris eut égard à la dispense générale.

⇨ Une dispense d'appliquer les normes quantitatives pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration » sera précisé pour limiter l'obligation de stationnement au sein des Gares.

Article 9 – Conditions de desserte des terrains par la voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

⇨ Cette disposition ne s'applique qu'aux voies nouvelles. Par ailleurs il convient de ne pas confondre les largeurs de voie et les largeurs de chaussée.

Le règlement – Tome 1, titre V - Dispositions applicables en Zone Naturelle

⇨ La dispense générale s'appliquera y compris sur le titre V

Le règlement – Dispositions applicables aux zones UPGE05, UPGE06 et UPGE08 – Tome 2, titres
Modifications des articles 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols et nature d'activités

⇨ La dispense générale s'appliquera y compris sur les zones UP

Ajustements rédactionnels de l'article 3 de la zone UPGE08 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols et nature d'activités

⇨ 2.1 Pour les projets immobiliers surplombant les ouvrages techniques des dérogations d'implantation pourront être prévues.

⇨ 2.2 La dispense générale s'appliquera y compris sur les zones UP

⇨ 2.3 La dispense générale s'appliquera y compris sur les zones UP

⇨ 2.4 il convient de garder le terme « superficie du terrain » qui est définie dans le lexique

Modifications des articles 4 - Hauteurs

⇨ 3.1 L'article 4.1 du règlement de la zone UPGE05 remplacer le terme « égout du toit » par « hauteur maximale de façade » pour assurer la cohérence avec le lexique.

⇨ 3.2 En UPGE08 le terme hauteur au faîtage peut être remplacée par hauteur maximale des constructions pour être cohérent avec le lexique

⇨ 3.3 Le point 4.1.1 intitulé "dispositions générales", sera supprimé.

Ajustements rédactionnels des articles 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnemental et paysagère

⇨ L'article 5.2.1.2 du règlement UPGE05 : la rédaction sera modifiée en remplaçant "pour les constructions en surplomb ou en mitoyenneté des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris" par "pour les constructions réalisées au-dessus des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris".

⇨ La rédaction sera revue pour remplacer "à hauteur de 50% avec un minimum de substrat de 30 cm" par "au moins 50% avec un minimum de 30 cm de substrat".

⇨ La rédaction de l'article 5.1.3.2 du règlement UPGE08 sera revue pour remplacer
- "à hauteur de 50% de la surface de la totalité des toitures-terrasses"
par "sur au moins 50% de la surface de la totalité des toitures-terrasses".
- "à hauteur de 30 cm de substrat minimum" par "avec un substrat minimum de 30 cm".

Modifications des articles 8 - Stationnement

⇨ 5.1 La rédaction de certaines dispositions des articles 8 des règlements UPGE05 et UPGE08 sera revue :

- A chacun des articles 8.1.1.1 et 8.2.1.1, remplacer "pour les constructions en surplomb ou en mitoyenneté des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris" par "**pour les constructions réalisées au-dessus** des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris**"**.
- L'article 8.3.1.8 du règlement UPGE08 "La réalisation d'1 ou plusieurs places de stationnement pour les vélos de type "vélo-cargo" doit être privilégiée."

⇨ 5.2 La dispense générale s'applique:

⇨ 5.3. La numérotation sera corrigée.

⇨ La surface de 1,5 m² ne s'applique pas au double rack

⇨ L'article 8.5 Mode de calcul comporte une erreur matérielle de numérotation. Il convient de supprimer la mention "8.3.2" à la page 110.

Article 9 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privés et d'accès aux voies ouvertes au public

⇨ La dispense générale s'applique.

Modification de l'article 10 de la zone UPGE06 – Desserte par les réseaux

⇨ La dispense générale s'applique.

Observations diverses
Demande de précisions de la notion « d'emprise publique »

⇨ La définition de l'« Emprise publique » sera ainsi modifiée : **«** L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public.
Constituent notamment des emprises publiques, les places et placettes, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les canaux, les bois et forêts domaniales, les voies ***ferrées et ses accessoires****, les lignes de métro et tramways, … »*

Corrections d'erreurs matérielles et mise en cohérence

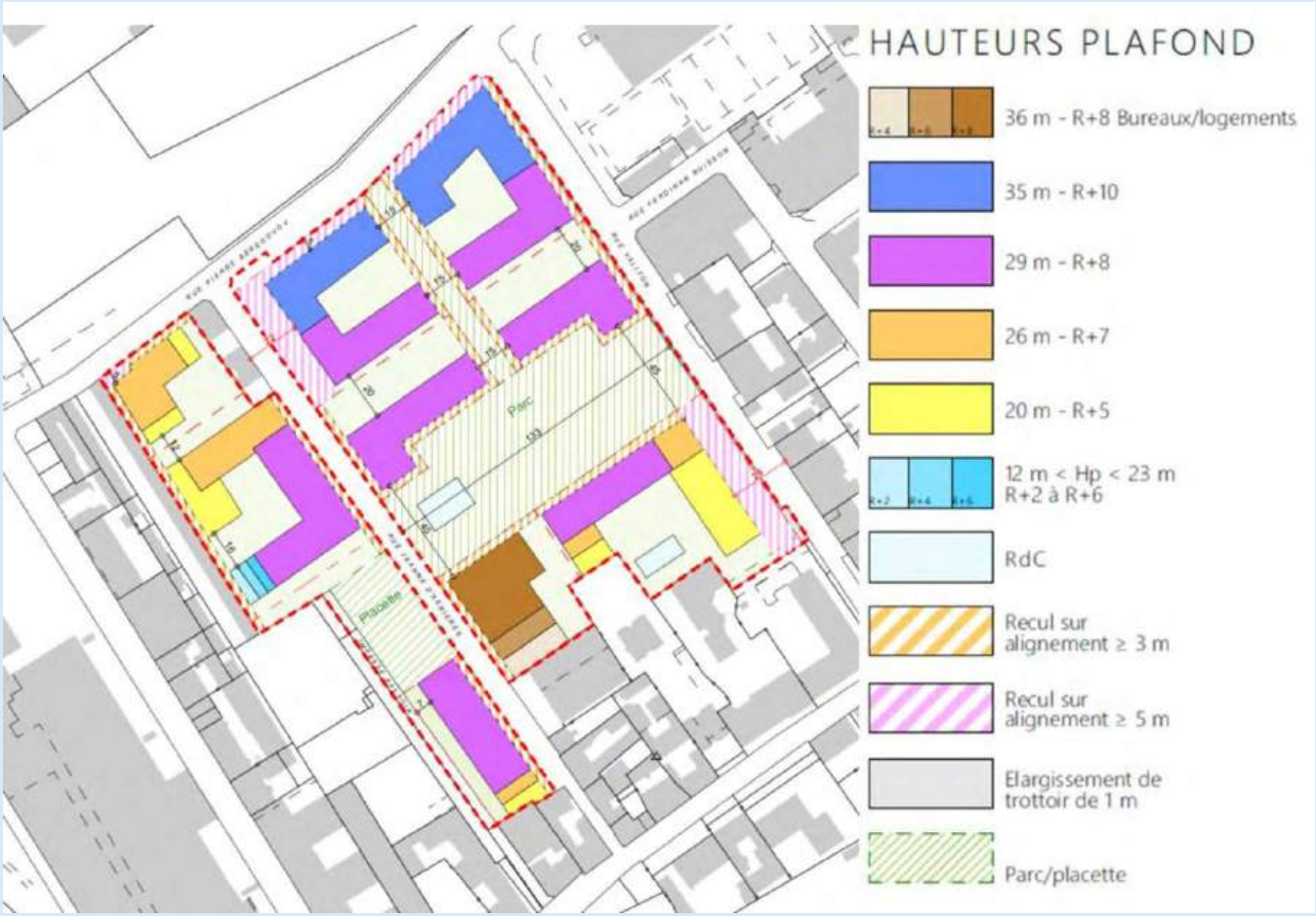
⇨ L'article 4.2.2.3 sera corrigé pour imposer un volume minimal de 8m^3 et une profondeur minimale de 1,5 mètre pour les fosses de plantation.

Question 8 p.43 : Bic Bérégovoy. Pouvez-vous détailler les hauteurs dégressives et les reculs des futurs bâtiments sur la rue Jeanne d'Asnières et le passage Déchasse en indiquant les distances et les hauteurs en mètres L'exécution de cet épannelage est-elle prévue selon le gabarit maximum qu'indique le plan masse du secteur UMCL-PM1-BIC (livret 4.3) ?

⇨ Les projets doivent s'inscrire dans les règles de gabarit telles que définis dans le livret des plans masses (hauteur, dégressivité, retrait et reculs)

⇨ Les modifications apportées au projet initialement envisagé ont eu pour objectif d'assurer une meilleure intégration de l'opération dans l'environnement existant par la mise en œuvre de retraits systématiques en attique, d'épannelages ou de mise à distance des bâtiments au droit des avoisinants.

- ⇨ Cette réflexion portée sur la volumétrie du projet a permis de concentrer les hauteurs les plus marquées au nord sur la rue Pierre Bérégovoy, faisant face à l'opération de bureaux BLACK et en lien avec les immeubles de la rue Bérégovoy développant des gabarits similaires. Tandis que les bâtiments situés au sud adoptent des hauteurs plus limitées favorisant ainsi une intégration harmonieuse avec le paysage urbain environnant.
- ⇨ Conformément au secteur plan masse et au règlement du PLU, l'ensemble des bâtiments seront implantés en retrait de minimum 3 m depuis l'espace public afin de préserver les avoisinants.
- ⇨ Concernant les futurs bâtiments donnant sur la rue Pierre Bérégovoy, ils seront implantés en recul de 5 mètres et les deux derniers niveaux seront en retrait.
- ⇨ De plus, le projet prévoit la création d'un parc d'environ 6 000 m² assurant un espace de respiration et de biodiversité non bâti au cœur du quartier qui bénéficiera à l'ensemble des habitants.
- ⇨ Le plan masse intègre également des failles végétalisées d'est en ouest et du nord au sud permettant de limiter les linéaires de bâtiments et d'assurer des percées visuelles à l'échelle du quartier.
- ⇨ Concernant la rue Jeanne d'Asnières, Il est prévu un retrait de 22m entre les bâtiments situés au numéros 25/27 au regard de leur classement en tant que bâtiments remarquables inscrits au PLUi. Les bâtiments situés au sud de la rue Jeanne d'Asnières faisant face au projet ne sont pas identifiés comme des bâtiments remarquables.
- ⇨ Afin d'assurer une meilleure intégration du projet à l'environnement bâti, les 2 bâtiments situés à l'arrière de la rue de Neuilly proposent des volumétries et des épannelages plus modérés que les gabarits indiqués et autorisés dans le cadre du secteur plan masse du secteur BIC du PLU de Clichy.
- ⇨ Ainsi, le bâtiment lot 5 situé à l'Ouest de la rue Jeanne d'Asnières, est composé d'un épannelage progressif au sud démarrant en R+2 (le bâtiment lui faisant face au 6 rue Jeanne d'Asnières s'élève à R+2+combles). Puis évoluant en R+4/R+6 et enfin R+8 en direction du nord de la rue Jeanne d'Asnières. Cet épannelage progressif s'étend sur plus de 22% du linéaire de façade.



Vue depuis la rue Jeanne d'Asnières

Vue depuis la rue des Chasses :

CLICHY-LA-GARENNE

Secteur de plan masse UM0CL-PM1 - BIC

Question 10 p.43 : On ne connait pas le détail des modifications apportées lors de la modification n°9 par rapport au projet initial de Bic Bérégovoy, pouvez-vous les préciser ?

⇨ Ci-après un extrait du rapport de présentation du dossier de modifciation n°9 du PLU de Clichy :

« *afin de permettre son évolution vers une plus grande mixité fonctionnelle, il est proposé de créer un nouveau secteur UEe. La zone UE permet des vocations mixtes (habitat/bureaux/commerces principalement) et comprend déjà quatre secteurs :*

• UEa, correspondant aux ensembles dont les constructions sont implantées à l'alignement,

• UEb correspondant au secteur de renouvellement urbain de l'îlot Bonnet/Roux/Calmette.

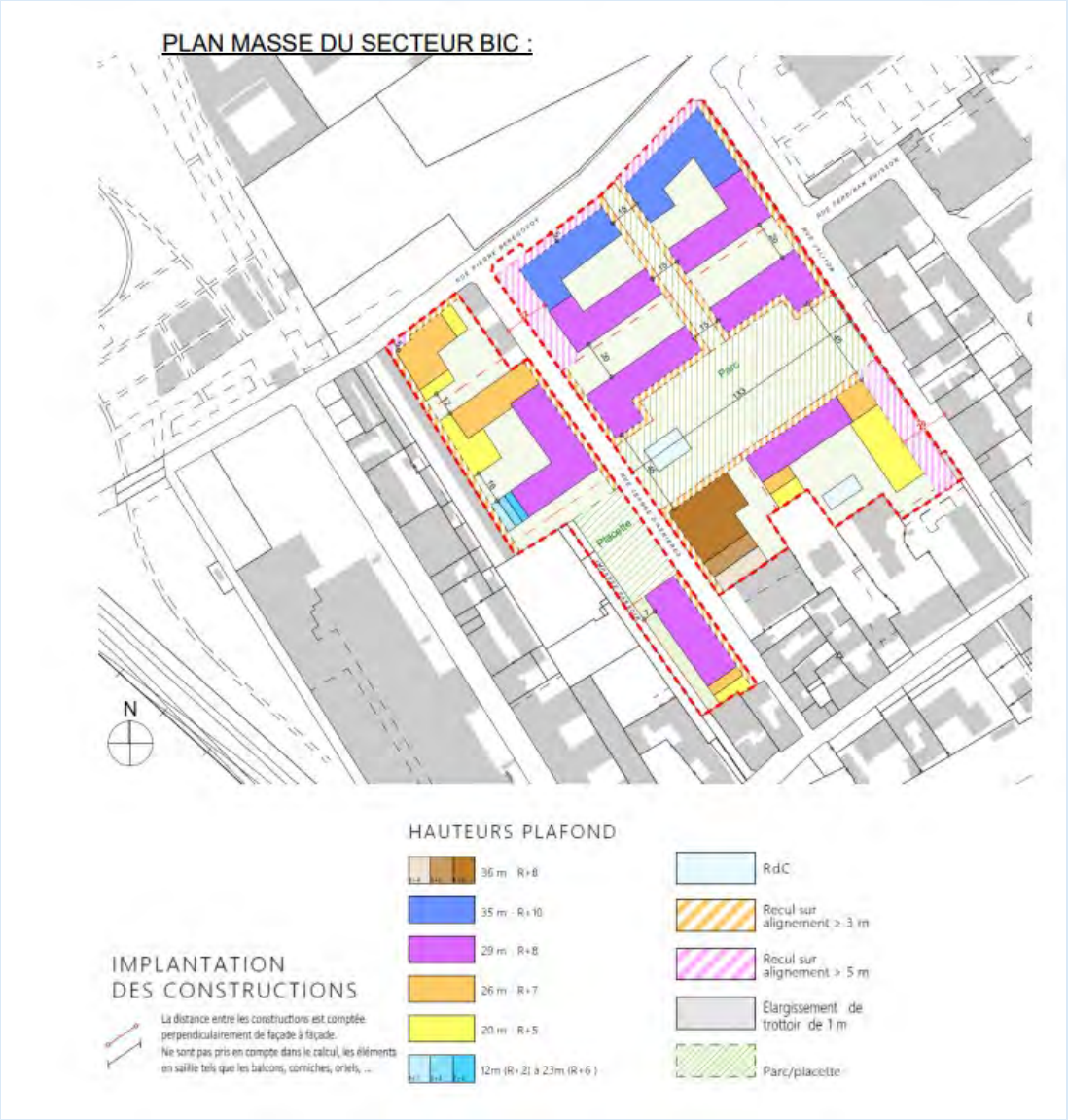
• UEc correspondant aux secteurs de renouvellement urbain des rues Léon Blum et Floréal.

• UEd correspondant au secteur de renouvellement urbain de la ZAC seine Liberté, qui fait l'objet d'une Déclaration de Projet Emportant Mise en compatibilité du PLU, en parallèle de cette procédure.

La création de ce secteur UEe s'accompagne d'un règlement adapté pour permettre un renouvellement urbain en cohérence avec l'environnement du secteur (cf chapitre ci-après).

De plus, afin d'encadrer et d'assurer la qualité de l'aménagement du secteur, celui-ci est couvert par une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : l'OAP du secteur BIC.
Son périmètre est reporté au plan de zonage.
Le contenu de l'OAP est présenté dans un chapitre suivant.
Il est rappelé que l'objectif de faciliter le renouvellement urbain de certains secteurs urbains de la ville de Clichy s'inscrit pleinement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, dans lequel, il convient de :
• « recomposer la structure et les fonctions urbaines en s'appuyant sur un double objectif de mixité urbaine et sociale » ;
• « prévoir une mixité pour créer de véritables pôles de centralités ».
Il est également rappelé, l'ambition de « répondre aux besoins de tous les Clichois », en « renforçant la mixité à l'échelle des quartiers (accession, accession sociale, intermédiaire, logement sociaux) ; et « promouvant une démarche environnementale et de développement durable pour l'habitat ».
• La modification de zonage de UI et UIa en UEe
La modification consiste à classer les terrains sis 18 rue Pierre Bérégovoy, Impasse Passoir et 11 et 25 rue Jeanne d'Asnières (parcelles 0N016, 0N017, 0N093, 0N098, 0N101) en zone UE, et non plus en zone UI et le terrain sis 30 rue Pierre Bérégovoy, (parcelle 0N094) en zone UEe, et non plus en zone UIa.

⇨ Secteur de plan masse de la modification n°9 du PLUi de Clichy à substituer pour l'approbation du PLUi :



Les futurs bâtiments implantés rue Pierre Bérégovoy et au niveau du cœur du quartier (croisement de la voie nouvelle et de la rue Jeanne d'Asnières) pourront atteindre une hauteur maximum de 35m. Ces hauteurs permettent de s'inscrire, d'une part, dans la continuité de la ZAC du Bac d'Asnières, où la hauteur maximale est de 32m, et d'autre part, d'asseoir un statut de cœur de quartier par des émergences.

En revanche, le long de la rue Valiton, au contact des immeubles existants, les hauteurs seront plus basses, du R+5 au R+8 maximum.
Enfin, comme l'indique l'article 10, « les deux derniers niveaux, au-delà du R+7, devront être traités en retrait par rapport à l'alignement de la façade ». Les hauteurs perçues depuis l'espace public seront ainsi moindres et permettront de ménager des transitions avec l'environnement urbain existant et de valoriser les cœurs d'îlots et/ou espaces verts.
Est également matérialisé un recul minimum de 3m depuis les voies et emprises publiques, celui-ci est porté à 5 m sur une grande partie de la rue Pierre Bérégovoy. Ce recul permet de maintenir l'ambiance urbaine et paysagère existante du site. En effet, l'îlot BIC est aujourd'hui une enclave non perméable mais composée de haies et alignements d'arbres, créant depuis l'espace public une sensation d'ouverture et d'espace aéré. La constitution de marges de recul permettra de s'inscrire dans cette même ambiance. L'OAP précise d'ailleurs que ces marges de recul devront être végétalisées. L'article 11, renforce cette présence végétale et cette continuité d'ambiance, en imposant aux clôtures d'êtres doublées d'une haie arbustive d'une profondeur minimum de 70 centimètres.
Ce recul est doublé rue Valiton, par un élargissement d'1m du trottoir par rapport à l'emprise actuelle du site, afin de permettre l'élargissement de la voirie au profit des modes actifs.
Enfin des failles entre les bâtiments devront être mises en œuvre. L'objectif est de créer des vues depuis l'espace publique vers les cœurs d'îlots afin de conforter le désenclavement du site. L'OAP précise en effet que ces failles devront générer des percées visuelles vers ces espaces végétalisés.

Question 4 p.46 : Seine Liberté. Quelles sont les conclusions de l'étude urbaine en matière d'équipements ?

⇨ La création nécessaire d'un groupe scolaire

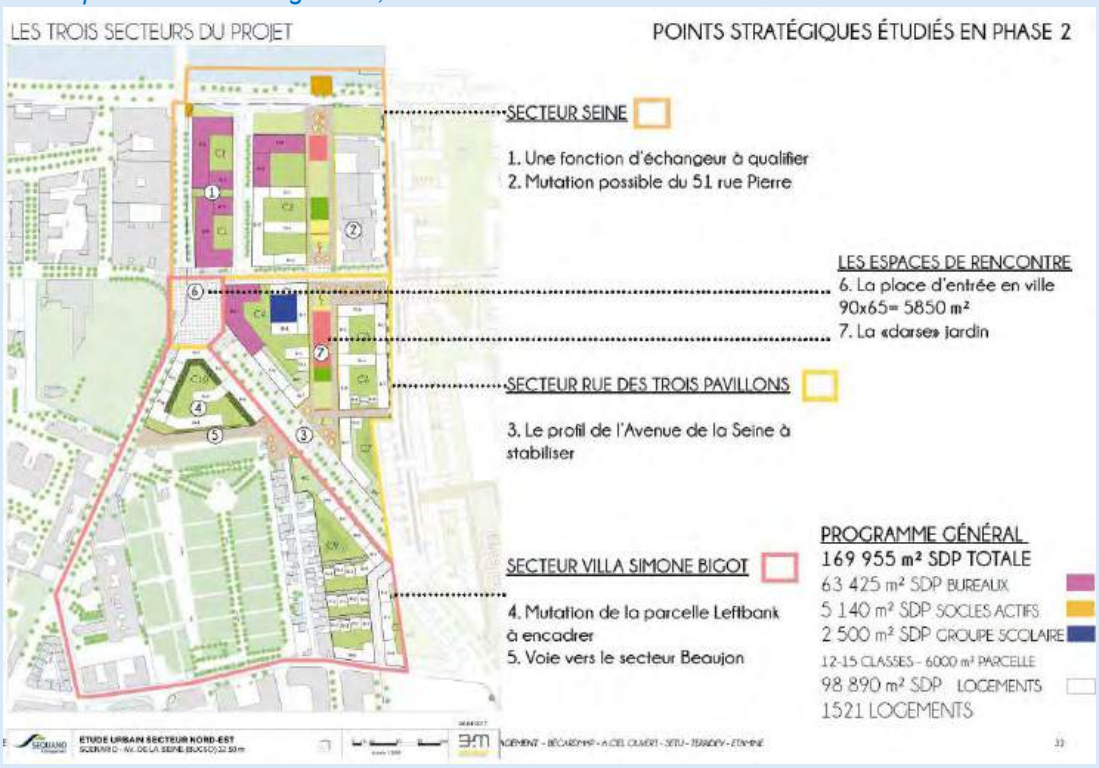
Question 5 p.47: Pouvez-vous préciser les évolutions depuis 2017 ?

⇨ Ci-dessous les extraits de l'étude d'impact de la ZAC Seine Liberté rappelant l'Historique du projet :

L'aménagement du secteur Nord-Est de Clichy-La-Garenne est en réflexion depuis plusieurs années.
Le premier périmètre d'étude a été dessiné en 2006, et plusieurs études préalables ont été réalisées depuis.
Les dernières études préalables ont été réalisées en 2017-2018 par le groupement Séquano Aménagement – Citallios – Bécardmap – Terridev – A Ciel Ouvert – Etamine – Cèdres pour la définition d'un projet d'aménagement du secteur « Seine-Liberté ». Ces études ont été prolongées en 2019-2020 par le groupement Bécardmap - Setu. Enfin, le plan masse et la programmation ont été de nouveau modifiés entre 2021-2022 par Bécarmap.
L'Etat soutient ce projet :
✓Par le contrat d'intérêt national de novembre 2016 dans lequel il favorise la mise en place d'un pilotage coordonné des projets d'aménagement, en particulier pour ce projet,
✓Par son implication dans le projet d'aménagement du secteur « Seine-Liberté – Avenue de la Liberté » en tant que propriétaire foncier et la réduction de l'emplacement réservé pour l'avenue de la Liberté en 2015 afin de permettre de valoriser les délaissés,
✓Par la labellisation « écoquartier – étape 1 » du projet d'aménagement en 2018.
En 2020, le Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine a délibéré sur le lancement d'une nouvelle concertation préalable à la création d'une opération d'aménagement sur le périmètre du secteur « Seine-Liberté ». Conformément à cette délibération, en plus des mesures de publicité et d'affichage et la mise en place de registres, une exposition pour présenter le projet s'est déroulée du 18 novembre au 17 décembre 2021 et une réunion publique s'est tenue le 1er décembre 2021.
EVOLUTION DU PROJET ET JUSTIFICATION DE LA SOLUTION RETENUE
2.2.1 Evolution des plans
2.2.1.1 Phase 1 : Premières orientations du projet
Les premières orientations ont été déterminées au cours de la phase 1 du mandat de Sequano Aménagement, en janvier 2017. Le premier plan du projet est présenté dans la figure ci-dessous.
Les premières formes et hauteurs de bâtiments ont été esquissées.

2.2.1.2 Phase 2 : Définition de la programmation générale

La phase 2 du mandat de Sequano Aménagement, en mai 2017, a permis de définir une première programmation pour l'opération d'aménagement, comme le montre le schéma suivant.



2.2.1.3 Phase 3 : Affinage du projet de 2017

Finalement, le projet de Sequano Aménagement élaboré en juin 2017 compte :

✓1 800 logements dont 20% de logements sociaux (soit 280 logements de plus qu'en phase 2) ;

✓50 000 m² de bureaux (soit 10 000 m² de moins qu'en phase 2) ;

✓10 000 m² d'activités ou rez-de-chaussée actifs (commerces, activités, doublement par rapport à la phase 2) ;

✓Une nouvelle armature de voies publiques ;

✓Un groupe scolaire de 17 classes (4 000 m²), un centre de loisirs et un gymnase (agrandi par rapport à la phase 2, en corrélation avec l'augmentation du nombre de logements) ;

✓Un système de stationnement à un ou deux niveaux de sous-sol avec une hypothèse de 0,7 place de stationnement par logement construit ;

✓Un projet envisagé compatible avec le PPRI à ce stade des études préalables.

2.2.1.4 Projet de 2020

Le projet a été modifié entre la phase 3 de 2017 et le projet actuel, notamment :

✓La Surface de Plancher a été diminuée (elle est actuellement de 140 000 m² par rapport à 185 000 précédemment) ;

✓Le groupe scolaire a gardé le même nombre de classes mais a une SDP plus importante (5 000 m² contre 4 000 m² précédemment) ;

✓Le nombre de logement a légèrement diminué ;

✓La surface de bureau a été fortement diminuée (9 000 m² de SDP contre 50 000 m² précédemment) ;

✓Il prend mieux en compte le PPRI ;

✓L'implantation des bâtiments a été modifiée, en particulier sur les lots 1a, 1b, 3a, 3b.

✓Les hauteurs des bâtiments ont été globalement diminuées (pour le lot 3, R+10 précédemment contre R+3 à R+8 actuellement…)

2.2.1.1 Projet 2021

La programmation envisagée est la suivante :
- environ 1300 logements ;
- 1500 m2 de surfaces commerciales ;
- un groupe scolaire d'environ 7 500 m2 d'environ 20 classes ;
- 14 000 m2 d'espaces verts.

Destination	Surface de plancher (en m²)	Evolution par rapport au projet précédent (en m²)
Logements	94 180	-29 095
Equipement public	7 500	+2 500
Commerces	1 500	-1 100
Bureaux/activités	0	-10 000

2.2.1.1.1 Pour une meilleure cohérence du projet

• Dédensification :

Il a été décidé de dédensifier l'opération par rapport au plan masse de 2020 : il est prévu de réduire les surfaces de construction au profit de l'aménagement d'un espace vert de promenade d'environ 900 m² en front de Seine, dans le prolongement de la grande coulée verte de 13 000 m² ; afin d'apporter davantage de biodiversité au sein du nouveau quartier et de le relier les berges de Seine. Cette promenade plantée doit permettre la réappropriation des quais par les habitants et les passants et ainsi améliorer le cadre de vie. Cela permettra également d'améliorer le dispositif de gestion des eaux de pluie et d'atténuer le risque de crue.

• Mutualisation du groupe scolaire :

L'autre modification majeure est la mutualisation du groupe scolaire avec la Ville de Saint-Ouen. En effet, les groupes scolaires initialement prévus dans les deux projets se seraient situés à une centaine de mètres uniquement l'un de l'autre : il a donc été décidé de l'implanter côté Clichy, le terrain étant plus adapté. Il comportera environ 20 classes (le nombre de classe devra affiné par une étude de prospective scolaire).

• Suppression des surfaces de bureaux :

La crise sanitaire et l'usage plus répandu du télétravail ont entrainé un phénomène de vacance des bureaux, largement observé à Clichy, notamment dans les secteurs voisins de Mozart et au pied de la ligne 14 du métro. Par conséquent il a été décidé de supprimer l'intégralité des surfaces de bureaux de l'opération Seine-Liberté afin d'éviter de rencontrer ce type de problème. La ville de Clichy ayant par ailleurs un grand nombre de bureaux et de sièges sociaux sur son territoire, il n'était pas impératif d'en créer de nouveaux dans ce secteur.

• Création d'une aire d'accueil pérenne pour les gens du voyage :

L'aire d'accueil actuelle est temporaire et se situe sur la parcelle qui recevra le futur groupe scolaire. Pour cette raison, l'aire d'accueil doit être délocalisée. Il a été décidé de la relocaliser sur les terrains se trouvant au sud de l'avenue de la Liberté, qui sont des « délaissés » du foncier réservé pour la création de l'avenue.

• Rétrécissement du périmètre opérationnel :

Le périmètre de l'opération a été réduit, excluant les terrains situés au sud de l'avenue de la Liberté : les terrains appartenant à SITA, la villa Simone Bigot (correspondants aux lots 8, 9 et 10) dont les fonciers ne sont pas voués à muter ainsi que le projet Prysm de Pitch promotion qui sera livré en amont des projets de la ZAC, en 2023.

• Recul des bâtiments en front de Seine :

En raison de la mauvaise qualité de l'air sur la RD1 et des nuisances acoustiques engendrées par un trafic important sur cette voie, il a été décidé d'implanter les bâtiments du lot 1A en retrait. Ce retrait permet l'extension de la promenade plantée le long des quais sur près de 900 m2 et contribue ainsi à la dédensification du projet, améliore le cadre de vie des futurs habitants de ce lot. Principalement constitué de pleine terre, cet espace permettra également l'absorption des eaux de crues.

2.2.1.1.2 Pour une meilleure prise en compte du PPRI

Le projet d'aménagement tient compte des dispositions constructives du règlement du PPRI (emprise au sol et niveaux de sous-sol). Une réunion de présentation aux services de la DRIEE a permis de valider le schéma d'aménagement de principe du quartier, sous réserve de démontrer dans le cadre de la future étude d'impact la résilience dudit projet au risque inondation. Pour affiner cet aspect essentiel du projet, une mission spécifique a été confiée à Iris Conseil et CPGF Horizon dans le cadre de l'étude d'impact, c'est-à-dire une analyse fine du contexte hydrogéologique du site à partir des données disponibles et un calcul des déblais-remblais générés par le projet d'aménagement. De plus, l'agence MBE Atelier (anciennement Bécardmap) en charge de la réalisation du plan de masse du projet a défini une altimétrie de principe applicable à l'ensemble des futurs bâtiments ainsi que des principes de circulation des personnes dans le futur quartier de manière à mettre chacun à l'abri en cas de crue.

Les principales mesures d'évitement et de réduction sont prises dans le cadre de la conception menée par les urbanistes. Aussi, les projets sont conçus en recherchant à laisser les ouvertures nécessaires pour assurer la transparence des écoulements. Une large noue est également implantée permettant la gestion des eaux pluviales, le stockage en période de crue et un rappel des anciennes darses présentes sur le site. Le groupe scolaire a été positionné hors zone de crue PPRI actuelle (d'après l'étude zone inondable ailleurs un grand nombre de bureaux et de sièges sociaux sur son territoire, il n'était pas impératif d'en créer de nouveaux dans ce secteur.

• Création d'une aire d'accueil pérenne pour les gens du voyage :

L'aire d'accueil actuelle est temporaire et se situe sur la parcelle qui recevra le futur groupe scolaire. Pour cette raison, l'aire d'accueil doit être délocalisée. Il a été décidé de la relocaliser sur les terrains se trouvant au sud de l'avenue de la Liberté, qui sont des « délaissés » du foncier réservé pour la création de l'avenue.

• Rétrécissement du périmètre opérationnel :

Le périmètre de l'opération a été réduit, excluant les terrains situés au sud de l'avenue de la Liberté : les terrains appartenant à SITA, la villa Simone Bigot (correspondants aux lots 8, 9 et 10) dont les fonciers ne sont pas voués à muter ainsi que le projet Prysm de Pitch promotion qui sera livré en amont des projets de la ZAC, en 2023.

• Recul des bâtiments en front de Seine :

En raison de la mauvaise qualité de l'air sur la RD1 et des nuisances acoustiques engendrées par un trafic important sur cette voie, il a été décidé d'implanter les bâtiments du lot 1A en retrait. Ce retrait permet l'extension de la promenade plantée le long des quais sur près de 900 m2 et contribue ainsi à la dédensification du projet, améliore le cadre de vie des futurs habitants de ce lot. Principalement constitué de pleine terre, cet espace permettra également l'absorption des eaux de crues.

2.2.1.1.2 Pour une meilleure prise en compte du PPRI

Le projet d'aménagement tient compte des dispositions constructives du règlement du PPRI (emprise au sol et niveaux de sous-sol). Une réunion de présentation aux services de la DRIEE a permis de valider le schéma d'aménagement de principe du quartier, sous réserve de démontrer dans le cadre de la future étude d'impact la résilience dudit projet au risque inondation. Pour affiner cet aspect essentiel du projet, une mission spécifique a été confiée à Iris Conseil et CPGF Horizon dans le cadre de l'étude d'impact, c'est-à-dire une analyse fine du contexte hydrogéologique du site à partir des données disponibles et un calcul des déblais-remblais générés par le projet d'aménagement. De plus, l'agence MBE Atelier (anciennement Bécardmap) en charge de la réalisation du plan de masse du projet a défini une altimétrie de principe applicable à l'ensemble des futurs bâtiments ainsi que des principes de circulation des personnes dans le futur quartier de manière à mettre chacun à l'abri en cas de crue.

Les principales mesures d'évitement et de réduction sont prises dans le cadre de la conception menée par les urbanistes. Aussi, les projets sont conçus en recherchant à laisser les ouvertures nécessaires pour assurer la transparence des écoulements. Une large noue est également implantée permettant la gestion des eaux pluviales, le stockage en période de crue et un rappel des anciennes darses présentes sur le site. Le groupe scolaire a été positionné hors zone de crue PPRI actuelle (d'après l'étude zone inondable prenant en compte la topographie du terrain). En phase exploitation, il sera également hors zone de crue PPRI (voir l'étude zone inondable).

Les cotes des bâtiments et des accès sont réfléchies pour permettre un fonctionnement de ces derniers (résilience) en période de crue.

Les voiries ne sont pas considérées dans le projet et dans les calculs. Elles sont cependant présentées dans les parties suivantes à titre informatif.

2.2.1.2. Vers des pistes d'évolution

La concertation préalable au projet de ZAC « Seine-Liberté » a débuté en juillet 2020. Cette concertation a donné lieu à une exposition à l'hôtel de ville de Clichy du 18 novembre au 17 décembre 2021 ainsi qu'à une réunion publique tenue le 1er décembre 2021 à l'école Annie Fratellini à Clichy. Cette concertation a permis d'une part de présenter le projet et ses évolutions aux habitants et d'autre part, à recueillir leur avis sur les aménagements prévus.
Au vu des résultats de la concertation préalable de 2021 ainsi que de la Participation du Public par Voie Électronique (PPVE) en 2022, la municipalité a décidé de retravailler le programme prévisionnel de la ZAC Seine-Liberté afin de prendre en considération les remarques de la population en faveur d'une moindre densité et d'espaces publics plus généreux et davantage végétalisés. Par conséquent, de nouvelles études ont été réalisées en 2023 pour l'actualisation du projet de la ZAC Seine-Liberté selon ces grandes orientations. Nous avons également pris en compte les observations de l'avis n° APJIF-2022-044 en date du 29/06/2022 que la MRAe avait émise sur la base du plan d'aménagement de 2023.
L'actualisation du nouveau plan a été réalisé par l'Atelier FEVRIERCARRÉ. L'étude urbaine qu'ils ont menée a souligné l'importance de l'axe historique de la rue Roguet qui lie le centre-ville de Clichy-la-Garenne aux berges de Seine et est accroché par plusieurs équipements emblématiques (le Parc Roger Salengro, le Stade Roger Racine, le cimetière, l'hôpital Beaujon, le Stade Nelson Paillou, …). Par conséquent, contrairement aux plans précédents, la portion de la rue Roguet n'est plus redressée. À l'avenir, le futur groupe scolaire et le parc de la ZAC Seine-Liberté viendront à leur tour s'accrocher à cet axe structurant. La conservation du tracé de la rue Roguet est due par ailleurs à la volonté de préserver le patrimoine végétal mais également à la présence de plusieurs réseaux sous la voie, dont un collecteur d'assainissement départemental de 2m de hauteur et plus d'1m de large, impliquant d'importants efforts techniques et financiers pour les déplacer.
En parallèle, la portion de la rue Roguet à l'intérieur de la ZAC sera piétonnisée et intégrée dans le futur parc urbain afin d'offrir un espace apaisé aux futurs habitants du quartier. Cette décision s'inscrit dans une orientation plus générale d'une meilleure prise en compte de la pollution sonore et de l'air dans le plan d'aménagement de la ZAC. C'est l'objectif notamment de la création de failles découpant les îlots afin de faciliter la ventilation des cœurs d'îlot. Ces failles permettent aussi la porosité visuelle de l'espace public avec les cœurs d'îlots qui sont désormais en pleine terre.
La surface du parc passe de 1,8 ha à 2,4 ha et est composée d'espaces ouverts plus conséquent autorisant une meilleure valeur d'usage au futur parc que le permettait la darse du projet précédent dont la fonction était principalement circulatoire. De plus, la partie sud du parc est désormais accolée au futur groupe scolaire intercommunal offrant la possibilité d'ouvrir la cour hors des temps scolaires afin de l'intégrer au parc. De plus, 34% des surfaces de la ZAC sont désormais en pleine terre.

Le pôle commercial est dorénavant localisé le long de la rue des Trois Pavillons en coordination avec la programmation de la ZAC des Docks. Des surfaces sont aussi prévues au sud du parc, sur une placette bordée par l'Avenue de la Liberté et le futur groupe scolaire, pour les activités de services et les locaux associatifs.
Enfin, l'aire d'accueil des gens du voyage n'est plus relocalisée au sud mais au nord du périmètre de la ZAC. L'ancienne emprise est désormais occupée par des bâtiments de logement, donnant la possibilité d'anticiper la mutation du tissu urbain au sud de la ZAC.
Au final, le plan soumis à la consultation aménageur en 2022 comptait 99 000m² de SDP pour 1300 logements (90 000 m² de SDP logement), le projet actuel compte 95 000 m² de SDP pour 1250 logements (80 000 m² de SDP logement).
La programmation envisagée est la suivante :

- Environ 1 250 logements, soit 80 000 m² de surface de plancher dédiée au logement ;
- Environ 1 600 m² de surfaces commerciales ;
- Environ 5 600 m² de surface d'activités ;
- Environ 24 000 m² d'espaces verts.
- Un groupe scolaire d'environ 7 500 m² de surface de plancher abritant 18 classes, un centre de loisirs et un gymnase ;
- *Une aire d'accueil des gens du voyage*

Le principal objectif de l'opération est l'aménagement d'un quartier à vocation résidentielle, animé par un réseau d'équipements, de commerces et de locaux d'activité répondant aux besoins des futurs habitants et concourant au lien social. Le pôle commercial du futur quartier s'établira le long de la rue des Trois Pavillons, en rez-de-chaussée des bâtiments. La présence de deux socles en rez-de-chaussée des lots disposés le long de la route du Port de Gennevilliers, dont le dimensionnement peut accueillir une activité de logistique urbaine par exemple, participe à la mixité fonctionnelle du quartier.

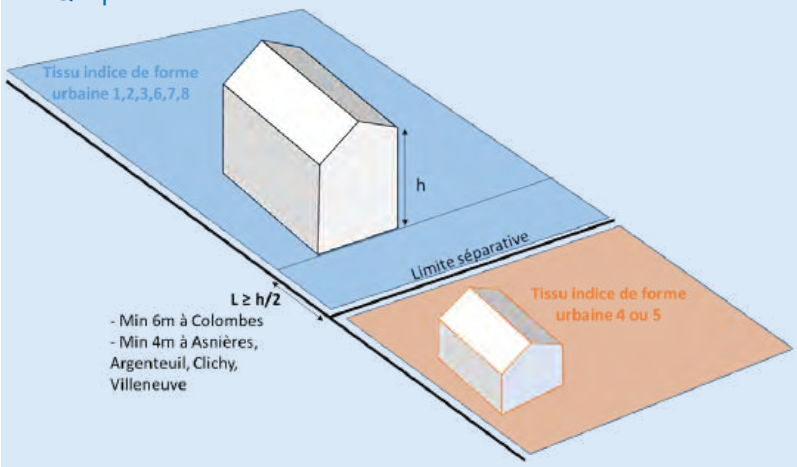
Sous-thèmen°2.3 zonage et règlement

Question 1 et 2 p.57 : Concernant les EISCP, pouvez-vous soumettre à notre avis les règles que vous comptez proposer ?

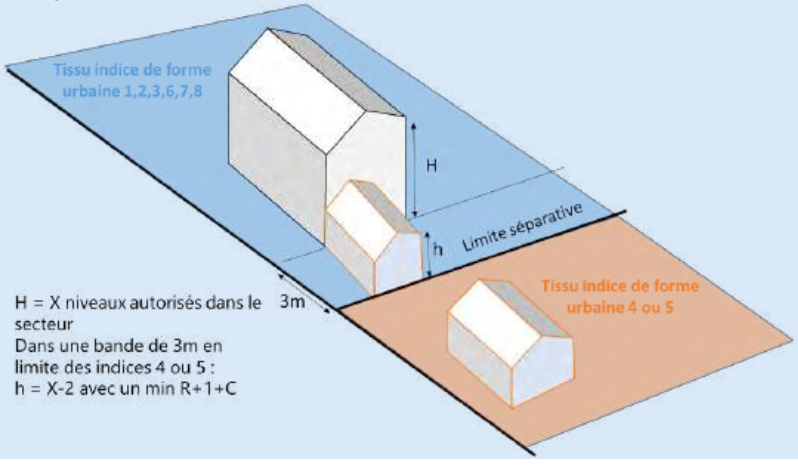
⇨ L'écriture réglementaire est en cours. Les objectifs poursuivi dans l'évolution réglementaire sont les suivants :
⇨ Ajouter dans les dérogations aux règles d'implantations qu'elles sont conditionnées à des contraintes techniques ou à des réglementations connexes (type vigipirate)
⇨ Permettre des dérogations encadrées des CES, EVPT, EVC pour permettre l'évolution des EICSP existants.

Question 3 p.57 : Règle de politesse, pourriez-vous illustrer cette règle ?

⇨ Les règles actuellement précisées dans le règlement du Projet de PLUi arrêté sont les suivantes :
⇨ Article 3.1.10.1 « *En dehors de la commune de Bois-Colombes, pour tout terrain, situé dans les indices 1, 2, 3, 6, 7, 8, dont l'une des limites séparatives correspond à une limite avec un terrain d'indice 4 ou 5, les constructions doivent obligatoirement s'implanter avec un retrait supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de façade, soit L ≥ h/2, par rapport à cette limite :*
• avec un minimum de 4 mètres à Asnières-sur-Seine, Argenteuil, Clichy-la-Garenne et Villeneuve-la-Garenne,
• avec un minimum de 6 mètres à Colombes,
• En dehors de la commune de Gennevilliers, il peut être dérogé à cette obligation, pour s'adosser à une construction régulièrement édifiée sur la parcelle voisine dans la limite de son héberge et de la bande de constructibilité s'il y en a une. »
⇨ Qui peut être ainsi schématisée :



⇨ Article 5.3.2.3 « *Règle de hauteur en bordure du secteur pavillonnaire (indice de forme urbaine 4 et 5) :*
⇨ *Sur la commune de Bois-Colombes, pour tout terrain, situé dans les indices 1, 2, 3, 6, 7, 8, dont l'une des limites séparatives correspond à une limite avec un terrain d'indice 4 ou 5, dans une bande de 3 mètres comptée à partir de cette limite séparative, la hauteur maximale des constructions est diminuée de 2 niveaux, tout en garantissant une hauteur minimale de R+1+C. »*
⇨ Qui peut être ainsi schématisée :



Question 4 p.69 : Logistique du dernier km. Dans quelle direction souhaitez-vous aller ? Pouvez-vous illustrer plus précisément les ajouts que vous souhaitez faire, si c'est bien cela ?

⇨ Les objectifs poursuivis en zone de mixité sont :
De permettre la logistique du dernier km
De limiter la pression foncière par des demandes d'entrepôts de grande logistique
De maîtriser la localisation des Data Center
D'interdire le dark store

⇨ Ces objectifs répondent aux orientations de la MGP, mais il y a des difficultés de rédaction des règles de destinations, puisque la destination entrepôt, telle que définie dans le Code de l'urbanisme, regroupe l'ensemble de ces objets sans distinction. A cet égard l'EPT a sollicité la MGP pour rechercher une rédaction qui reprenne les objectifs partagés sur cette question.

Question 2 p.76 : Square Victor Bash. Est-ce que la surface de l'EVP a été comptabilisé dans les 13.7 ha d'espaces verts publics créés ? Si non, est-ce que la superficie peut être communiquée ?

⇨ Il convient de différencier les espaces verts et de loisirs et les espaces végétalisés.

⇨ Les « espaces verts et de loisir ouverts au public » regroupent les jardins, espaces naturels, grands parcs urbains, parcs de ville, parcs et jardins publics (cf. EIE, p. 44), quelle qu'en soit la domanialité (départements, villes, bailleurs sociaux, APHP…). La donnée de base est l'open data de l'Institut Paris Région, complété avec les Villes. Ces espaces participent à l'objectif de l'OMS d'offre 10 m² d'espace vert par habitant.

⇨ Les « espaces végétalisés » correspondent à tout espace qui porte une végétation, quelles qu'en soient la domanialité ou l'accessibilité au public. La source principale de donnée est l'occupation des sols en 5 postes établie par l'APUR en 2015, complétée par analyse d'image multispectrale ou photo-interprétation. Ces espaces végétalisés participent à fonctionnalité de la trame écologique urbaine, à la régulation du ruissellement et à la lutte contre l'îlot de chaleur urbain.

⇨ L'Évaluation environnementale (document 1.6 détaille page 80) l'incidence du PLUi sur la création d'espaces vert :

⇨ « *Créer des espaces verts publics*

⇨ *Boucle Nord de Seine compte actuellement 351 ha d'espaces verts publics, soit 7,9 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.*

Le PLUi projette la création d'environ 13,7 ha de parcs et jardins ouverts au public,

En mettant en place des emplacements réservés (10,8 ha) ;

En programmant la création d'espaces verts dans les OAP sectorielles (2,9 ha). La superficie d'espaces verts issus des OAP sectorielles est vraisemblablement sous-estimée, la plupart des OAP sectorielle d'indiquant par la superficie des espaces verts programmés.

⇨ *Au regard de la population attendue à l'horizon 2035, les espaces verts projetés par le PLUi permettront d'atteindre le ratio de 7,5 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 m²/hab.	7,52 m²/hab.	– 3,53 %%

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

Le PLUi contient l'érosion de la superficie d'espaces verts par habitant, malgré l'augmentation significative de la population et dans un contexte foncier tendu.

⇨ **Concernant le parc Victor Basch, sa surface actuelle est de 6 670 m² et devrait atteindre près de 13 000 m² aux termes du projet de rénovation urbaine.**

Question 2 p.95 : Quodam. Pouvez-vous préciser les ajustements que vous évoquez ?
Par ailleurs, ne serait-il pas plus sûr de p 4oposer un sursis à statuer tant que les règles ne sont pas stabilisées ?

⇨ Il s'agit de préciser les règles du PLUi selon la demande de la Quodam.
⇨ Le projet est porté par la ville de Villeneuve-la-Garenne, la ville ne souhaite donc pas opposer un sursis à statuer.
⇨ Le permis de construire aura déjà été délivré au moment de l'approbation du PLUi.

Sous-thème n°2.4 Secteurs particuliers, emplacements réservés

Question 1 p.89 : Emplacement réservé n°8. La commission est ouverte à des dérogations à condition qu'elles soient listées et nécessaires. Quelle serait cette disposition générale ?

⇨ Les dispositions relatives aux ouvrages techniques à placer dans les dispositions générales pourrait être la suivante
⇨ *Sous réserve que toutes les mesures garantissant leur bonne intégration urbaine et paysagère aient été prises et dans le respect des éléments identifiés comme à préserver ou valoriser au titre des articles L.151-19 et L151-23, les dispositions du présent règlement ne sont pas applicables aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, sauf mention contraire. Notamment :*

- *Aux lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertziens, antennes de radiotéléphonie, ouvrages hydrauliques, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) et les équipements ou dispositifs nécessaires à la production ou l'utilisation d'énergie renouvelable pour répondre au besoin des constructions du projet (géothermie, énergie solaire hors panneaux photovoltaïques au sol) peuvent être autorisés, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.*
- *Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de transport public déclarés d'utilité publique.*
- *Aux installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la mise en œuvre de ces constructions et ouvrages techniques,*
- *Aux affouillements et exhaussements de sol, nécessaires à ces ouvrages techniques, à condition que leur réalisation :*
  - *participe à l'amélioration de l'environnement et à l'aspect paysager,*
  - *et / ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques,*
  - *et / ou pour des raisons fonctionnelles (travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public) ou de raccordement aux réseaux (aménagements hydrauliques, électricité, eau potable, etc.).*

~~**Question 1 p.90 : Demandes de la SGP. Quels ajustements envisagez-vous ? Pouvez-vous les préciser, en dissociant les problématiques du métro de celles concernant l'immobilier ?**~~

⇨ Voir réponses déjà formulées plus avant

Question 7 p.99 : Lidl. En quoi le PLUi permet l'évolution du bâti alors que Lidl est bloqué dans son réaménagement par les espaces de pleine terre car ces derniers limitent la taille des aires de livraison et la possibilité de retournement des camions ?
En effet des aires plus petites entraineraient une rotation plus importante des véhicules (si tant est qu'il est possible pour Lidl de faire appel à des véhicules plus petits ?

⇨ Hors sujet du PLUi – c'est au projet de s'adapter aux règles et pas aux règles s'adapter au projet.

Question 10 p.99 : Département 92. Quelles sont les modifications du règlement que vous souhaitez apporter ?

Ci-après la liste des réponses appotées aux questions du département des Hauts-de-Seine :

- ⇨ Le Sdage est déjà mentionné dans l'évaluation environnementale, dans l'analyse de la compatibilité du PLUi
- ⇨ Le règlement de voirie sera mentionné dans la justification des choix et annexé au PLUi
- ⇨ Le terme de « technique alternative » sera précisé dans le lexique comme aux solutions qui permettent un abattement des volumes d'eaux pluviales entrant au réseau d'assainissement par infiltration ou évapotranspiration
- ⇨ Les prescriptions relatives aux toitures végétalisées sont déjà ambitieuses dans le PLUi, de recommandations relatives aux descentes d'eau pluviale pourraient être intégrées dans l'OAP Favoriser la durabilité des constructions.
- ⇨ La précision sur la gestion à la parcelle d'une pluie l'occurrence décennale figure dans le nouveau règlement d'assainissement annexé au PLUi
- ⇨ Le zonage pluvial sera annexé dès qu'il sera approuvé, ce qui nécessitera une mise à jour du PLUi. Dans l'attente les précisions d'application seront apportée en annexe.
- ⇨ Le schéma d'aménagement des Berges de Seine est mentionné dans l'OAP renouer avec la Seine, la partie justification des choix pourra également le mentionner.
- ⇨ Les orientations de l'OAP renouer avec la Seine sont déclinées dans les OAP sectorielles.
- ⇨ Des dispositions particulières seront intégrées pour les EICSP existants ne répondant pas aux objectifs de pleine terre au regard de contraintes techniques.
- ⇨ Le périmètre de l'aplat « Espace paysager protéger », qui est appliqué sur une partie du bâtiment « Patrimoine bâti remarquable » du 18 avenue Ménelotte à Colombes sera corrigé
- ⇨ La mention graphique de la requalification/aménagement de plusieurs axes de circulation non programmée par le CD 92 ne sera pas supprimé car il s'agit d'orientation importante répondant à des enjeux territoriaux.
- ⇨ Le linéaire « Aménager des liaisons partagées » sur l'emprise de la RD986 – avenue du Général de Gaulle dans l'OAP « ZAC Sud Chanteraines » sera mise à jour car des aménagements sont déjà réalisés
- ⇨ L'OAP « OIM Nord » sera complétée par un aménagement au profit des modes actifs sur le quai Sisley pour faire le lien entre le pont de l'île Saint-Denis et la partie du parc des Chanteraines située en bordure de Seine, en cohérence avec une action prévue en ce sens dans le Schéma directeur cyclable 2022-2028
- ⇨ Le Schéma directeur cyclable 2022-2028 est déjà mentionné dans le rapport de présentation dans le diagnostic sur les mobilités.
- ⇨ Le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) sera mentionné dans le Rapport de présentation du PLUi dans le diagnostic des mobilités.
- ⇨ Les surplombs sur l'espace public sont autorisés sous réserve de l'accord du gestionnaire de l'espace public
- ⇨ Le PPBE sera mentionné dans le rapport de présentation dans la partie Etat initial de l'environnement.
- ⇨ L'OAP Apaiser les circulations sera complétée pour éviter de construire des établissements sensibles ou de grandes opérations de logements aux abords des axes de circulations soumis à de forts enjeux de bruit au-delà des axes magistraux déjà identifiés. Le règlement du PLUi peut s'appuyer sur les articles L. 151-21 et R. 151-42 du Code de l'urbanisme pour définir des secteurs dans lesquels il recommande aux constructions, travaux, installations et aménagements, le respect de performances environnementales renforcées notamment en faveur de la réduction du bruit.
- ⇨ Les bénéficiaires de ER au droit des routes départementales (notamment à Gennevilliers, Asnières, Bois-Colombes) seront corrigés.
- ⇨ Les emprises de l'ER avenue Louis Roche (RD20) seront complétées selon les éléments à transmettre par le CD 92
- ⇨ Les prescriptions pour la réalisation d'aires de livraisons seront précisées pour s'appliquer également aux extensions entraînant le dépassement du seuil et une définition sera ajoutée.
- ⇨ Certains alignements d'arbres à proposer par le CD 92 pourront être ajoutés aux OAP.
- ⇨ La stratégie nature du conseil départemental sera mentionnée dans l'EIE
- ⇨ Même si cela dépasse le sujet du PLUi, le barème de l'arbre du CD 92 sera annexé au PLUi pour information.
- ⇨ Le plan de zonage sera mis en cohérence avec le découpage de la ZAC des Courtilles
- ⇨ Les précisions sur la destination seront limitées uniquement au règlement dans l'OAP Bic Bérégovoy
- ⇨ Les OAP et le règlement seront mis en cohérence sur Clichy

Sous-thème 4.1 Densification

Question 3 p.105 : Le PLUi donne la possibilité de définir les Emplacements réservés nécessaires aux besoins d'équipements. Il permet également la venue de nouvelles populations. Donc ce sujet demande donc plus de précisions sur les besoins étudiés et la certitude que la PLUi apporte des réponses adaptées.

- ⇨ Le PLUi défini des emplacements réservés au regard de besoin en équipement identifiés notamment dans le cadre des politiques publiques portées par les villes.
- ⇨ Tous les besoins de nouveaux équipements ne nécessitent pas nécessairement de définir des emplacements réservés. Certains projets d'équipements peuvent être identifiés dans des OAP, encadré par des secteurs UE ou être simplement rendu possible par le règlement.
- ⇨ L'emplacement réservé est un outil foncier qui permet de figer les droits à construire, facilite l'acquisition des parcelles et qui en contrepartie offre un droit de délaissement au propriétaire d'un bien grevé. Il ne peut donc être utilisé que pour des projets pour lesquels la collectivité dispose des ressources pour leur mise en œuvre.
- ⇨ Le PLUi présente dans son diagnostic social et économique l'état des lieux des équipements.
- ⇨ Le PLUi permet effectivement la densification de certains secteurs. Mais il n'est pas juste d'associer la densification à un besoin systématique de nouveaux équipements qui dépend de la situation initiale en termes d'équipement, du profil des habitants et ménages, des tendances démographiques, des parcours résidentiels, des choix des habitants, de la typologie des projets, type de logement, taille, … L'évolution et le développement des équipements sont ainsi programmés sur la base d'études ciblées en fonction des projets, de l'évolution de la population et des orientations politiques de la ville.
- ⇨ Le PLUi ne peut être garant de la réalisation des équipements, ce n'est pas un outil de maîtrise d'ouvrage et de financement, il doit en revanche être garant de la capacité réglementaire de la ville à produire les équipements nécessaires, ce qui est le cas puisque :
  - o Les règles des secteurs en indice de destination R, RS, M, A permettent la réalisation d'équipements,
  - o Il existe des secteurs réservés aux équipements, indice de destinations E.
  - o Il y a des emplacements réservés permettant de figer la constructibilité et garantir la disponibilité foncière requise pour des équipements identifiés.

Question 5 p.105 : Pourriez-vous, afin de compléter les éléments que vous avez communiqués préciser les ratios de population par type d'équipements et la population attendue de manière chiffrée afin que nous puissions comprendre l'adéquation entre les équipements existants et ceux prévus par rapport à l'évolution de la population attendue ? Un bilan de l'existant et la projection 2030 sur Clichy, sur le territoire et sur la Métropole ?

- ⇨ Cette question est hors champ du PLUi. Les éléments possibles à apporter ont été précisés à la réponse à la question 5 page 105 du mémoire en réponse.

Question 7 p.106 : Espaces verts. Dans l'Etat initial (tom 1 p 48) il n'y a pas de ratios. Est-ce que vous pouvez les indiquer ou les calculer, étant précisé que nous souhaitons que ce ratio ne porte que sur les espaces verts publics hors stades et cimetières ?

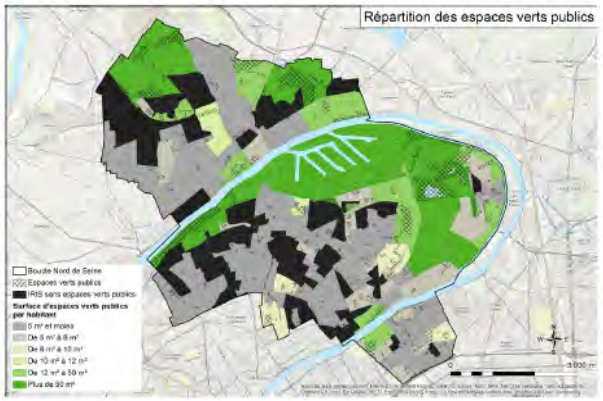
⇨ Les précisions sur les espaces verts ouverts au public sont disponibles page 44 et 45 de l'Etat initial de l'environnement (document 1.2) avec notamment :

La surface d'espaces verts accessibles par habitant s'élève à moins de 8 m² en moyenne sur le territoire, avec des écarts très important entre les communes de moins de 2m² à plus de 20 m² EV/hab.

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

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

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



Carte 13. Répartition spatiale des espaces verts publics

Outre la présence/absence d'espaces verts, leur accessibilité est aussi limitée par le manque de transports publics à proximité, ainsi que par la présence de coupures urbaines majeures, liées aux infrastructures de transports, qui peuvent longer certains espaces verts publics en entravant l'accès. Le parc des Chanteraines par exemple, traversé par l'A86 peut être difficile d'accès depuis certains secteurs. La topographie peut aussi ponctuellement être un frein à l'accessibilité des espaces verts. Les buttes du Parisis ont ainsi un rayon d'attractivité plus réduit que d'autres parcs urbains. Les parcs aux dimensions plus modestes, ainsi que les squares permettent de compléter le maillage en espaces verts publics et ainsi offrir une certaine proximité à des espaces verts publics pour chaque habitant du territoire.

Certains quartiers en pleine zone urbaine dense sont localisés à plus de 400m d'un espace vert public. La carte montre en rouge les secteurs carencés, situés proches des zones d'activités ou des secteurs pavillonnaires.

Carte 14. Accessibilité des espaces verts.

Question 11 p.110 : Le PLUi (axe 2 du PADD Orientation 3.31) améliorer l'offre de soin en réservant des lieux pour l'accueil des structures de soins comme des centres de Santé donne la possibilité de définir des emplacements réservés nécessaires aux besoins de santé, pouvez-vous les lister ? Quelles sont les dispositions concrètes dans le PLUi pour répondre à ce défi indiqué au PADD ?

⇨ Le PLUi dispose de nombreux secteurs dans lesquels les destinations permettant la mise en place de cabinets médicaux ou de centres de santé sont autorisées (indice de destination M, R, A, Ab, E). Les linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale - rez-de-chaussée actifs - LC type 1) permettent également d'accueillir ce type de structure. Il n'y a pas forcement lieu de créer des emplacements réservés.

Sous-thème 4.2 Mobilité et transports

Question 3 p.120 : Pouvez-vous préciser les emplacements réservés destinés à l'élargissement de voirie dans lesquelles les pistes cyclables seront installées, en précisant le kilométrage ?

⇨ Le Schéma des mobilités actives du Territoire adopté le 27 juin 2024 prévoit la réalisation d'aménagement cyclable en complément du réseau existant. Les itinéraires structurants identifiés représentent 107 km dont 39 km restent à aménager (dont une part importante à la charge des départements sur les RD).

⇨ Le PLUi au travers sa réglementation et l'OAP Apaiser les mobilités permet la mise en œuvre de ces aménagements.

⇨ Il n'y a pas de corrélation systématique entre emplacement réservé et création de pistes cyclables. En effet, là où la disponibilité foncière est suffisante, ou si les pistes sont envisagées en remplacement de stationnement ou de réduction des voies de circulation, il n'y a pas lieu de créer des emplacements réservés.

Sous-thème 6.1 Nature en ville

Question 1 p.164 : Est-ce que les zones UEp et EVP sont comptabilisés dans les 13.7 ha d'espaces verts créés ?

⇨ Les zones UEp et les espaces verts protégés couvrent des espaces verts existants ou à créer. La comptabilisation des espaces verts créés n'intègre pas les espaces verts déjà existants. Par ailleurs, certains EVP n'ont pas vocation à être ouvert au public, ils ne sont donc pas comptabilisés dans les espaces verts à créer.

⇨ Voir réponse apportée pour parc Victor Basch

Sous-thème 6.2 Protection pleine terre

Question 9 p.165 : Est-ce que ces dispositions s'appliquent sur l'espace public ? Privé ?

⇨ La question page 165 porte sur la protection des arbres

⇨ Les arbres remarquables identifiés au document graphique du règlement sont protégés qu'ils soient sur le domaine public ou sur le domaine privé.

Sous-thème 6.2 Protection pleine terre (Sous thème erroné)

Question 1 p.173 : Vous affirmez que vous allez retravailler les règles d'insertion du bâti. Pouvez-vous développer les règles dont vous comptez vous inspirer (PLUb de Paris) ?

⇨ L'article 6.1.1 sera complété par des dispositions **inspirées** de l'article bonne insertion urbaine du PLUb de PARIS ci-dessous (l'écriture finale est en cours de précision).

« Principes d'insertion urbaine et paysagère

L'insertion urbaine et paysagère des constructions neuves et des interventions sur les constructions existantes implique la prise en compte :

• de la configuration du terrain, sa situation, sa topographie, ainsi que des risques et nuisances auxquels il peut être exposé ;*

• des caractéristiques des constructions existantes voisines et de la séquence urbaine dans laquelle elles s'insèrent. Ces caractéristiques peuvent être morphologiques (hauteurs, largeurs des façades sur voies, nature et forme des couronnements, implantation en limite de la voie ou en retrait, existence de percées visuelles vers les cœurs d'îlot..) ou relatives aux façades des constructions existantes (rythmes, échelles, ordonnancement, composition, ornementations, matériaux, reliefs, teintes ...),

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions si elle ne répond pas aux conditions de bonne insertion urbaine et paysagère énumérées aux alinéas ci-dessus ou si la construction, l'installation ou l'ouvrage, notamment par son implantation, son volume, son rythme, son aspect, sa teinte ou ses saillies est de nature à porter atteinte, suivant le principe d'insertion urbaine et paysagère énoncé ci-avant, au caractère ou à l'intérêt des constructions existantes sur le terrain ou dans les lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des ensembles d'architecture ordonnancée et des perspectives monumentales.

Ces principes ne doivent pas aboutir à un mimétisme architectural pouvant être qualifié de pastiche, Les constructions neuves et les interventions sur les constructions existantes relevant d'une expression architecturale contemporaine sont admises.

Les constructions et leurs façades se présentent en général sous la forme de différents registres (soubassement, façade, couronnement) qui participent à leur composition architecturale. Le marquage de ces registres peut être important, plus faible ou absent suivant les époques et types d'architecture.

Les éventuels retraits en étage ont vocation à participer à la volumétrie d'ensemble des constructions ou à animer les façades.

Les matériaux apparents en façade et en toiture, de même que les dispositifs de végétalisation, destinés à assurer le confort thermique, d'économie, de récupération et de production d'énergie renouvelable et de récupération des eaux pluviales, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Le choix de matériaux de façade et de couverture favorables à la limitation de l'effet d'îlot de chaleur urbain (matériaux de teinte claire présentant un pouvoir réfléchissant -albédo -élevé) ainsi que la mise en œuvre de dispositifs destinés à assurer le confort thermique et les performances énergétiques ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine et paysagère des constructions dès lors que ceux-ci font l'objet d'une intégration soignée.

Les murs implantés en limite séparative, créés ou mis à découvert, ainsi que les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent bénéficier d'un traitement de qualité en harmonie avec leur contexte, au même titre que les autres façades.

Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres …) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures dues aux ruissellements). »

BOUCLE NORD DE SEINE
Métropole du Grand Paris

Affaire suivie par :
Jasmine Dozias
Jasmine.dozias@bouclenorddeseine.fr
07 88 95 92 31

Madame Muriel LESCOP
Présidente de la Commission d'enquête
[redacted]

Gennevilliers, le 24 MARS 2025

Objet : PLUI de Boucle Nord de Seine – Enquête Publique – Rapport et conclusions de la commission d'enquête – Demande de délai supplémentaire

Madame la Présidente de la Commission d'enquête,

Vous avez sollicité auprès de mes services un délai supplémentaire jusqu'au 1er avril 2025 pour la remise de votre rapport comprenant l'avis et les conclusions motivées de la commission d'enquête.

Les délais exceptionnels liés à cette enquête publique nous ont déjà conduit à des décalages du calendrier d'élaboration du PLUi, avec :

- Une enquête publique du PLUi organisée à votre demande sur une période de 54 jours, contre 30 jours réglementaires ;
- Une remise du Procès-Verbal de synthèse comprenant les questions de la commission d'enquête le 3 février 2025, au lieu du délai d'une semaine après la fin de l'enquête publique, procès-verbal auquel nous avons répondu le 14 février 2025, soit moins de 15 jours après sa réception.

La remise du rapport initialement envisagée par la Commission d'enquête fin février a été reportée à votre demande au 11 mars 2025. Le 5 mars dernier, vous nous avez transmis des questions complémentaires et demandé un délai de 15 jours à compter de la réception des réponses pour remettre votre rapport, ce que j'ai accepté. Je vous ai transmis ces réponses complémentaires le 11 mars, le délai de remise du rapport était donc porté au 25 mars. Le 21 mars dernier, vous avez contacté mes services pour solliciter un délai supplémentaire au 1er avril.

Il est compréhensible, au regard des enjeux du PLUi et de sa complexité, que les temps prévus légalement se révèlent trop courts. Aussi, j'accepte votre demande de report de la remise du rapport au 1er avril 2025, sous réserve d'un engagement ferme de votre part sur le respect de cette date, faute de quoi l'approbation du PLUi pourraient être compromise.

Les travaux nécessaires pour tenir compte des résultats de l'enquête publique et des avis de la commission d'enquête requièrent en effet des temps techniques et de validations politiques importants, que l'Etablissement public territorial doit organiser au plus vite.

BOUCLE NORD DE SEINE
Métropole du Grand Paris

Nous avons ainsi déjà décalé la mise à l'ordre du jour de l'approbation du PLUi du Conseil de territoire du 22 mai 2025 à celui du 26 juin 2025. Il convient de ne pas décaler davantage au regard de la période préélectorale qui va suivre. Il serait dommageable pour le territoire de retarder davantage l'application du PLUi qui dispose d'outils plus vertueux que les PLU actuellement en vigueur pour assurer une évolution qualitative du territoire.

Je vous remercie pour votre grande implication et votre attention pour ce dossier de PLUi de Boucle Nord de Seine qui conditionne l'avenir du territoire pour les 10 à 15 prochaines années.

L'Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente de la Commission d'enquête, l'expression de mes salutations distinguées.

Patrice LECLERC,

Maire de Gennevilliers,
Président de l'EPT Boucle Nord de Seine