

# ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA DÉCLARATION DE PROJET DE LA ZAC SUD CHANTERAINES VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête N° E22 000 027/95  
Ouverte par arrêté du Président de l'EPT Boucle Nord de Seine  
n° 2022/124 du 28 juin 2022  
et réalisée du  
**lundi 12 septembre 8h30 au vendredi 14 octobre 2022 16h00.**

Conclusions et avis  
du commissaire-enquêteur.

Valérie BERNARD : Commissaire-enquêteur

# Table des matières

<b>1. FORMALITES OBLIGATOIRES</b> .....	<b>3</b>
<b>2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b> .....	<b>3</b>
<b>3. ORIGINE DU PROJET</b> .....	<b>3</b>
<b>4. LE PROJET</b> .....	<b>4</b>
<b>5. ACCEPTABILITE DES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX</b> .....	<b>6</b>
<b>6. OPPOSITIONS AU PROJET</b> .....	<b>6</b>
<b>7. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b> .....	<b>6</b>
7.1. <i>Sur la forme et la procédure de l'enquête</i> : .....	7
7.2. <i>Sur le fond de l'enquête</i> : .....	7
7.2.1. Sur l'intérêt général du projet.....	7
7.2.2. Sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme .....	8
➤ Rapport de présentation.....	8
➤ PADD .....	8
➤ Règlement.....	8
➤ Orientations d'aménagement et de programmation .....	9
<b>8. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b> .....	<b>9</b>

## 1. FORMALITES OBLIGATOIRES

Conformément à l'article R.122-17 du code de l'environnement la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est soumise à examen au cas par cas par l'autorité environnementale.

L'établissement public territorial Boucle Nord de Seine a saisi l'Autorité Environnementale dans le cadre d'un examen au « cas par cas » le 24 août 2021.

La décision n° MRAe IDF-2021-6585 de l'Autorité Environnementale en date du 21 octobre 2021 **a confirmé que la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de Gennevilliers était bien soumise à évaluation environnementale.**

## 2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Par décision N° E22 000 027/95 en date du 21 juin 2022, j'ai été désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise comme commissaire enquêteur, pour procéder à une enquête publique ayant pour objet la « *Mise en compatibilité du PLU de Gennevilliers par déclaration de projet pour la ZAC Sud Chanteraines* ».

Le Président de l'EPT Boucle Nord de Seine qui a organisé le déroulement de l'enquête par l'arrêté n° 2022/124 en date du 28 juin 2022.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 12 septembre 8h30 au vendredi 14 octobre 2022 16h00, soit pendant 33 jours consécutifs ;

Le commissaire enquêteur a reçu le public lors de 4 permanences.

Le dossier d'enquête publique et un registre papier ont été tenus à la disposition du public à la mairie de Gennevilliers tout au long de l'enquête.

Un registre dématérialisé était aussi à disposition du public ainsi qu'une adresse électronique.

Le public a été informé par voie de presse avant et pendant l'enquête, par affichage aux lieux habituels d'affichage, par publication sur les sites Internet de la ville et de l'EPT et dans le bulletin d'information communal.

J'ai rédigé un procès-verbal des observations du public auquel l'EPT a répondu par un mémoire en réponse.

## 3. ORIGINE DU PROJET

La mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet pour rendre opérationnelle la ZAC Sud-Chanteraines trouve son **origine dans le contrat de développement territorial signé le 10 février 2014 par le préfet de Région Ile-de-France, la Ville d'Asnières-sur-Seine, la ville de Colombes, la ville de Bois-Colombes et la ville de Gennevilliers.**

Le développement de l'axe nord, le long du tramway T1 est présenté comme un enjeu essentiel pour la Boucle Nord de la Seine, pour le devenir du territoire de la Boucle Nord, en matière de projets d'habitat et économiques.

La ZAC Sud Chanteraines couvre 32 ha au sein d'un site historique d'implantation industrielle sur lequel de nombreuses entreprises sont installées depuis longtemps. Actuellement, le secteur est occupé par plus d'une cinquantaine d'entreprises principalement orientées sur la logistique/commerce de gros, la construction, la production/industrielle, en majorité des PME.

Le périmètre de la ZAC correspond, dans le PLU actuel, pour plus de 95% à divers secteurs de la zone UE (dominante d'activités économiques) et pour le reste à la zone UB (quartiers centraux de la ville) en continuité avec une poche de logements existante en frange ouest de la ZAC.

Compte tenu de la vocation exclusivement économique de ce secteur dans le PLU actuellement opposable, il est nécessaire de le faire évoluer pour permettre de mener à bien un projet caractérisé par une mixité des fonctions urbaines en s'appuyant sur son intérêt général afin de mettre le PLU en compatibilité. Le PLU de Gennevilliers a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 23 mars 2005, et maintes fois modifié.

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU est encadrée par les articles L.153-54 et suivants et R.153-15 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans le cas présent, la procédure de mise en compatibilité par la voie de déclaration de projet est à l'initiative du Président de l'EPT compétent, qui a donc décidé l'engagement d'une procédure de déclaration de projet (dont cette enquête), présentant un caractère d'intérêt général, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Gennevilliers pour permettre la réalisation du programme d'aménagement ZAC Sud Chanteraines.

L'opération d'aménagement « ZAC Sud Chanteraines » répond aux critères de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme permettant une mise à compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par déclaration de projet.

**La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.**

#### 4. LE PROJET

Les orientations d'aménagement du projet de requalification urbaine et environnemental, tel que définies par la ZAC Sud Chanteraines à Gennevilliers, visent à faire émerger un nouveau quartier, en créant une offre de logement tout en renforçant le tissu économique :

- en saisissant l'opportunité créée par l'aménagement du tramway T1, pour ouvrir ce secteur à de nouvelles fonctions
- en valorisant et en anticipant les conditions de la mutation de la partie nord de la zone d'activité de Gennevilliers
- en assurant une intégration urbaine qualitative de nouvelles opérations de logement
- en réduisant la vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis du risque d'inondation
- en protégeant les milieux naturels et la ressource en eau
- en luttant contre les effets des îlots de chaleur urbains
- en luttant contre l'érosion de la biodiversité
- en favorisant les modes de déplacement non carbonés
- en valorisant les abords du parc des Chanteraines
- en structurant le secteur par une trame paysagère entre le parc des Chanteraines et le parc des Sévines

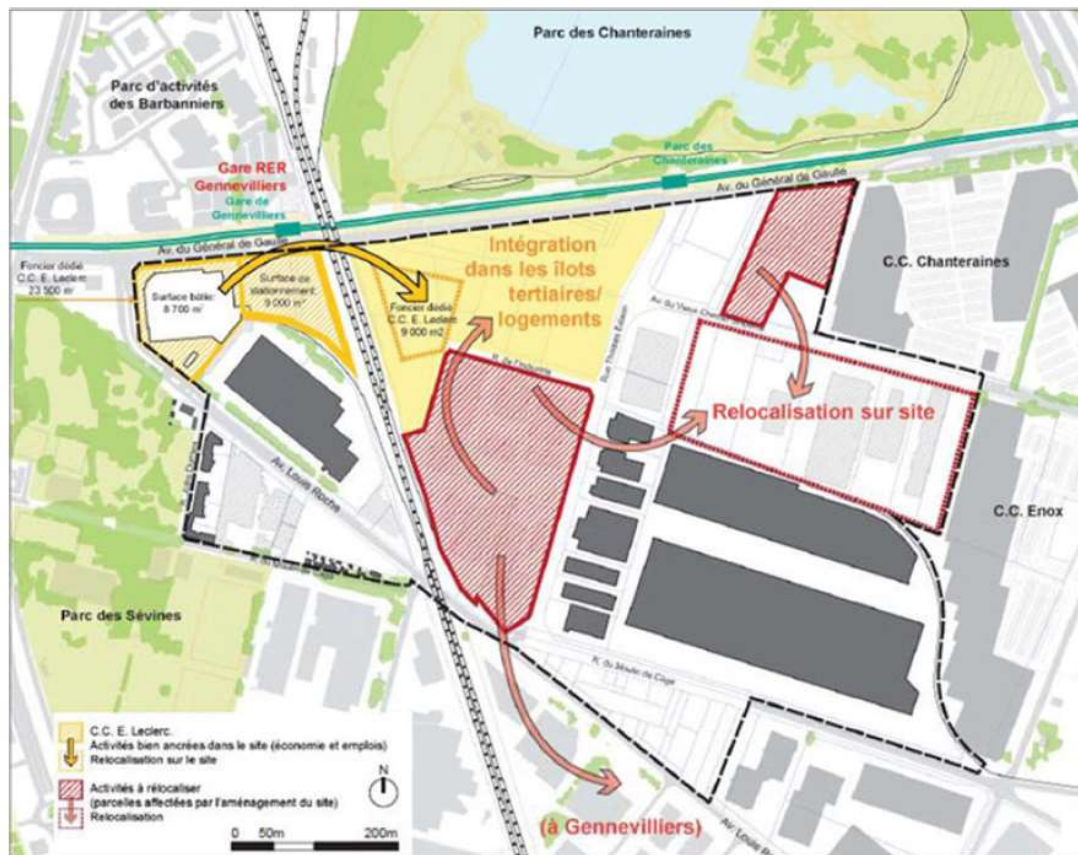


Ce nouveau secteur de développement mixte, est prévu pour maintenir une coexistence urbaine entre activités et logement.

Le nouveau pôle d'activités, de bureaux et de services autour de la gare sera complété par des équipements de quartier et d'échelle locale, en l'espèce un groupe scolaire et un centre commercial déplacé et reconstruit. Ces deux équipements viendront étendre la centralité communale et développer d'une vie de quartier adaptée à la taille du secteur.

Le déplacement du centre commercial existant et son intégration au sein d'un tissu mixte permettra de lui donner un caractère plus urbain, moins routier, en le plaçant au milieu de la zone mixte et en lui donnant ainsi une meilleure accessibilité en modes doux.

Le foncier ainsi libéré sera affecté à de l'habitat, créant à la fois une continuité plus marquée entre le tissu résidentiel du Village et le futur quartier, une animation et des flux supplémentaires face à la zone d'activités des Barbanniers.



Ainsi, ce projet d'aménagement prévoit, sur une emprise de 32 hectares, occupés principalement par des activités économiques, la démolition de bâtiments et la création d'un nouveau quartier mixte, développant :

- 208 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) :
  - ✓ pour des logements (110 000 m<sup>2</sup> de SDP),
  - ✓ des bureaux (25 000 m<sup>2</sup> de SDP),
  - ✓ de l'industrie – artisanat (50 000 m<sup>2</sup> de SDP),
  - ✓ des équipements publics ou collectifs (7 400 m<sup>2</sup> de SDP) dont un groupe scolaire et une crèche,
  - ✓ des commerces/services (10 000 m<sup>2</sup> de SDP),
  - ✓ de l'hébergement hôtelier (6 000 m<sup>2</sup> de SDP).

La mise en compatibilité consiste à changer les règlements graphique et écrit du PLU, et à créer trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ayant pour objectif d'intégrer les enjeux liés au paysage, à la biodiversité et aux inondations dans le projet.

En résumé de ce qui précède, le projet me semble répondre aux objectifs fixés par l'Etat en termes de constructions de logements et s'intégrer dans **le contrat de développement territorial de la Boucle Nord de Seine**.

## 5. ACCEPTABILITE DES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

Le site de Sud Chanteraines présente des contraintes environnementales fortes : pollutions des sols, risque d'inondation (boucle de la Seine), nuisances sonores fortes dues aux infrastructures de transport (A86, A15 et voies ferrées).

La proximité du parc des Chanteraines est certes un atout mais aussi une contrainte, car ses impacts sur la vie du quartier (cadre de vie, protection face aux risques naturels, rôles écologiques, etc.) doivent être préservés par le projet.

Le développement d'une fonction résidentielle nouvelle (accession et locatif social) pose la question de la compatibilité des activités présentes et futures, et celles des nouveaux équipements à prévoir (écoles, garderie, commerces de proximité...).

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe, dans son avis n° MRAe APPIF-2022-039 du 16 juin 2022, pour ce projet concernent :

- la santé (pollution des sols, bruit, qualité de l'air),
- les risques (inondation, technologiques),
- le climat (émissions de gaz à effet de serre),
- le paysage, le cadre de vie et les milieux naturels.

La MRAe a recommandé certaines investigations supplémentaires, l'EPT a lancé de nouvelles études pour y répondre voire y satisfaire.

Pour l'information complète du public, l'Autorité environnementale a invité l'EPT à joindre au dossier d'enquête publique, un mémoire en réponse à son avis, ce qui fut fait. Ce mémoire en réponse devait notamment préciser comment le responsable de la mise en compatibilité du PLU de Gennevilliers (92) envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe.

Le projet prend en considération les risques de crues de la Seine et d'inondations, en vue de préserver la population (perméabilisation des sols, trame verte, plantations, parking en silo, absences de logements en rez de chaussée, etc...).

De plus, le projet prend en compte le réchauffement climatique et la nécessaire sobriété énergétique en évitant les îlots de chaleur, en construisant des logements traversants dotés de larges ouvertures (dotés de volets) afin de bénéficier de la chaleur solaire, hautement isolés, en plantant des arbres de hautes tiges et des îlots de fraîcheur, etc....

## 6. OPPOSITIONS AU PROJET

Cette enquête n'a pas fait apparaître **d'opposition au projet de la part de la population**.

L'apport en population, somme toute restreint, n'est pas de nature à porter atteinte à l'équilibre de la ville. Les industries aujourd'hui sur le site et incompatibles avec la fonction habitat devrait pouvoir être relocalisées sur les secteurs industriels de la commune.

Le projet semble faire l'unanimité en sa faveur. Son acceptabilité sociale semble acquise pour le moment.

## 7. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Après un examen attentif et approfondie des pièces du dossier d'enquête et des documents complémentaires mises à ma disposition,
- Après visite de la ville et en particulier du secteur du projet ZAC Sud Chanteraines,
- Après la réception et l'audition du public et l'examen de ses observations,
- Après avoir communiqué à l'EPT un procès-verbal de synthèse des observations reçues
- et après examen des réponses et explications reçues dans un mémoire en réponse de l'EPT,
- Après l'analyse détaillée et développée dans mon rapport d'enquête,

### 7.1. Sur la forme et la procédure de l'enquête :

- CONSIDERANT le déroulement régulier de l'enquête dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur en ce qui concerne la publicité dans la presse et par affichage dans la ville,
- CONSIDERANT la tenue régulière de quatre permanences dans des conditions normales aux dates prévues, réparties sur différents jours de la semaine, y compris un samedi matin, pour offrir le plus de possibilités de venir aux personnes désireuses de le faire,
- CONSIDERANT que le public a été régulièrement informé de la tenue de l'enquête et a pu consulter le dossier dans des conditions normales et variées d'accessibilité,
- CONSIDERANT que le dossier d'enquête était de qualité, très complet et conforme à la réglementation en vigueur, et au-delà,
- CONSIDERANT que le public a pu régulièrement s'exprimer et faire part de ses observations,

### 7.2. Sur le fond de l'enquête :

L'enquête publique a porté, aux termes de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, « à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ».

#### 7.2.1. Sur l'intérêt général du projet

Doivent être examinés dans le cadre de cette enquête publique, conformément à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme la conformité de l'opération à l'intérêt général, en prenant en considération des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la ville et l'EPT.

L'examen de l'impact environnemental du projet en vertu de la décision de l'Autorité Environnementale de le soumettre à évaluation environnementale doit aussi être étudié.

Le projet consiste en :

- **la réalisation de 110 000m<sup>2</sup> de logements** (accession et locatif social), afin de mettre en application les objectifs de mixité sociale, associée à une mixité de fonctions habitat/équipement public, dans une démarche de développement durable.
- **des équipements publics ou collectifs** (7 400 m<sup>2</sup> de SDP) dont un groupe scolaire et deux maisons d'assistantes maternelles : Le quartier absorbera ainsi une part significative des besoins de garde d'enfants de ses nouveaux habitants tout en maîtrisant les déplacements urbains.
- **la création d'une trame paysagère** : entre le parc des Chanteraines et le parc des Sévines
- l'émergence d'un **hébergement hôtelier** (6 000 m<sup>2</sup> de SDP).
- La préservation de **l'industrie – artisanat** sur 50 000 m<sup>2</sup> de SDP,
- l'installation de **commerces/services** sur 10 000 m<sup>2</sup> de SDP
- et des **bureaux** sur 25 000 m<sup>2</sup> de SDP,

Le projet, à ce stade, ne prend pas en compte son impact sur la circulation. Son impact environnemental ne paraît pas rédhibitoire.

Le territoire de la ZAC Sud Chanteraines est exposé à un risque d'inondation par débordement de la Seine (risque de submersion jusqu'à 2,5 mètres sur certaines zones) et en partie par remontée de nappe. Il est principalement situé en zone C (zone urbaine dense) du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Seine dans les Hauts-de-Seine. Ces enjeux sont bien identifiés dans le dossier. Le projet est pensé de façon à minimiser les conséquences d'une crue en créant des parkings « silo », une trame verte perméable, une absence d'habitat en RDC, ...

En résumé de ce qui précède, et pour tous les objectifs du projet développés ci-avant visant en particulier la création de nouveaux logements sociaux, la réalisation de 2 maisons d'assistantes maternelles, d'une école, tout en maintenant une mixité fonctionnelle avec de l'industrie, du commerce, du tertiaire sans oublier

la création d'une trame verte, accompagnée d'une amélioration environnementale du site, mais avec la recommandation d'une analyse plus approfondie de l'impact du projet sur la circulation et l'exposition de la population au bruit, je considère que le projet « ZAC Sud Chanteraines » représente bien une opération d'intérêt général.

### **7.2.2. Sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme**

Le règlement de la zone UE, concernée par le projet « ZAC Sud Chanteraines », est adapté sur les points suivants :

#### ➤ **Rapport de présentation**

Conformément à l'article R.151-5 du code de l'urbanisme, la procédure de déclaration de projet devra être apportée au rapport de présentation du PLU.

#### ➤ **PADD**

Le PADD porte 3 ambitions majeures :

1. Préserver l'environnement
2. Mieux se déplacer en ville
3. Accompagner le développement urbain.

La présente opération s'inscrit dans les objectifs et ambitions du PADD du PLU de Gennevilliers.

Cette évolution du PLU ne remet pas en cause l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable. La présente procédure de déclaration de projet ne nécessite donc pas de modification du PADD du PLU.

#### ➤ **Règlement**

Le périmètre de la ZAC Sud Chanteraines correspond, dans le PLU actuel, pour plus de 95% à divers secteurs de la zone UE (dominante d'activités économiques) et pour le reste à la zone UB (quartiers centraux de la ville) en continuité avec une poche de logements existante en frange ouest de la ZAC.

La proposition d'évolution du zonage consiste en :

- ✓ la création d'un nouveau secteur UAsc pour Sud Chanteraines : zone pour les secteurs à vocation de logements/bureaux/hôtellerie/commerces/ équipements publics (sur la base de la zone UA),
- ✓ la création d'un nouveau secteur UEsc pour Sud Chanteraines : zone pour les secteurs à vocation d'activités (sur la base de la zone UE),
- ✓ la suppression des Emplacements Réservés (ER) obsolètes et leur remplacement par 3 types d'ER (opération de voirie avec dimension du profil de voirie, Espaces verts & espaces publics, équipement);
- ✓ une mesure de préservation de type « espaces verts existants à protéger » le long de la rue de l'Industrie et le long de la vois SNCF.
- ✓ L'ajout d'un rayon de 500m autour de la station de tramway « Parc des Chanteraines » ;
- ✓ L'ajout de précisions concernant les marges de recul et alignements obligatoires projetés.

La solution proposée est de traduire le périmètre opérationnel en zone UA et en zone UE, mais en créant deux secteurs avec de nouvelles règles qui s'étendraient sur l'ensemble de la ZAC Sud Chanteraines, les secteurs UAsc et UEsc. Pour plus de cohérence, la zone UB qui ne couvrait qu'une petite partie au sud-ouest de la ZAC est transféré en secteur UAsc



### ➤ Orientations d'aménagement et de programmation

Compte tenu de la sensibilité du site, 3 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et sectorisées aux nouveaux secteurs créés (UAsc et UEsc) viendraient compléter les évolutions liées au plan de zonage et au règlement.

Il s'agit d'une :

1. *OAP Environnement, paysage et biodiversité*
2. *OAP Risque inondation et résilience*
3. *OAP Hauteurs du bâti*

Je considère que les adaptations apportées aux documents du Plan Local d'Urbanisme sont justifiées par l'intérêt général du projet. Les modifications prévues ne sont pas de nature à détériorer le PLU. Le projet m'apparaît comme étant une évolution positive du secteur.

## 8. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En conséquence et pour toutes les raisons qui précèdent

Je donne un **AVIS FAVORABLE** à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Gennevilliers pour le projet « ZAC Sud Chanteraines » ;

Courbevoie le, mardi 15 novembre 2022

Le commissaire-enquêteur : Valérie BERNARD

