

**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.

Rapport du commissaire-enquêteur.

Valérie BERNARD : Commissaire-enquêteur

Table des matières

PREAMBULE	4
1. GENERALITES	4
1.1. CADRE GENERAL DE L'ENQUETE.....	4
1.2. OBJET DE L'ENQUETE.....	5
1.3. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE.....	5
1.4. LA CONCERTATION.....	6
1.5. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	7
1.6. PRESENTATION DU PROJET.....	7
1.6.1. Le logement.....	8
1.6.2. Le commerce et les services.....	9
1.6.3. Les centrales de mobilités.....	9
1.6.4. Le groupe scolaire.....	9
1.6.5. Les maisons d'assistantes maternelles.....	9
1.6.6. Les activités industrielles et productives.....	10
1.6.7. La mise en compatibilité du PLU.....	10
1.6.7.1. Présentation du PLU de la commune.....	10
1.6.7.2. Périmètre de la mise en compatibilité.....	10
1.6.7.3. Des évolutions du PLU nécessaires au projet.....	11
1.6.7.3.1. Rapport de présentation.....	11
1.6.7.3.1. Orientations d'aménagement et de programmation.....	11
1.6.7.3.2. Règlement.....	11
1.6.7.3.3. PADD.....	13
1.7. Composition du dossier.....	14
2. Organisation de l'enquête	15
2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur.....	15
2.2. Modalités de l'enquête.....	15
2.3. Contacts préalables et visite des lieux.....	16
2.4. Information du public.....	16
2.4.1. Publicité légale.....	16
2.4.2. Publicité dans la commune.....	16
3. Déroulement de l'enquête	17
3.1. Permanences.....	17
3.2. Incidents pendant l'enquête.....	17
3.3. Clôture de l'Enquête.....	17
3.4. Observations : PV de synthèse et mémoire en réponse.....	17
4. SYNTHESE DES AVIS DES PPA ET AUTRES PERSONNES ASSOCIEES	18
4.1. L'avis de l'Autorité environnementale.....	18
4.2. Autres PPA.....	18
5. ANALYSE DES OBSERVATIONS	19
5.1. Observation orale de M & Mme CHARPENTIER.....	19

5.1.1.	Réponse et commentaires de Boucle Nord de Seine.....	19
5.1.2.	Commentaire du commissaire-enquêteur	19
5.2.	<i>Observation orale de M. Gillet</i>	19
5.2.1.	Réponse et commentaires de Boucle Nord de Seine.....	19
5.2.2.	Commentaire du commissaire-enquêteur	19
5.3.	<i>Observation écrite et orale de M. GERARD</i>	19
5.3.1.	Questions complémentaires du commissaire-enquêteur.....	20
5.3.2.	Réponse et commentaires de Boucle Nord de Seine.....	20
5.3.3.	Commentaire du commissaire-enquêteur	21
6.	Pièces jointes	22

PREAMBULE

Le présent rapport retrace l'intégralité de la présente enquête publique ainsi que stipulé à l'article R. 123-19 du code de l'environnement :

« Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public. ».

Cette enquête publique a pour fondement d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers face au projet « ZAC Sud Chanteraines ».

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête seront prises en compte par l'autorité compétente pour prendre les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2.

1. GENERALITES

1.1. CADRE GENERAL DE L'ENQUETE

La ville de Gennevilliers, commune de 1ère couronne en banlieue nord-ouest de Paris, :

- appartient au Département des Hauts de Seine (92) et au Territoire Boucle Nord de Seine (selon art. 59 de la loi du 7 août 2015 (Loi NOTRe), et décret n° 2015-1658 du 11 décembre 2015),
- se situe à 2,1 km de Paris depuis la Porte de de Clichy et à 7 kilomètres seulement du centre de Paris,
- a une superficie de 11.6 km² (1164 hectares exactement) dont 305 ha d'espaces verts pour 48 530 habitants en 2019 selon l'I.N.S.E.E. soit 4169 habitants/km² (densité intermédiaire).
- a une altitude qui varie de 21 à 33 mètres, ce qui la rend vulnérable aux crues de la Seine,

Établie dans un méandre de la Seine, en aval de Paris, elle est aujourd'hui le plus important port fluvial de la région.

Elle connaît un fort développement industriel dès le début du XX^e siècle, elle reste aujourd'hui une ville industrielle, mais a su se diversifier vers le tertiaire et le commerce.

En effet, la zone résidentielle occupe 1/3 du territoire communal, les activités économiques dont le Port Autonome et le « territoire économique » représentent 2/3 du territoire communal (environ 1/3 chacun).

Elle est, par ailleurs, dotée d'une assez forte proportion d'espaces verts, avec notamment, la présence du Parc départemental des Chanteraines, le Parc municipal des Sévines, la Seine (limite nord de la commune) et nouveaux espaces verts du Port : arboretum sur la Route Principale, et aménagement des bords de Seine. Les deux premiers parcs appartiennent au périmètre rapproché et jouxtent la zone de projet – périmètre opérationnel.

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 23 mars 2005, *modifié par délibérations du Conseil municipal du 14 décembre 2005, du 11 décembre 2006, du 15 mai 2008, du 25 mars 2009, du 30 mars 2011, du 14 décembre 2011, du 28 mai 2013, du 25 juin 2014 et du 25 mars 2015, mis en compatibilité par délibération du Conseil municipal du 23 septembre 2015, modifié le 11 avril 2016 par délibération du Conseil du territoire de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine, mis en compatibilité par déclaration d'utilité publique le 21 novembre 2016, modifié par délibération du Conseil du territoire de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine en date du 13 décembre 2017, du 18 novembre 2019 et du 16 décembre 2019 et mis à jour le 29 février 2008, le 9 avril 2009, le 11 février 2011, le 15 novembre 2011, le 17 janvier 2013, le 30 avril 2013, le 14 mai 2013, le 27 juin 2013, le 27 avril 2015 par arrêtés municipaux et le 16 mars 2017, le 24 avril 2017, le 26 février 2018 et le 5 septembre 2018 et le 6 mai 2019 par arrêtés du Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine.*

L'EPT Boucle Nord de Seine a lancé l'élaboration du PLUi pour laquelle les sept villes composant le Territoire seront étroitement associées (Argenteuil, Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne, Colombes, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne).

1.2. OBJET DE L'ENQUETE

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.

La ZAC a été créée par une délibération du conseil municipal de Gennevilliers en date du 10 février 2016 et sa vocation vise à maintenir et à développer l'activité économique compatible avec la création d'une offre de logements, commerces, services et équipements publics induits à partir d'une trame paysagère qui structure le quartier et qui donne toute sa place à la nature.

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.

L'établissement public territorial Boucle Nord de Seine a décidé de mettre en œuvre une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU par arrêté en date du 15 janvier 2021. La mise en conformité du document d'urbanisme (MECDU) est soumise à évaluation environnementale.

1.3. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

Rappel :

L'Etablissement Public Territorial (l'EPT) « Boucle Nord de Seine » exerce intégralement depuis le 1er janvier 2016 les compétences qui lui sont assignées par la loi, et qui relèvent des domaines suivants :

- La politique de la ville,
- Le plan local d'urbanisme,
- La gestion des déchets ménagers et assimilés,
- L'eau et l'assainissement,
- Le plan climat air énergie.

La Loi du 1er août 2003 a voulu permettre « *aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération* ».

La finalité première de cette procédure, régie par l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, est donc la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme.

Conformément à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, « *l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet,*

sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de constructions » ...

Pour le porteur du projet, la ZAC Sud Chanteraines étant située à 500m environ du centre-ville, à proximité de la gare du RER et de la ligne de tramway T1, à proximité de parcs arborés, et d'équipements commerciaux, présente de nombreux atouts.

L'intérêt général du projet de la rénovation et transformation en quartier mixte de la ZAC Sud Chanteraines lui paraît justifié par :

- la nécessité de répondre aux besoins en logements dans la commune ;
- le souhait de la Région de diversifier et d'adapter son offre de logements aux enjeux actuels et futurs,
- l'opportunité de développer un quartier mixte alliant logements, commerces de proximité, espaces verts et activités économiques ;
- l'inscription du projet dans une démarche exemplaire de transition énergétique et de préservation de l'environnement.

Ainsi ; l'opération d'aménagement « ZAC Sud Chanteraines » répondrait 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.

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a fait, de la déclaration de projet, la procédure unique permettant à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur-mesure des règles d'urbanisme applicables.

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.

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.

L'article L.153-54 prévoit que :

« 1° l'enquête publique concernant cette opération porte 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 ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétant ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint ».

Cet examen conjoint a eu lieu le 8 juin 2022. Le procès-verbal de cette réunion est joint comme PJ 1.

1.4. LA CONCERTATION

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Gennevilliers a fait l'objet d'une concertation préalable dont les modalités ont été définies dans la délibération de prescription de la procédure en date du 24 mars 2022.

Ces dernières étaient les suivantes :

- Organisation d'une réunion publique, le 8 juin 2022 en mairie
- Mise à disposition de registres papier et électroniques pendant plus d'un mois
- Information dans la presse, sur les sites internet de l'EPT et de la ville

Un bilan de la concertation a été réalisé et délibéré en Conseil Communautaire en date du 23 juin 2022 (ce dernier est annexé dans les pièces du dossier soumis à enquête publique).

1.5. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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, par courrier du 6 juillet 2021 complété le 24 août 2021, dans le cadre du « cas par cas », l'autorité environnementale afin de vérifier si la procédure de déclaration de projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale et ce conformément au III de l'article R.121-14 du code de l'urbanisme.

Par décision en date du 21 octobre 2021, l'autorité environnementale décide de soumettre la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU à évaluation environnementale.

À la suite de l'analyse de l'état initial de l'environnement du secteur de projet, les principaux enjeux et objectifs retenus sont les suivants :

- risque d'inondation – respecter le PPRI, lutter contre l'imperméabilisation des sols ; s'assurer d'une gestion à la parcelle des eaux pluviales et réduire les volumes d'eaux usées ; favoriser les surfaces de pleine terre ;
- risque de nuisances, notamment sonores (présence d'axes classés au titre du bruit),
- présence de pollution des sols : la dépollution en fonction des usages est nécessaire
- risques technologiques (transport de matières dangereuses le long du RER et ICPE)
- réchauffement climatique : encourager le développement de mobilités douces au regard du positionnement de la zone par rapport à la gare et à la ligne de tramway, au centre-ville...
- protéger certains éléments d'intérêt paysager et/ou écologique (franges boisées des parcs, arbres d'alignement, etc.) ; développer un créer un nouveau paysage, arboré ;
- les parcs des Chanteraines et des Sévines constituent des réservoirs de biodiversité que le projet peut connecter, grâce à un traitement paysager/écologique de la ZAC.

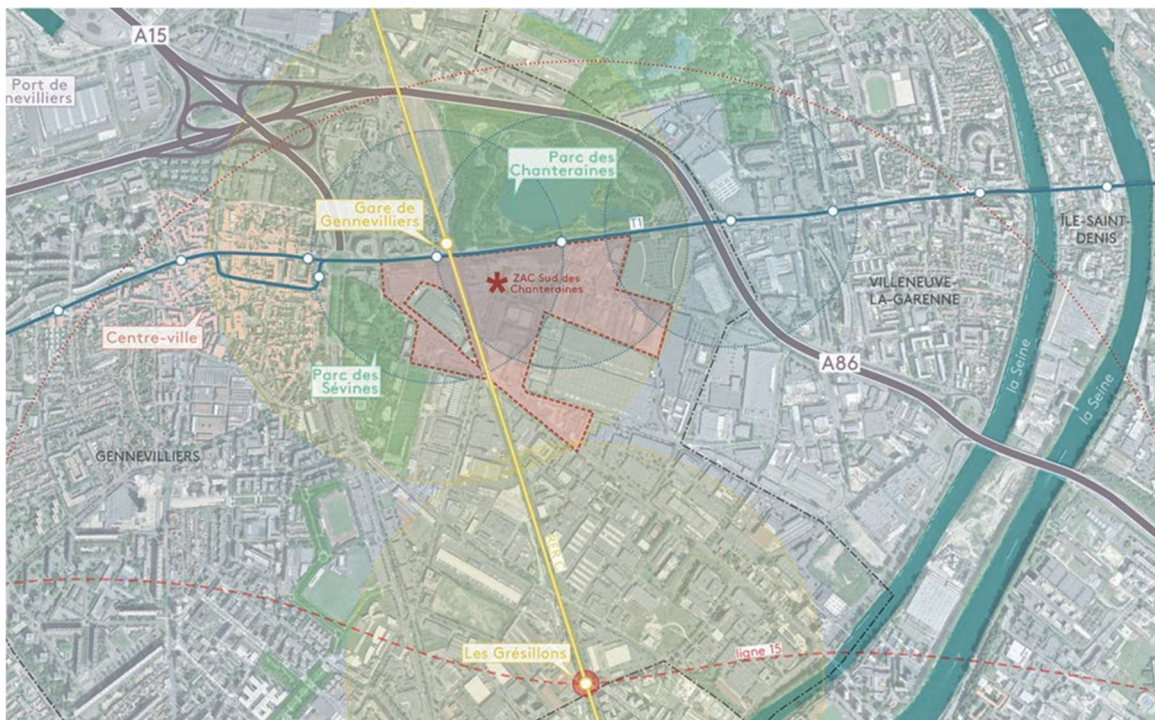
Cependant, pour le porteur du projet, ce projet de MECDU comprend des mesures d'évitement et de réduction d'impact associées à la transformation du quartier : prise en compte du risque d'inondation, prise en compte des risques technologiques, et des nuisances, mise en valeur des espaces verts existants, développement d'une trame verte, d'une trame brune (sols naturels) et d'une trame noire (lutte contre la pollution lumineuse) créant une nouvelle biodiversité sur le site, création et hiérarchisation des voies.

Globalement, au regard des incidences potentielles négatives recensées et des mesures d'évitement ou de réduction mises en place, aucun impact négatif notable pour l'environnement n'a été retenu pour la présente procédure Mise en Compatibilité du PLU par le porteur du projet.

1.6. PRESENTATION DU PROJET

Le projet de la ZAC des Chanteraines consiste en la transformation d'un quartier industriel vieillissant en un nouveau quartier mixte, alliant habitat, commerce de proximité, services, bureaux et activités non nuisantes, dans un environnement arboré et résilient au regard notamment du bruit, des risques d'inondation et du réchauffement climatique.

Une partie de la ZAC Sud Chanteraines (à l'est des voies ferrées) se situe en zone C (zone urbaine dense) du PPRI.



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.

Au nord, la ZAC est longée par l'avenue du Général de Gaulle et la ligne de tramway T1. Cette voirie départementale a fait l'objet d'une requalification profonde au début des années 2010 lors du prolongement du T1 jusqu'à la station de métro Les Courtilles. Cette avenue constituera à terme la façade et la vitrine principale du nouveau quartier Sud Chanteraines. Au-delà, plus au nord se déploie les 82 hectares du parc des Chanteraines, la ZAE des Barbanniers, l'A86, la ZAC des Louvresses et enfin la Seine et ses coteaux.

A l'est, la ZAC est traversée par la rue Thomas Edison puis connectée aux zones commerciales et d'activités de Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne par l'avenue du Vieux Chemin de Saint-Denis. Au sud, la ZAC est cadrée par l'avenue Louis Roche, voie départementale, qui irrigue les zones d'activités de Gennevilliers et par la rue du Moulin de Cage qui vient faire le lien avec le Parc des Sévines. A l'ouest, la N315 en partie couverte et le village historique de Gennevilliers sont situés à environ à 600m de l'extrême limite ouest de la ZAC.

Le projet a pour spécificité de s'insérer dans une des boucles de la Seine et son implantation dans le lit majeur du fleuve nécessitera de répondre au risque d'inondation et d'interroger la résilience de la ville.

1.6.1. Le logement

Le programme prévisionnel par fonction urbaine et en m² de SDP est le suivant :

- Superficie de la ZAC : 32 ha environ
- Constructibilité globale : 208 400 m² de surface de plancher (SDP)
- Constructibilité :
 - ✓ logement : 110 000 m² de SDP
 - ✓ bureau : 25 000 m² de SDP
 - ✓ industrie – artisanat : 50 000 m² de SDP
 - ✓ équipements publics ou collectifs : 7 400 m² de SDP
 - ✓ commerces/service : 10 000 m² de SDP
 - ✓ Hébergement hôtelier : 6 000 m² de SDP

L'opération d'aménagement Sud-Chanteraines offrira, de manière égale, des logements en accession et en locatif social soit en unité environ 750 logements pour chaque.

Les typologies de logements se répartissent de la manière suivante :

➤ **Accession :**

Typologie :	Surface Moyenne par typologie (m ² SDP) :
T1 : 5 %	20-26
T2 : 25 %	40-46
T3 : 35 %	61-68
T4 : 25 %	78-85
T5 : 10 %	92-130

➤ **Locatif social :**

Typologie :	Surface Moyenne par typologie (m ² SDP) :
T1 : 17 %	34
T2 : 34 %	49
T3 : 25 %	67-74
T4 : 22 %	85
T5 : 2 %	102

1.6.2. Le commerce et les services

La programmation commerciale est en cours d'ajustement. L'objectif est d'accompagner le développement du quartier par une montée en puissance graduelle de la présence des commerces de proximité permettant un accès « propre » afin de limiter le recours à la voiture individuelle pour les achats quotidiens. L'accessibilité de l'ensemble des locaux commerciaux et du reste du quartier est étudiée dans le cadre d'une étude de déplacements, stationnements et circulations.

L'implantation d'un hébergement hôtelier d'environ 150 chambres est prévue sur la place d'entrée du quartier. Il bénéficiera d'un emplacement de premier choix avec une très bonne accessibilité qu'elle soit en transport en commun ou en voiture.

1.6.3. Les centrales de mobilités

Le stationnement des résidents et des visiteurs dans le quartier est prévu au sein de deux centrales de mobilités, incluant le stationnement de l'ensemble des logements situés en zone C du PPRi, qui constitueront de véritables équipements publics facilitant la mobilité en offrant un panel de services.

Les toitures des centrales de mobilité sont envisagées comme un mix d'espaces utiles, ouverts au quartier et sur le quartier avec à ce stade plusieurs hypothèses de travail (implantation d'espaces sportifs, toiture végétalisée type jardin partagé, toiture productive type potager urbain, toiture solarisée ...).

1.6.4. Le groupe scolaire

Un groupe scolaire sera développé au sein du quartier et ceci dès la première phase pour permettre d'accueillir les enfants des habitants des premières opérations.

Il comprendra 20 classes, et à terme 29 classes, incluant un centre de loisirs maternel et élémentaire, ainsi qu'une salle de sport propre aux écoliers.

Il sera au cœur de l'opération en lien étroit avec le nouveau parc pour développer un cadre d'apprentissage de qualité au plus proche de la nature. Il.

Le groupe scolaire s'ouvrira sur les espaces verts qui le jouxtent, comme tous les ilots longeant le parc il jouera également un rôle actif dans le dispositif de gestion d'une crue d'occurrence centennale grâce à sa cour de récréation et à son parking souterrain qui seront inondables pour permettre de stocker des volumes d'expansion d'une crue de la Seine.

1.6.5. Les maisons d'assistantes maternelles

Deux maisons d'assistantes maternelles (équipement collectif non public) sont prévues dans la ZAC. Leur implantation sera privilégiée en rez-de-chaussée d'une opération de logement.

1.6.6. Les activités industrielles et productives

Pour limiter la perte de foncier destiné aux activités industrielles et productives sur la boucle nord de la Seine, il est prévu de créer un nouveau secteur UEsc pour permettre la densification et la diversification des activités dans le périmètre de ZAC et au plus près des lignes de transport en commun.

L'évolution de la trame viaire devrait permettre également de diversifier la taille du foncier afin qu'une plus grande diversité d'entreprises puisse venir s'installer sur le quartier. Ainsi, de petites entreprises pourront s'implanter dans un village artisanal quand d'autres plus conséquentes pourront venir s'installer le long des voies du RER C et protéger le quartier des nuisances générées par les installations ferroviaires.

Afin de permettre la mixité fonctionnelle une étude a été réalisée pour mieux appréhender les entreprises qui seraient compatibles avec la nouvelle fonction résidentielle du secteur.

1.6.7. La mise en compatibilité du PLU

1.6.7.1. Présentation du PLU de la commune

Le PLU de Gennevilliers a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 23 mars 2005, *modifié par délibérations du Conseil municipal du 14 décembre 2005, du 11 décembre 2006, du 15 mai 2008, du 25 mars 2009, du 30 mars 2011, du 14 décembre 2011, du 28 mai 2013, du 25 juin 2014 et du 25 mars 2015, mis en compatibilité par délibération du Conseil municipal du 23 septembre 2015, modifié le 11 avril 2016 par délibération du Conseil du territoire de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine, mis en compatibilité par déclaration d'utilité publique le 21 novembre 2016, modifié par délibération du Conseil du territoire de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine en date du 13 décembre 2017, du 18 novembre 2019 et du 16 décembre 2019 et mis à jour le 29 février 2008, le 9 avril 2009, le 11 février 2011, le 15 novembre 2011, le 17 janvier 2013, le 30 avril 2013, le 14 mai 2013, le 27 juin 2013, le 27 avril 2015 par arrêtés municipaux et le 16 mars 2017, le 24 avril 2017, le 26 février 2018 et le 5 septembre 2018 et le 6 mai 2019 par arrêtés du Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine.*

1.6.7.2. Périmètre de la mise en compatibilité

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.



1.6.7.3. Des évolutions du PLU nécessaires au projet

1.6.7.3.1. Rapport de présentation

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

Article R151-5 - Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité. »

1.6.7.3.1. 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 :

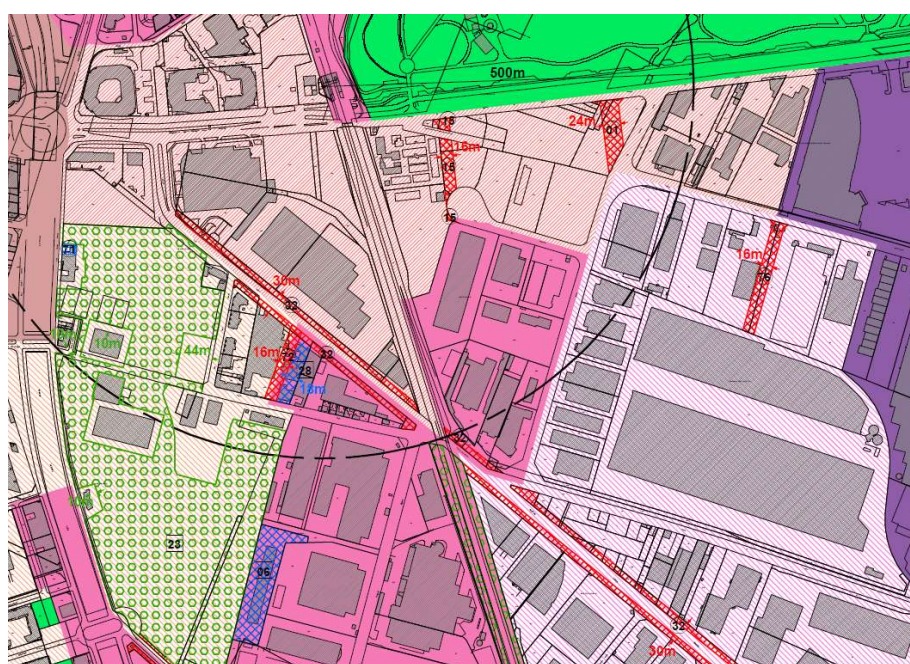
1. OAP Environnement, paysage et biodiversité
2. OAP Risque inondation et résilience
3. OAP Hauteurs du bâti

1.6.7.3.2. Règlement

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

Actuellement, 4 secteurs couvrent la ZAC Sud Chanteraines :




1. le secteur UEa (dominante d'activités économiques)
2. le secteur UEd (dominante d'activités économiques)
3. le secteur UEe (dominante d'activités économiques)
4. le secteur UB (quartiers centraux de la ville)



Zonages

-  Secteur UB
-  Secteur UEa
-  Secteur UEc
-  Secteur UEd
-  Secteur UEe
-  Zone N




Emplacements réservés

-  Opérations de voirie
-  Equipements
-  Espaces verts et espaces publics

Mesures de préservation

-  Espaces verts existants à protéger

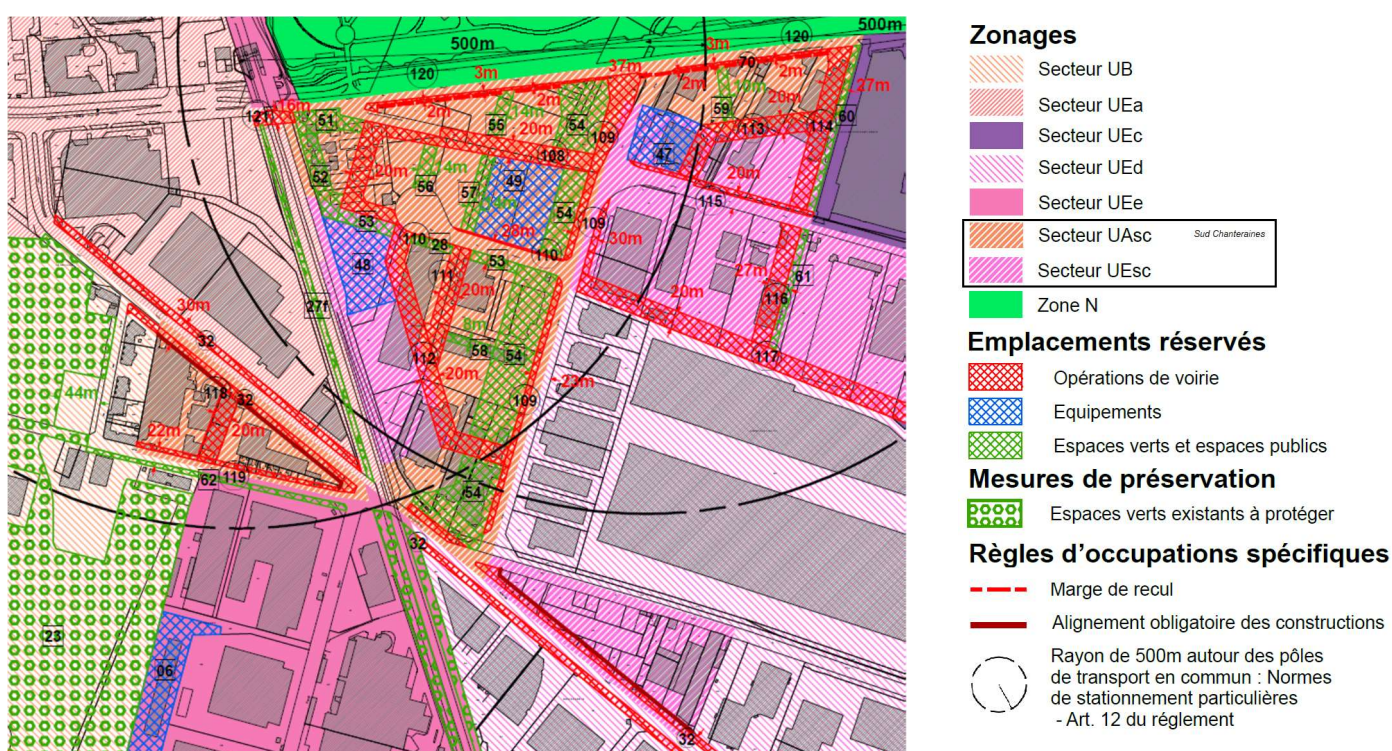
Règles d'occupations spécifiques

-  Marge de recul
-  Alignement obligatoire des constructions
-  Rayon de 500m autour des pôles de transport en commun : Normes de stationnement particulières - Art. 12 du règlement

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 modification du **règlement** consiste à intégrer les secteurs UAsc et UEsc nouvellement créés qui s'étendent sur la ZAC Sud Chanteraines.



La zone UA : Il s'agit des quartiers centraux et récents de la ville, développés principalement autour du centre administratif et culturel, et structurés par la rue Gabriel Péri, la rue Louis Calmel et la partie sud de la rue Henri Barbusse.

Conformément au PADD et aux orientations d'aménagement inscrites dans le PLU sur ce secteur central, les vocations de centralités sont à développer. C'est donc une zone support de développement local à vocation de logements, de commerces et d'emplois, par opération de renouvellement urbain principalement. Il est proposé d'ajouter :

« La zone UA comprend un secteur UAsc correspondant partiellement au périmètre de la ZAC Sud Chanteraines. Le projet urbain développé dans le cadre de cette opération vise à créer un nouveau quartier mixte, résilient, durable et équitable. En cela, il répond au PADD en organisant le renouvellement de la ville sur elle-même et en étant support de développement local à vocation de logements, de commerces, d'équipements, d'activités économiques et d'emplois. »

La zone UE : Il s'agit des quartiers à dominante d'activités économiques, le plus souvent implantées de façon discontinue sur les parcelles, à l'Est de la ville, du Nord au sud, en frange urbaine avec Villeneuve la Garenne et partiellement avec Asnières au sud.

Il s'agit également d'une zone à l'extrémité Ouest de la ville, sur le site actuel de la SNECMA, près du pont d'Argenteuil.

Il est proposé d'ajouter :

« Un secteur correspondant partiellement au périmètre de la ZAC Sud Chanteraines, où la poursuite des mutations et de la densification des activités économiques concernera des activités diversifiées (industries, bureaux, services...) et sera accompagnée d'ambitions particulières en matière d'articulation avec un secteur de logement, d'intégration paysagère, de développement de la biodiversité et de limitation des effets d'îlot de chaleur urbain. »

- *UESc, Le projet urbain développé dans le cadre de cette opération vise à créer un nouveau quartier mixte, résilient, durable et équitable. En cela, il répond au PADD en organisant le renouvellement de la ville sur elle-même et en étant support de développement local à vocation de logements, de commerces, d'équipements, d'activités économiques et d'emplois. »*

Sur ces 2 nouveaux sous-secteurs s'appliqueraient des règles spécifiques d'implantations, de hauteurs, de façades, de clôtures, d'assainissements, etc...

Pour mettre en place la nouvelle trame viaire, les continuités écologiques, la préservation des espaces verts existants, la programmation d'équipements et la gestion de l'expansion de la crue souhaités pour le quartier, il est proposé de créer une marge de recul sur l'avenue Charles de Gaulle et des emplacements réservés liés aux :

- opérations de voirie ;
- équipements, espaces verts ou espaces publics ;
- espaces verts existants à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'environnement (anciennement L.123-1-5.III.2°).

Enfin, Plusieurs nouveaux termes ont été ajoutés dans le lexique du PLU.

1.6.7.3.3. 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.

1/Préserver l'environnement

- Faire respirer la ville : Poursuite de la réalisation de la coulée verte, création d'espaces verts de proximité et de lieux de détente, extension du parc des Chanteraines, traitement paysager du territoire économique. Le projet de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet respecte l'objectif précité puisqu'il inscrit un mail nord / sud ainsi que différentes liaisons du maillage en emplacement réservé pour espaces verts et espaces publics.

De plus, des mesures de préservation au titre de « espaces verts existants à protéger » sont aussi envisagées.

Le projet de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet comprend aussi une OAP spécifique « Environnement, paysage, et biodiversité ».

-Promouvoir la qualité environnementale : Revalorisation du patrimoine foncier faisant l'objet d'une pollution avérée des sols

Le projet de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet revalorise le patrimoine foncier faisant l'objet de pollution avérée du sol dans la mesure où la nature des aménagements répond à ce risque.

2/Mieux se déplacer en ville

-Partager l'espace public entre les différents modes de déplacement par la mise en œuvre progressive des réseaux cyclables départementaux et régionaux, la qualification des itinéraires piétons et cyclistes,

l'amélioration de la desserte par la création de voies nouvelles facilitant les traversées de grands îlots en complément du maillage existant

Ces orientations sont prises en compte dans le projet de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet à la fois par le plan de zonage et les OAP.

-Mieux stationner en ville par la création de parcs de stationnement publics, l'inscription de modalités de stationnement adaptées aux deux roues, la redéfinition des normes imposées pour la réalisation de places de stationnement privées.

Le projet de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet répond à cette orientation par notamment l'inscription de deux emplacements réservés pour des centrales de mobilité (stationnement et services attenants).

-Favoriser l'usage des transports en commun et leurs conditions de circulation

La proximité du futur quartier à proximité de la gare RER de Gennevilliers et de deux arrêts du tramway T1 permettra de répondre à cet objectif.

3/Accompagner le développement urbain

Le PADD précise : « l'amélioration et le développement du tissu urbain constituent les actions prioritaires de la municipalité, elles doivent permettre la valorisation du cadre de vie et ainsi rendre plus attractif l'espace communal. »

-Poursuivre les efforts engagés en faveur de la construction et de la diversification des logements : un des enjeux majeurs de Gennevilliers est la relance et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins des habitants, leur permettre un parcours résidentiel sur la commune et attirer de nouveaux habitants.

Le PADD vise les restructurations urbaines des territoires en mutation avec la création de logements neufs et la réalisation de logements pour des populations spécifiques.

-Agir en faveur du maintien et de la valorisation du commerce : renforcement des linéaires commerciaux, identification de pôles et/ou d'axes privilégiés pour l'implantation commerciale et de services.

Cette évolution du PLU ne remet donc pas en cause l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable.

1.7. Composition du dossier

Le dossier présenté à l'examen du public lors de l'enquête a été composé des pièces suivantes :

1. Note de présentation – Chapitre 1 – MECDU Sud Chanteraines
2. Note de présentation – Chapitre 2 – Evaluation Environnementale MECDU Sud Chanteraines
3. OAP
4. Orientations Aménagements Secteurs – Mars 2005
5. Documents graphiques – PLU – MECDU Sud Chanteraines
6. Règlement PLU – MECDU Sud Chanteraines
7. Avis MRAe du 16 juin 2022
 - 7.1. Mémoire en réponse de l'avis MRAe
 - 7.2. Etudes annexes au mémoire en réponse
8. Annexes – Concertation 2015
 - 8.1 Concertation ZAC Sud Chanteraines 1
 - 8.2 Concertation ZAC Sud Chanteraines 2
9. Annexes – Concertation 2022
 - 9.1 DC Territoire juin 2022 note bilan de la concertation MECDU Sud Chanteraines
 - 9.2 Délibération CT 23 juin 2022
10. Annexes ZAC Sud Chanteraines
 - 10.1 Etude d'impact – ZAC Sud Chanteraines
 - 10.2 RNT 2015 - ZAC Sud Chanteraines
 - 10.3 2015/07/02 – IDF – Flore – Chanteraines
 - 10.4 2015/07/03 – IDF – Oiseaux – Chanteraines
 - 10.5 IDF – Faune
 - 10.6 Gennevilliers Les Chanteraines
 - 10.7 Avis AE 2015 - ZAC Sud Chanteraines

11 Annexes

- 11.1 Saisine de l'Ae du 1er mars 2022
- 11.2 Arrêté du Président de l'EPT Boucle Nord de Seine n° 2021/06 du 15 janvier 2021 d'engagement de la procédure de mise en compatibilité
- 11.3 Arrêté du Président de l'EPT Boucle Nord de Seine n° 2022/124 du 28 juin 2022 prescrivant l'enquête publique relative à la déclaration de projet « ZAC Sud Chanteraines » emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Gennevilliers
- 11.4 Avis MRAe suite cas par cas du 21 octobre 2021
- 11.5 Compte-rendu de la réunion des PPA du 8 juin 2022

- Mesures de publicité : Parutions dans les journaux :
 - ✓ Annonce du 23 aout 2022 dans Les Echos
 - ✓ Annonce du 23 aout 2022 dans Le Parisien Edition 92
 - ✓ Annonce du 13 septembre 2022 dans Les Echos
 - ✓ Annonce du 13 septembre 2022 dans Le Parisien Edition 92

Ces documents ont été cotés et paraphés par mes soins.

2. Organisation de l'enquête

2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur

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* ».

Ce document figure en Pièce jointe 2.

2.2. Modalités de l'enquête

C'est donc 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.

Cet arrêté, qui figure en Pièce jointe 3, indique les modalités de cette enquête publique dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, stipulent que :

- l'enquête publique pour le projet « ZAC Sud Chanteraines » sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Gennevilliers, aura lieu du lundi 12 septembre 8h30 au vendredi 14 octobre 2022 16h00, soit pendant 33 jours consécutifs ;
- L'objectif de cette déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU vise la requalification urbaine et environnementale du secteur sud du parc des Chanteraines par le maintien et le développement de l'activité économique compatible avec la création d'une offre de logements, commerces, services et équipements induits à partir d'une trame paysagère. ;
- Le dossier d'enquête publique et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, ont été tenus à la disposition du public à la Mairie de Gennevilliers-Direction du Droit des sols-15^{ème} étage-177 avenue Gabriel Péri du lundi au jeudi de 8H30 à 12H00 et de 13H30 à 17H30 et le vendredi de 8H30 à 12h00 et de 13H30 à 16H00 ainsi qu'au siège de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine 1 bis rue de la Paix 92 230 Gennevilliers du lundi au jeudi de 8H30 à 12H30 et de 14H00 à 17H45 et le vendredi de 8H30 à 12H30 et de 14H00 à 17H00
- Pendant toute la durée de l'enquête publique du lundi 12 septembre 8h30 au vendredi 14 octobre 2022 16h00, chacun a pu prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le projet de modification du PLU :
 - ✓ sur le registre d'enquête publique à la mairie de Gennevilliers-Direction du Droit des sols aux heures d'ouverture mentionnées ci-dessus et pendant les permanences du commissaire enquêteur mentionnées ci-dessous ;

- ✓ sur le registre dématérialisé hébergé sur le site internet suivant : <http://plu-zac-sud-chanteraines.enquetepublique.net>
 - ✓ par voie électronique à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : plu-zac-sud-chanteraines@enquetepublique.net
 - ✓ par courrier postal au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Gennevilliers-Direction du droit des sols, Madame le commissaire enquêteur, Enquête publique relative à la Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Gennevilliers, 177 avenue Gabriel Péri, 92230 Gennevilliers
- Le dossier d'enquête publique a été également disponible durant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet <http://plu-zac-sud-chanteraines.enquetepublique.net> ainsi que sur le site de la ville de Gennevilliers.
 - le commissaire enquêteur a reçu le public à la mairie de Gennevilliers - Direction du Droit des sols - 177 avenue Gabriel Péri, lors de 4 permanences.
 - Un avis au public a fait connaître l'ouverture de l'enquête publique par publication en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département.
 - Cet avis a été également publié, par voie d'affiches, sur les panneaux municipaux de la Ville de Gennevilliers et au siège de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine, ainsi que sur les lieux situés au voisinage du projet et visible de la voie publique, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.
 - Les sites internet de la ville de Gennevilliers et de l'EPT Boucle Nord de Seine ont aussi relayé cet avis dans les mêmes conditions de durée et de délais.

2.3. Contacts préalables et visite des lieux

Avant l'ouverture de l'enquête, une réunion a été organisée le 18 aout 2022 de 14h00 à 15h30 par Philippe RATIO, Directeur du Droit des Sols de la mairie de Gennevilliers.

Le projet « ZAC Sud Chanteraines » m'a été présenté ainsi que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme engagée par l'EPT Boucle Nord de Seine.

Des détails en ce qui concerne l'organisation et la publication de l'enquête ont ensuite été discutés et arrêtés.

J'ai procédé le 23 aout 2022 à une visite sur place afin de mieux visualiser le secteur du projet.

2.4. Information du public

2.4.1. Publicité légale

La publicité de l'enquête par voie de presse a été menée comme suit :

- 1ère publication (Pièce jointe 4), le 23 aout 2022 dans :
 - ✓ Les Echos
 - ✓ Le Parisien Edition 92
- 2ème publication (Pièce jointe 5), le 13 septembre 2022 dans :
 - ✓ Les Echos
 - ✓ Le Parisien Edition 92

2.4.2. Publicité dans la commune

Des affiches annonçant l'enquête publique ont été mises en place sur les panneaux municipaux de la Ville de Gennevilliers (liste en Pièce jointe 6), au siège de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Un constat d'huissier d'affichage m'a été remis en fin d'enquête (Pièce jointe 7).

L'enquête publique et les dates des permanences ont également été publiées sur le site Internet de la ville (Pièce jointe 8), sur le site Internet Publilégal de l'enquête (Pièce jointe 9) ainsi que dans « Gennevilliers Magazine » N°337 d'octobre 2022 (Pièce jointe 10)

3. Dérroulement de l'enquête

3.1. Permanences

J'ai assuré les 3 permanences dans les locaux de la Direction du Droit des sols en mairie de Gennevilliers 177 avenue Gabriel Péri, aux dates et heures prévues par l'arrêté de l'EP, à savoir :

- lundi 12 septembre de 9H00 à 12H00, prolongée jusqu'à 12h30
- mardi 27 septembre de 14H30 à 17H30
- samedi 8 octobre de 9H00 à 12H00
- vendredi 14 octobre de 13H30 à 16H00

J'ai pu constater la bonne mise à disposition du dossier et du registre d'enquête publique, et, veiller au contenu du dossier.

3.2. Incidents pendant l'enquête

Il n'y a pas eu d'incident durant les quatre permanences.

3.3. Clôture de l'Enquête

Monsieur RATIO, Directeur du Droits des Sols de Gennevilliers est venu à ma rencontre lors de chaque permanence, pour s'enquérir de la participation et des propositions du public.

L'enquête s'est terminée le vendredi 14 octobre 2022 à 16H00 et le registre a été clôturé par mes soins.

3.4. Observations : PV de synthèse et mémoire en réponse

Le public a montré un intérêt très modéré à cette enquête publique.

J'ai reçu, pour l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU 3 observations du public, dont :

- Aucune observation dans le registre papier J'y ai inscrit les visites du public soit 2 personnes et 1 couple afin de matérialiser 2 observations orales.
- et 2 (RE1 à RE2) dans le registre dématérialisé, émanant de la même personne, également venue en permanence.

Je n'ai reçu aucun mail, ni aucun courrier.

J'ai envoyé le procès-verbal de synthèse des observations du public (Pièce jointe 11), le 20 octobre 2022 par courriel à Philippe RATIO, Directeur du Droits des Sols de Gennevilliers.

Une visioconférence a eu lieu le 20 octobre 2022 de 15h30 à 16h30 au-cours de laquelle nous avons échangé avec Philippe RATIO.

Nous avons ainsi eu un échange sur les principales préoccupations qui se sont dégagés pendant cette enquête et pendant les permanences tenues.

Les réponses de l'EPT, intégrée dans le texte du procès-verbal des observations, m'ont été transmises sous forme d'un mémoire en réponse par mail dans les 15 jours. Ce document est annexé en intégralité comme Pièce jointe 12.

4. SYNTHÈSE DES AVIS DES PPA ET AUTRES PERSONNES ASSOCIÉES

4.1. L'avis de 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. L'Autorité Environnementale 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.

L'Autorité Environnementale considérant principalement que :

- les secteurs qui font l'objet de la mise en compatibilité sont concernés par des pollutions (bruit, air) liées aux trafics ferroviaire et routier (présence de la voie ferrée du RER C, de la RD 986 et de l'A86) ;
- des études de pollutions des sols réalisées en 2021 sur le site ont conclu à la présence de polluants dans les sols, gaz du sol et eaux souterraines liée au caractère industriel du site ;
- la procédure, qui ouvre droit à des constructions de logements sur le site, conduit à exposer des populations notamment sensibles à des risques sanitaires notables (pollution des sols, sonores et atmosphériques) et qu'à ce stade les éléments fournis ne permettent ni de s'assurer de la compatibilité du site avec les usages projetés ni de l'absence d'incidences sur ces populations ;
- Considérant ainsi qu'il conviendra de justifier le choix d'implantation d'habitations et d'établissements à usage sensible au regard des incidences sur la santé du projet de mise en compatibilité du PLU liées d'une part à l'exposition des futurs occupants aux risques sanitaires créés par les sols pollués en présence, les nuisances du trafic routier et ferroviaire, et d'autre part aux nuisances éventuelles liées aux activités économiques qui s'implanteront à proximité ;

L'Autorité Environnementale a recommandé d'apporter des compléments de réponses concernant la prise en compte des risques technologiques et naturels dans les domaines :

- Des risques d'inondation par remontée de nappe,
- Des risques de pollution de l'air et du sol, notamment vis-à-vis des populations habitant le nouveau quartier et les équipements liés à l'enfance,
- Des risques industriels et nuisances sonores liés à la proximité des activités industrielles et des circulations notamment de poids lourds,

Elle demande en outre,

- l'évaluation et la justification de l'efficacité des dispositions relatives au paysage, au stationnement,
- la justification du choix de l'implantation du projet d'habitation et d'équipement dans ce secteur.

4.2. Autres PPA

Lors de la réunion d'examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées. du 8 juin 2022, certaines PPA se sont interrogées :

DRIEAT/UD 92 : sur l'impact d'une crue sur les réseaux et l'apport de population dans le parc des Chanteraines lors de la saison estivale. Une clarification rédactionnelle pour la définition de l'emprise au sol, telle qu'elle figure dans le lexique joint au PLU a été requise.

Département des Hauts-de-Seine : communique l'avis défavorable sur les emplacements réservés inscrits sur la RD 986 motivé par l'absence de projet du Département sur cet axe. Le porteur de projet indique que la ZAC nécessite, pour concilier différents usages, un élargissement à 3 mètres, qu'il convient d'acter dans la mise en compatibilité du PLU par un emplacement réservé. Il est également précisé que les acquisitions foncières et les aménagements seront à la charge de l'aménageur. Une nouvelle réunion technique sur ce point est proposée par la Ville de Gennevilliers qui demande une délibération de l'assemblée départementale sur l'inscription de cet emplacement réservé au plus tôt.

5. ANALYSE DES OBSERVATIONS

L'intégralité des observations sont résumées ci-après, suivies des réponses reçues de l'EPT Boucle Nord de Seine (en italique) et l'avis du commissaire enquêteur (encadré).

Le projet du secteur « ZAC Sud Chanteraines » à Gennevilliers n'a pas suscité beaucoup de réactions de la part de la population, seules 2 observations écrites, et 2 orales. Aucune préoccupation majeure ne s'en détache.

Je n'ai reçu aucun mail, ni aucun courrier.

Vu le peu d'observations, je n'ai pas jugé utile, ni opportun, de les traiter sous forme de tableau de thèmes.

5.1. Observation orale de M & Mme CHARPENTIER

M & Mme CHARPENTIER sont venus se renseigner sur le projet et ses échéances en vue d'une acquisition.

5.1.1. Réponse et commentaires de Boucle Nord de Seine

Sans objet

5.1.2. Commentaire du commissaire-enquêteur

Ces personnes souhaitaient juste des précisions sur les délais et les types de constructions en accession. Ce couple était intéressé par la localisation de la ZAC et sa desserte en transports en commun.

5.2. Observation orale de M. Gillet

Lors de la 1^{ère} et 2^{ème} permanence, la venue de Monsieur GILLET, représentant la société TIM (Traitement Industriel des Métaux), sise 177 Av. Louis Roche, 92230 Gennevilliers, spécialiste de la rénovation et réparation de volets métalliques, persiennes métalliques (type Haussmannien) et tout traitement du métal.

M. Gillet a vu l'affiche de l'enquête et s'inquiète du devenir de son entreprise industrielle. Il souhaitait connaître les diverses étapes et échéances afin de pouvoir anticiper l'avenir de son entreprise.

Ses interrogations portent aussi sur les conditions de son éventuelle éviction des lieux. En effet, la société TIM est locataire de lieux. Lors de la 2^{ème} permanence, M. Gillet a pu rencontrer également, Monsieur RATIO.

5.2.1. Réponse et commentaires de Boucle Nord de Seine

La parcelle ne se situe pas dans la 1^{ère} phase opérationnelle de la ZAC (2023-2026) mais plutôt dans une échéance de 5 à 8 ans.

Compte tenu que l'entreprise n'est pas propriétaire du foncier, l'aménageur de l'opération, la SEMAG 92, prendra attache avec le propriétaire pour savoir s'il choisit de vendre son bien occupé.

Dans cette hypothèse, des négociations s'ouvriront avec les locataires dont l'entreprise Tim pour leur réinstallation à proximité ou leur éviction avec indemnisation.

Ces échanges seront un préalable à la procédure d'expropriation qui sera conduite au bénéfice de l'aménageur.

5.2.2. Commentaire du commissaire-enquêteur

Je prends acte de la réponse apportée par l'EPT.

5.3. Observation écrite et orale de M. GERARD

M. GERARD Michel est venu lors de la 3^{ème} permanence. Il est aussi l'auteur des 2 seules observations du registre électronique. Il tenait à expliquer de vive voix l'intérêt des galeries de réseaux et déposer 2 documents en attestant.

5.3.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Quelle est la raison de la suppression du pourcentage de CINASPIC dans la règle 7.8 de la zone UE. Pourquoi ne pas avoir simplement ajuster le pourcentage minimum au projet ?

5.3.2. Réponse et commentaires de Boucle Nord de Seine

Consultée par le porteur de projet sur les remarques de Monsieur Gérard, la SEMAG 92 apporte la réponse suivante :

« Nous faisons suite aux observations émises dans le cadre de l'enquête publique de la ZAC Sud Chanteraines concernant la mise en place d'une galerie souterraine multi-réseaux.

Même si ce système présente il est vrai un certain nombre d'avantages comme la concentration des réseaux en un seul canal mieux localisé et la non-nécessité de réouverture des tranchées en phase exploitation pour remplacer ou réparer des réseaux endommagés par exemple, nous ne sommes globalement pas favorables au recours à ce système alternatif sur la ZAC Sud Chanteraines pour les raisons suivantes :

- 1) Temporalité pour établissement / modification des conventions concessionnaires
En effet, ce type de sujet relève de la faisabilité technique des aménagements envisagés. Il est discuté avec tous les concessionnaires pour avoir leur avis/recommandations/prescriptions à un stade bien en amont que celui auquel nous sommes aujourd'hui sur l'opération.
Le sujet n'ayant pas été évoqué auparavant, les conventions déjà établies et celles en cours de finalisation devraient être revues dans ce sens après accord de principe de chaque concessionnaire, ce qui conduirait à un décalage important du planning global envisagé pour l'opération.
- 2) Contraintes concessionnaires diverses pour l'exploitation
 - Le projet de galerie devrait tenir compte de l'ensemble des contraintes imposées par chaque concessionnaire/maîtrise d'ouvrage différents. Ce qui nécessiterait très probablement de devoir réaliser une convention commune (en amont des travaux, qui traiterai notamment des modalités de gestion ultérieure de la galerie). Plusieurs points techniques, administratifs et financiers devraient être précisés entre la maîtrise d'ouvrage, la Ville et l'ensemble des concessionnaires concernés. Ce point n'ayant pas été prévu en stade amont implique donc des délais d'études/régularisations administratives/coûts supplémentaires qui pourraient remettre en cause l'évolution des études actuelles et le planning général de l'opération.
 - On note également la complexité de changer les points de branchements ou de piquage une fois la galerie créée
- 3) Impacts sur les réseaux existants
Le positionnement d'une galerie souterraine pour accueillir les futurs réseaux devrait s'insérer proprement dans le cadre du découpage par phases qui est prévu sur la ZAC et devrait donc tenir compte des réseaux existants en cours d'exploitation au droit des bâtiments existants en cours d'exploitation (à l'instar de la rue de l'Industrie par exemple)
Ce point rajoute une complexité technique, des études complémentaires et une incidence budgétaire à l'opération.
- 4) Délais d'exécution
Réaliser la pose de réseau en galerie souterraine nécessitera des délais d'exécution complémentaires qui ne peuvent s'inscrire dans le phasage global envisagé pour l'opération.

Pour précision, nous en sommes en train de finaliser le PRO/DCE des espaces publics, et les travaux d'aménagement publics seront lancés courant 2023, en amont des premières constructions prévues pour démarrer en 2024.

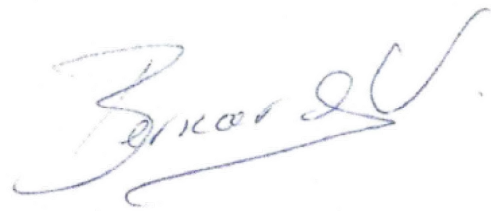
Le calendrier de l'opération n'est donc pas compatible avec l'étude de la solution proposée.

Par ailleurs le service assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine ne serait pas non plus favorable à la conception de galeries multi réseaux visitables incluant l'assainissement. Le projet de la ZAC propose en effet une déconnexion des eaux pluviales du réseau public. Il serait donc inapproprié de concevoir des ouvrages d'assainissement visitables ne collectant que les eaux usées. »

5.3.3. Commentaire du commissaire-enquêteur

Je comprends les contraintes de l'aménageur et le timing incompatible. Cependant ce type de galeries multi réseaux visitables serait une excellente solution face aux crues de la Seine. En effet, ces galeries peuvent être étanches, et visitables à partir d'une entrée déportée, en dehors de la zone inondée.

Courbevoie le, mardi 15 novembre 2022
Le commissaire-enquêteur : Valérie BERNARD

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bernard', with a horizontal line underneath.

6. Pièces jointes

Pièce 1 : Procès-verbal de l'examen conjoint du 8 juin 2022

Pièce 2 : Ordonnance N° E22 000 027/95 en date du 21 juin 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant le commissaire enquêteur

Pièce 3 : Arrêté n° 2022/124 du 28 juin 2022 du Président de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

Pièce 4 : Copies des publications effectuées dans les journaux le 23 août 2022

Pièce 5 : Copies des publications effectuées dans les journaux le 13 septembre 2022

Pièce 6 : Liste des panneaux d'affichage légal

Pièce 7 : Constat d'huissier d'affichage

Pièce 8 : Annonce de l'enquête sur le site Internet de la ville de Gennevilliers

Pièce 9 : Site Internet PubliLégal de l'enquête

Pièce 10 : Annonce de l'enquête dans « Gennevilliers Magazine » N°337 d'octobre 2022

Pièce 11 : Procès-verbal des observations

Pièce 12 : Mémoire en réponse