

BOUCLE NORD DE SEINE – VILLE DE GENNEVILLIERS

Enquête Publique relative à la modification n° 18 du PLU de Gennevilliers

Rapport d'enquête – Conclusions motivées et avis

Estelle DLOUHY MOREL

Commissaire Enquêteur

PARTIE A - RAPPORT D'ENQUETE

PARTIE B - CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

TABLE DES MATIERES

1	La modification n°18 du PLU de Gennevilliers, objet de l'enquête Publique.....	5
1-1	Objectifs de l'enquête publique.....	5
1-2	Objectifs de la modification n°18 du PLU	5
1-3	Présentation des modifications	5
1-3.1	<i>Supprimer du règlement graphique des périmètres de maîtrise de l'urbanisation</i> ...5	
1-3.2	<i>Clarifier une règle dérogatoire relative aux hauteurs maximales de construction</i> ...6	
1-3.3	<i>Modifier le règlement au sujet des façades</i>	6
1-4	Cadre réglementaire du projet présenté à l'enquête.....	7
1-5	Cadre réglementaire de l'enquête publique.....	8
2	L'organisation de l'enquête publique.....	9
2-1	Désignation du Commissaire Enquêteur	9
2-2	Réunion avec l'Autorité Organisatrice de l'enquête publique.....	9
2-3	Décision de mise à l'enquête publique	9
2-4	Avis de l'Autorité Environnementale.....	10
3	Déroulement de l'enquête publique.....	11
3-1	Composition du dossier présenté à l'enquête publique.....	11
3-2	Publicité de l'enquête.....	15
3-2.1	<i>Parution dans les journaux</i>	15
3-2.2	<i>Affichage légal</i>	15
3-2.3	<i>Communication sur les sites internet</i>	15
3-3	Ouverture de l'enquête publique et permanences en Mairie.....	16
3-4	Consultation du dossier d'enquête	16
3-5	Entretiens complémentaires.....	17
3-6	Clôture de l'enquête publique.....	17
3-7	Commentaire de la Commissaire Enquêteur sur le déroulement de l'enquête	17
4	Les avis de la MRAe et des Personnes Publiques Associées.....	19
4-1	Avis de la MRAe.....	19
4-2	Avis Personnes Publiques Associées.....	19
4-3	Réponse du porteur du projet.....	19

5	La synthèse des observations formulées au cours de l'enquête, réponses du porteur de projet et commentaires de la commissaire enquêteur	20
5-1	Observations déposées sur les registres d'enquête	20
5-2	Procès- verbal de l'enquête publique	21
5-3	Thème 1 : Enquête Publique : dossier, participation du public.	21
5-3.1	<i>Thème 1 : Information du Public :</i>	21
5-3.2	<i>Thème 1 : Liens/cohérence avec les documents supra communaux</i>	22
5-3.3	<i>Thème 1 : Liens avec les consultation/concertation en cours</i>	24
5-4	Thème 2 : Hauteur retenue/ Environnement visuel.....	25
5-5	Thème 3 : Projet Green Dock.....	28
5-6	Thème 4 : Zone Natura 2000/Biodiversité.....	29
5-7	Thème 5 : Berges/Bord de Seine.....	30
5-8	Thème 6 : Développement portuaire/Logistique durable	31
	ANNEXES.....	
	Annexe 1 – Arrêté n°2022/147 du 18 octobre 2022.....	
	Annexe 2 – Certificat d'affichage réglementaire	
	Annexe 3 – Information sites internet.....	
	Annexe 4 – Lettre de remise du PV et du mémoire en réponse de Boucle Nord de Seine	
	Annexe 5 – Synthèse des observations.....	

1 La modification n°18 du PLU de Gennevilliers, objet de l'enquête Publique

1-1 Objectifs de l'enquête publique

Le PLU a été approuvé par délibération du conseil municipal de la ville de Gennevilliers, le 23 mars 2005, et depuis cette date, il a évolué et fait l'objet de 16 procédures par modification ou mise en compatibilité, ainsi que 14 mises à jour.

Les dernières évolutions ont été approuvées par l'Etablissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine qui exerce intégralement, depuis le 1^{er} janvier 2016, les compétences dans le domaine du PLU.

La présente enquête publique a soumis à l'avis du public la modification n°18 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Gennevilliers (Hauts-de-Seine).

Parallèlement à cette procédure, une procédure de déclaration de projet de la ZAC SUD CHANTERAINES valant mise en compatibilité de PLU s'est tenue (enquête publique du 12/09 au 14/10/2022).

1-2 Objectifs de la modification n°18 du PLU

Les évolutions présentées à l'enquête publique s'inscrivent dans le secteur portuaire UEPE (Port/Seine) et poursuivent trois objectifs :

- la suppression au règlement graphique des périmètres de maîtrise de l'urbanisation générées par la société des Magasins Généraux de France. Les activités ont cessé et la suppression a été notifiée par courrier du Préfet en date du 2 mars 2022.
- La clarification d'une règle dérogatoire relative aux hauteurs maximales de construction (article 10)
- Une modification relative à l'aspect extérieur des bâtiments.

1-3 Présentation des modifications

La zone UEPE est la plus grande partie du Port de Gennevilliers, regroupant des entreprises où dans un cadre de vocations économiques mixtes, les vocations d'activités tertiaires et de services font l'objet de mesures un peu plus incitatives que d'autres.

1-3.1 SUPPRIMER DU REGLEMENT GRAPHIQUE DES PERIMETRES DE MAITRISE DE L'URBANISATION

Le document modifié dans le PLU est le règlement graphique qui porte des éléments relatifs à des interdictions de constructions et d'usage en zone UEPE.

En effet, par lettre du 2 mars 2022, le Préfet des Hauts-de-Seine a informé le maire de Gennevilliers de l'arrêt des activités de l'établissement Financière Logimmo et développement, à la mise en sécurité et au retrait des matières dangereuses de son site d'implantation situé au 28 route du bassin n°6.

Ainsi, les périmètres d'interdiction et de restriction d'urbanisation dans ce secteur peuvent être levés.



Figure 1 : zone concernée par la levée des périmètres de maîtrise de l'urbanisation



1-3.2 CLARIFIER UNE REGLE DEROGATOIRE RELATIVE AUX HAUTEURS MAXIMALES DE CONSTRUCTION

Le document modifié dans le PLU est le règlement Zone UEP et le lexique
Article UEP10 – hauteur maximale des constructions

Avant	Proposition de modification
<p>La hauteur des constructions ne pourra excéder 30m au faîtage, à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Du secteur UEPe « Porte Seine » où cette hauteur pourra être dépassée dans la limite de 5% de la surface des terrains classés dans ce secteur 	<p>La hauteur des constructions ne pourra excéder 30m au faîtage, à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> - du secteur UEPe « Port Seine », où cette hauteur pourra atteindre 35 m dans la limite de 15% du terrain d'assiette

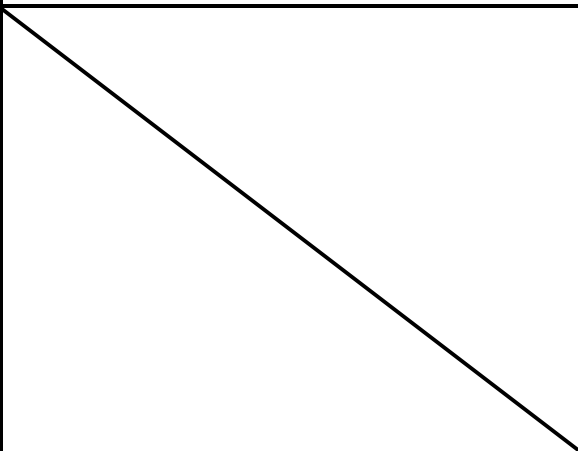
Lexique

Ajout de la définition du terrain d'assiette :

Terrain d'Assiette : le terrain d'assiette est constitué de l'emprise foncière de référence sur laquelle est déposée une autorisation d'urbanisme relative à un projet de construction.

1-3.3 MODIFIER LE REGLEMENT AU SUJET DES FAÇADES

Article UEP11 – Aspect extérieur des constructions

Avant	Proposition de modification
	<p>En secteur « UEPe « Port Seine », les façades présentant un aspect uniformément transparent, réfléchissant ou miroir sont interdites. Le cas échéant, les mesures adéquates afin d'éviter les chocs pour l'avifaune seront mises en place (verre sérigraphié, vitres nervurées, dépolies, sablées, etc...). Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une façade composée, pour partie et de façon minoritaire, d'éléments ponctuels disposant d'un aspect uniformément transparent, réfléchissant ou miroir.</p>

Lexique

Ajout de la définition de « Aspect uniformément transparent, réfléchissant ou miroir » :

L'aspect d'une façade est considéré comme uniformément transparent, réfléchissant ou miroir dès lors que les matériaux employés ne présentent aucun élément ou procédé permettant d'atténuer la transparence, la réflexion ou l'effet miroir (exemple : verre sérigraphié, vitres nervurées, dépolies, sablées, etc...).

1-4 Cadre réglementaire du projet présenté à l'enquête

Le PLU est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune (ou de plusieurs communes), traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation du sol. Il respecte les prescriptions réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Rappel des articles du Code de l'Urbanisme qui définissent une révision ou une modification de PLU :

Article L153-8 : le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme... en collaboration avec les communes membres. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres ;

Article L153-31 : le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L 153-36 : sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L 153- 37 : la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L 153-40 : avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L 153-41 : le projet de modification (de droit commun) est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

1-5 Cadre réglementaire de l'enquête publique

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte de l'intérêt des tiers lors des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

L' article L 153-41 (voir paragraphe précédent) du Code de l'Urbanisme précise que le le projet de modification (de droit commun) est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire.

Article L 153-43 : à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Le code de l'environnement fixe le champ d'application et l'objet de l'enquête publique.

L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est ouverte (L123-3).

L'enquête est conduite par un commissaire enquêteur choisi sur une liste d'aptitude par le président du tribunal administratif (L123-4)

Les articles L123-9 à L123-15 fixent plus particulièrement la procédure et le déroulement de l'enquête publique (durée, information du public, organisation des permanences, rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur,...)

Rentrent également dans le cadre du projet de modification n°18 :

- le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L5219-5 qui décrit les compétences des établissements publics territoriaux (EPT),

- le Décret n° 2015-1655 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Gennevilliers.

- l'Arrêté n°2022/107 du 19 mai 2022 de l'EPT Boucle Nord de Seine portant sur l'engagement de la procédure de modification du PLU de Gennevilliers/secteur portuaire.

2 L'organisation de l'enquête publique

2-1 Désignation du Commissaire Enquêteur

La décision n° E22000040/95, en date du 29 septembre 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désignée, Estelle DLOUHY MOREL, en qualité de Commissaire Enquêteur.

La commissaire enquêteur n'a pas d'intérêt dans ce dossier.

2-2 Réunion avec l'Autorité Organisatrice de l'enquête publique

L'autorité compétente pour cette enquête est l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine Le représentant du porteur de ce projet de modification n°18 du PLU est Monsieur Philippe RATIO, Directeur, Direction du droit des sols, Ville de Gennevilliers.

Mi-octobre 2022, lors d'entretiens téléphoniques et par échange de mails, nous avons défini ou passé en revue les modalités de l'enquête publique :

- Les dates et lieu des permanences,
- Les différentes possibilités de dépôts des observations et de consultation du dossier d'enquête,
- l'affichage réglementaire (panneaux et presse) et la publicité relative à l'enquête.

J'ai été reçue le 29 octobre 2022, en Mairie de Gennevilliers par Monsieur RATIO.

Les enjeux et les objectifs de la modification n°18 du PLU ont été exposés.

2-3 Décision de mise à l'enquête publique

Par l'Arrêté n°2022/147 du 18 octobre 2022, Monsieur André Mancipoz, Président de l'Etablissement Public territorial Boucle Nord de Seine, précise les modalités de l'enquête publique (annexe 1):

- L'enquête publique portant sur la modification n°18 du PLU de Gennevilliers pour le secteur portuaire sera ouverte le lundi 14 novembre 2022, et se déroulera pendant 33 jours consécutifs jusqu'au vendredi 16 décembre inclus,
- Un dossier d'enquête sera consultable durant toute la durée de l'enquête :
 - o Au format papier : au siège de l'EPT à Gennevilliers, siège de l'enquête publique, et en mairie de Gennevilliers, aux horaires d'ouverture des lieux de consultation. Un registre d'enquête, côté et paraphé par le Commissaires enquêteur y sera déposé.
 - o En format numérique :
 - sur les sites internet de la commune de Gennevilliers (www.gennevilliers.fr) et de l'EPT (www.bouclenorddeSeine.fr)
 - un registre électronique sera mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête (<http://secteur-portuaire-gennevilliers.enquetepublique.net>),
 - sur une adresse mail (secteur-portuaire-gennevilliers@enquetepublic.net)
- les observations pourront être adressées par correspondance au commissaire enquêteur
- 4 permanences se tiendront à la Mairie de Gennevilliers :
 - o le jeudi 17 novembre 2022 de 9h00 à 12h00,
 - o le samedi 26 novembre 2022 de 9h00 à 12h00,
 - o le mercredi 7 décembre 2022 de 14h30 à 17h30,
 - o le vendredi 16 décembre 2022 de 13h30 à 16h00.

- Un avis portant à la connaissance du public l'arrêté d'ouverture d'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans 2 journaux diffusés dans le département des Hauts-de-Seine
- Un avis d'enquête a été affiché aux lieux habituels d'affichage administratif sur la commune de Gennevilliers, au siège de l'EPT Boucle de Seine Nord et à la Mairie de Gennevilliers et publié sur leur site internet respectif, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Il sera également procédé à l'affichage du même avis sur les lieux situés au voisinage du projet. Cet affichage sera certifié par l'autorité compétente.
- A l'expiration du délai d'enquête, les 2 registres papier seront clos par le commissaire enquêteur.
- Dans la huitaine, le commissaire enquêteur rencontrera le responsable du projet et lui communiquera les observations consignées dans un procès verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.
- Dans un délai d'un mois à compter de la date clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Président de l'EPT son rapport et ses conclusions motivées

2-4 Avis de l'Autorité Environnementale

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2011/92/UE modifiée.

Pour le projet de modification n°18 du PLU de Gennevilliers, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) d'Ile-de-France a rendu sa décision le 28 juillet 2022.

Elle considère que la modification n°18 du PLU de Gennevilliers n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et elle dispense le projet d'évaluation environnementale.

Elle précise également, qu'une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification du PLU de Gennevilliers relative au secteur portuaire est exigible si les orientations générales de cette modification viennent à évoluer de manière à créer un impact notable sur l'environnement.

3 Déroulement de l'enquête publique

3-1 Composition du dossier présenté à l'enquête publique

Les pièces du dossier soumis à l'enquête publique sont présentées dans des pochettes regroupées dans une pochette cartonnée et fermée par un lien.

- **Pièce 1 : Exposé des motifs**

Présentation des motifs de la modification du PLU (2 pages).

Trois sujets sont soumis à l'enquête publique :

- La suppression de périmètres de maîtrise de l'urbanisation,
- La clarification et amélioration de la règle concernant les hauteurs de construction
- La prise en compte de l'avifaune dans l'aspect extérieur des constructions

- **Pièce 2 : Note de présentation**

Cette note (24 pages) présente le contexte réglementaire, le contexte général et local y compris une présentation des enjeux/orientations des plans supra communaux (SDRIF,..) et les objectifs de la modification n°18 du PLU et les modifications apportées au document.

En synthèse :

Enjeux majeurs	
Préservation de la biodiversité et de l'habitat de la zone Natura 2000 située face au port	Le projet de modification permet de répondre à cet enjeu en proposant une meilleure prise en compte de l'avifaune
Préservation de la Seine et de ses berges	Le projet de modification ne permet pas de répondre à cet enjeu mais n'a pas d'effet négatif
Valorisation et développement du transport fluvial comme alternative au transport routier et contribuer à l'émergence d'une logistique urbaine durable	Le projet de modification ne permet pas de répondre à cet enjeu mais n'a pas d'effet négatif
Enjeux intermédiaires	
Développement des activités du site tout en protégeant les populations des risques industriels et pollution générés par ces activités	Le projet de modification permet de répondre à cet enjeu puisque la hauteur dérogatoire désormais normée permet de limiter le nombre de personnes potentiellement présente. De plus, le projet de modification permet de supprimer les périmètres de maîtrise de l'urbanisation générés par des activités qui ont cessé
Amélioration des qualités architecturales et paysagères du site portuaire pour une inscription singulière dans le grand paysage	Le projet de modification permet de répondre à cet enjeu puisque la hauteur dérogatoire désormais normée contraint les émergences possibles
Développer les activités du site en augmentant la résilience du territoire vis-à-vis du risque d'inondation	Le projet de modification ne permet pas de répondre à cet enjeu mais n'a pas d'effet négatif

Enjeux secondaires	
Réduction de l'effet îlot de chaleur	Le projet de modification ne permet pas de répondre à cet enjeu mais n'a pas d'effet négatif
Amélioration des conditions de déplacement des modes actifs	Le projet de modification ne permet pas de répondre à cet enjeu mais n'a pas d'effet négatif

○ **Pièce 3 : Etat initial de l'environnement**

143 pages – 109 figures

Le document présente en 7 chapitres l'état initial de l'environnement sur le périmètre du projet, la zone UEPe dite « Port Seine ».

Chapitre 1 : Cadre physique

Données topographiques, données hydrauliques, données climatiques (présentation du phénomène d'îlots de chaleur)

Le secteur UEPe s'étend sur un linéaire de Seine d'environ 3,3 km. Il est exposé au phénomène d'îlots de chaleur urbain, du fait notamment de la forte imperméabilisation des sols d'une partie majoritaire de son périmètre.

Chapitre 2 : Biodiversité et continuités écologiques

Notion de trames vertes et bleues, documents cadres (Schéma Régional de Cohérence, SDRIF), les espaces naturels d'intérêt écologique et patrimonial : la zone Natura 2000 et la ZNIEFF de l'île St Denis, Habitat

Le secteur UEPe est considéré :

- selon le SRCE, comme un secteur à enjeu du Continuum de la sous trame bleue et est traversé par un corridor à fonctionnalité réduite des milieux herbacés. Il est également identifié comme un corridor urbain le long d'un fleuve à restaurer.
- selon le SDRIF, comme un secteur à fort potentiel de densification et en partie comme un quartier à densifier à proximité d'une gare. Il est considéré comme un secteur multimodal à enjeux nationaux. Il est également concerné par deux continuités écologiques et deux liaisons vertes.

Le site est situé à proximité immédiate de l'île St Denis classée Natura 2000 et ZNIEFF II. La présence de 12 espèces d'oiseaux rares a permis le classement du site à la Directive « Oiseaux ».

Le site est également situé à proximité de plusieurs espaces naturels sensibles (ENS).

La mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue est intégrée aux objectifs du Contrat de Développement Territorial (CDT) de Boucle Nord de Seine.

La ville de Gennevilliers est intégrée au plan vert régional et adhérente à la charte régionale de biodiversité.

La Seine constitue un corridor écologique d'intérêt national.

Le secteur UEPe est très industriel mais dispose d'habitats, notamment au niveau des berges, très anthropisés.

Une richesse spécifique d'oiseaux est observée sur la commune grâce à la proximité de la Seine et la zone Natura 2000.

Les études de la flore montre la présence de 8 espèces invasives et 2 espèces déterminantes de ZNIEFF en région Ile de France : l'orme lisse et la trigonelle de Montpellier (potentiellement observée dans le périmètre d'étude).
Concernant la faune, 34 espèces déterminantes de ZNIEFF en région Ile de France sont observées.

Chapitre 3 : Contexte Urbain

Construction du territoire communal, présentation du secteur UEPe du port de Gennevilliers, du zonage du PLU

Le secteur UEPe est un secteur dynamique choisi comme lieu d'implantation pour des projets d'envergure, notamment le projet d'entrepôts Greendock et un projet d'unité de méthanisation.

Chapitre 4 : Gestion de l'eau

Le SDAGE 2022-2027 : présentation des 5 orientations fondamentales

Chapitre 5 : Déplacements et mobilité

Plan de Déplacement Urbains d'Ile de France (PDUIF)- Réseau routier, de métro, de bus, de tramway, de train- Pistes cyclables, déplacement piéton

Le secteur UEPe est bien connecté au réseau de transport francilien. Il existe des pistes cyclables sur la route principale du port. Le secteur n'est pas propice au déplacement piéton.

Chapitre 6 : Pollutions et nuisances

Qualité de l'air dont le cadre réglementaire (Plan de Protection de l'atmosphère (PPA), Schéma Régional du Climat, de l'Air, de l'Energie d'Ile de France (SRCAE), le Plan Climat Air Energie de la Métropole du Grand Paris (PCAET)- Nuisances sonores et lumineuses – Pollution des sols

La qualité de l'air est majoritairement dégradée par les transports routiers mais le secteur UEPe est dépourvu de sites vulnérables.
Le secteur est affecté par le bruit généré par le trafic routier.
Sur la zone :

- 18 sites BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de service ayant eu une activité potentiellement polluante) dont 8 encore en activité.
- 16 sites BASOL (Base de données recensant les sites et sols pollués) soit 17% des terres de la zone (hors surface en eau) sont polluées.

Chapitre 7 : Risques majeurs

Risques naturels : risque d'inondation, de retrait-gonflement d'argiles, séismes
Risques technologiques et risques liés au transport de matières dangereuses

Le secteur UEPe est très largement affecté par le risque d'inondation. 46 ICPE dont 2 SEVESO haut et 2 SEVESO bas sont situés sur le secteur également concerné par le risque lié au transport de matières dangereuses.

En synthèse, une hiérarchisation des enjeux est proposée :

Enjeux majeurs	Enjeux intermédiaires	Enjeux secondaires
Préservation de la biodiversité et de l'habitat de la zone Natura 2000 située face au port	Développement des activités du site tout en protégeant les populations des risques industriels et pollution générés par ces activités	Réduction de l'effet îlot de chaleur
Préservation de la Seine et de ses berges	Amélioration des qualités architecturales et paysagères du site portuaire pour une inscription singulière dans le grand paysage	Amélioration des conditions de déplacement des modes actifs
Valorisation et développement du transport fluvial comme alternative au transport routier et contribuer à l'émergence d'une logistique urbaine durable	Développer les activités du site en augmentant la résilience du territoire vis-à-vis du risque d'inondation	

○ **Pièce 4 : Règlement**

Le Règlement écrit indique en caractères rouges les ajouts et suppression

○ **Pièce 5 : Plan de zonage**

Le Plan de zonage n'indique plus de périmètres de maîtrise de l'urbanisation.

○ **Pièce 6 : Annexes**

Actes administratifs :

- Arrêté n° 2022/107 du 19 mai 2022 portant sur l'engagement de la procédure de modification du PLU de Gennevilliers/Secteur portuaire
- Délibération n°2022/S05/021 du 22 septembre 2022 sur la prise en compte de la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Ile de France de dispense d'évaluation environnementale de la modification du Plan Local d'urbanisme (PLU) de Gennevilliers sur le secteur portuaire après examen au cas par cas et décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale de ladite procédure.
- Arrêté n° 2022/14 du 18 octobre 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°18 du plan local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Gennevilliers sur le secteur portuaire.

Courrier du Préfet des Hauts-de-Seine du 2 mars 2022 informant le maire de Gennevilliers de l'arrêt de l'activité de l'établissement Financière Logimmo et Développement, de la mise en sécurité et du retrait des matières dangereuses du site (28 route du bassin n°6 à Gennevilliers), et indiquant

que les dispositions de la note et du portée à connaissance transmis le 7 octobre 2014 sont levées et peuvent être retirées du PLU. Il indique que le PLU peut être modifié et que ces modifications doivent être prises en compte, sans délais, pour l'instruction des autorisations d'urbanisme

Décision MRAE n° MRAe DKIF-2022-121 en date du 28 juillet 2022 après examen au cas par cas dispensant de réaliser une évaluation environnementale.

Avis de la CCI des Hauts-de-Seine en date du 30 août 2022 : avis favorable

Avis du Maire de l'île St Denis en date du 3 octobre

Réponse au Maire de l'île St Denis en date du 11 octobre 2022

Photocopie des avis d'enquête dans les journaux concernés.

3-2 Publicité de l'enquête

3-2.1 PARUTION DANS LES JOURNAUX

Un avis d'ouverture d'enquête a été inséré (voir dossier d'enquête) :

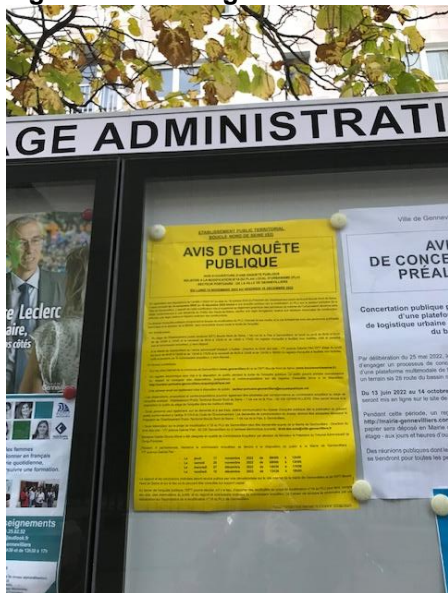
- Le 25 octobre 2022 dans le Parisien et dans Les Echos
- Le 15 novembre 2022 dans le Parisien et dans Les Echos
-

3-2.2 AFFICHAGE LEGAL

J'ai constaté sur les panneaux d'affichage administratif de la ville de Gennevilliers et l'EPT, la mise en place de l'affichage portant ouverture de l'enquête publique.

L'affichage a également été certifié par Madame Perez, première adjointe au Maire (annexe 2)

Figure 2 : Affichage administratif



3-2.3 COMMUNICATION SUR LES SITES INTERNET

L'enquête publique a été annoncée sur le site internet de la ville de Gennevilliers et sur le site de l'EPT (annexe 3).

3-3 Ouverture de l'enquête publique et permanences en Mairie

J'ai ouvert, côté, parafé les 2 registres d'enquête à la Mairie de Gennevilliers le 28 Octobre 2022.

L'enquête s'est déroulée, conformément aux prescriptions de l'arrêté territorial du lundi 14 novembre 2022, jusqu'au vendredi 16 décembre inclus.

- 2 permanences ont été tenues au 15^e étage de la Mairie de Gennevilliers,
- le jeudi 17 novembre 2022 de 9h00 à 12h00,
 - le samedi 26 novembre 2022 de 9h00 à 12h00,
 - le mercredi 7 décembre 2022 de 14h30 à 17h30,
 - le vendredi 16 décembre 2022 de 13h30 à 16h00.

Personne ne s'est présenté lors des 4 permanences tenues par la commissaire enquêteur.

3-4 Consultation du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête a été tenu à la disposition du public, aux heures d'ouverture de la Mairie de Gennevilliers et du siège de l'EPT Boucle Nord de Seine. pendant la durée de l'enquête :

- Au format papier : au siège de l'EPT à Gennevilliers et en mairie de Gennevilliers, aux horaires d'ouverture des lieux de consultation. J'ai vérifié, le 24 novembre 2022, la présence du registre à l'EPT (voir photo ci-dessous). Aucune observation n'a été déposée sur les 2 registres papier.
- En format numérique via un lien:
 - sur les sites internet de la commune de Gennevilliers (www.gennevilliers.fr) et de l'EPT (www.bouclenorddeseine.fr)
 - un registre électronique a été mis en ligne pendant la durée de l'enquête (<http://secteur-portuaire-gennevilliers.enquetepublique.net>), ainsi qu'une adresse mail (secteur-portuaire-gennevilliers@enquetepublic.net). Toutes les observations déposées par le public ont été déposées de façon dématérialisée (mail ou registre).

La société Publilegal a été choisie par l'EPT pour la dématérialisation de l'enquête (dossier et registre)

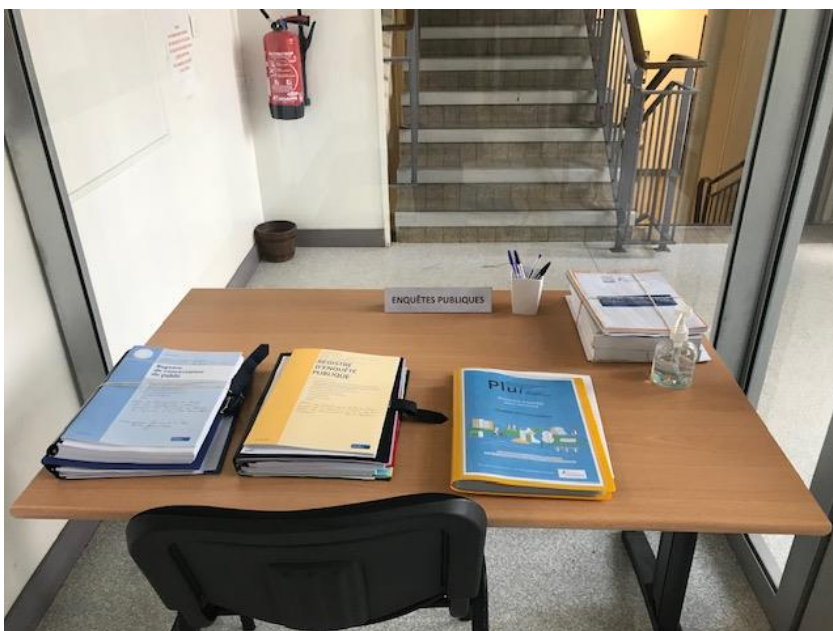


Figure 3 :

Dossier d'enquête (au milieu) consultable au siège de l'EPT

3-5 Entretiens complémentaires

J'ai pris contact pendant l'enquête :

- avec des riverains du Chemin de halage à Epinay/Seine (24/11/2022) .
- avec Pia Favelli , chargée d'études et animatrice Natura 2000 du site de l'île St Denis (1/12/2022).

3-6 Clôture de l'enquête publique

Le vendredi 16 décembre 2022 :

- à l'issue de cette dernière permanence, j'ai récupéré les registres de la Mairie de Gennevilliers et celui de l'EPT. J'ai clos les 2 registres d'enquête.
- le registre dématérialisé a été fermé à minuit par le prestataire retenu.

3-7 Commentaire de la Commissaire Enquêteur sur le déroulement de l'enquête

Une seule observation déposée pendant les 15 premiers jours d'enquête.

Le dépôt des observations commence réellement le 28 novembre 2022 soit après la visite de la commissaire enquêteur sur le chemin de Halage à Epinay-sur-seine où des discussions se sont engagées avec des riverains non informés de l'enquête publique.. et pourtant voisins de la zone UEPE, de l'autre côté de la rive.



Figure 4 :

Vue des entrepôts existants en secteur UEPe (zone de la levée de la maîtrise d'urbanisation) depuis le chemin de halage d'Epinay/Seine

Je constate également que le Conseil Général de Seine St Denis, département limitrophe de la zone UEP ([voir figure 1](#)) et en charge de la zone Natura 2000 de l'Ile-st-Denis, n'a pas été notifié de la modification du PLU.

L'information préalable du public n'a pas été suffisante car elle n'a pas tenu compte des particularités de la zone portuaire, ouverte sur des territoires autre que celui de Gennevilliers. Etendre l'affichage de l'arrêté sur les zones concernées de l'Ile-St Denis, Epinay/Seine et Argenteuil serait nécessaire.

Le dossier est complet avec un document état initial de particulièrement fourni.

4 Les avis de la MRAe et des Personnes Publiques Associées

4-1 Avis de la MRAe

Par la Décision MRAE n° MRAe DKIF-2022-121 en date du 28 juillet 2022, la MRAe, après examen au cas par cas, dispense de réaliser une évaluation environnementale.

4-2 Avis Personnes Publiques Associées

Avis de la CCI des Hauts-de-Seine en date du 30 août 2022 : avis favorable

Avis du Maire de l'Île St Denis en date du 3 octobre 2022 : Monsieur le Maire comprend la volonté d'organiser la densification du port de Gennevilliers mais indique ses inquiétudes quant à l'évolution du front urbain le long de la Seine qui peut avoir un fort impact sur l'avifaune, le paysage, les communes riverains et les habitants. Afin de limiter ces impacts, il propose d'édicter des nouvelles règles de hauteur (20m max), de longueur (200m max), d'installation de façades végétalisées, d'éclairage. Il indique également le projet de parc nautique sur le petit bras de la Seine porté par les villes voisines.

4-3 Réponse du porteur du projet

Réponse au Maire de l'Île St Denis en date du 11 octobre 2022 : Monsieur le Président de Boucle Nord de Seine rappelle les mesures restrictives prises dans le projet de modification de PLU et indique les travaux, en cours, sur l'élaboration du PLUi qui permettra de prendre d'autres mesures pour répondre au double objectif de développer la plate forme logistique et de prendre en compte les enjeux environnementaux.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Président de l'EPT conditionne la prise de mesures complémentaires aux études préalables du futur PLUi (sans donner plus de détail d'ailleurs sur les délais). Or, c'est bien au PLU de déterminer les conditions d'aménagement du territoire à la fois respectueux du développement durable et des besoins de développement local surtout lorsque des opérations d'aménagement complexes se profilent (ex : Greendock).

5 La synthèse des observations formulées au cours de l'enquête, réponses du porteur de projet et commentaires de la commissaire enquêteur

5-1 Observations déposées sur les registres d'enquête

65 observations/avis ont été émis sur le projet de modification du PLU :

- 63 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé,
- 2 observations ont été envoyées par mail,
- Aucun courrier postal reçu,
- Aucune observation déposée sur les registres papier et aucune visite pendant les 4 permanences de la commissaire enquêteur

10 observations émanent de la même personne (même adresse mail) soit 15,4%

30 observations (46,1%) ont été déposées le dernier jour de l'enquête, le 16 décembre 2022

La Direction de Haropa Port, des entreprises du domaine de la logistique fluviale, des associations environnementales, des riverains, des habitants se sont exprimés sur le projet et une diversité de thèmes a été abordée.

Cependant, la commissaire enquêteur constate une grande confusion sur l'objet présenté à l'enquête, beaucoup d'observations parlent du « Projet » mais parlent-elles du projet de modification du PLU ou du projet Greendock, dont la concertation est en cours ?

Le tableau ci-dessous liste les 6 sujets évoqués dans les observations (une observation peut contenir plusieurs sujets)

Sujets évoqués dans les observations	Nombre d'occurrence
Enquête Publique (dossier, lien avec les concertations en cours, lien avec les documents supra communaux ...)	6
Hauteur retenue/ Environnement visuel	32
Projet Green Dock	20
Zone Natura 2000/ Biodiversité	25
Berges/ Bord de Seine	6
Développement portuaire / logistique durable	20

La synthèse des observations (avec les numéros) déposées pendant l'enquête publique est en Annexe 5.

5-2 Procès- verbal de l'enquête publique

Conformément à l'arrêté prescrivant l'enquête publique, un PV de synthèse a été rédigé et remis par mail le 22 décembre 2022, puis lors d'un rendez vous en Mairie de Gennevilliers, le 28 décembre 2022 à Monsieur Philippe Ratio, représentant du porteur de projet de modification du PLU.

L'EPT Boucle Nord de Seine a apporté ses réponses par mail le 6 janvier 2023 et par courrier. (annexe 4)

En annexe 5, se trouve la synthèse des observations anonymisées du public.

Dans le paragraphe ci après, sont repris les éléments du PV de synthèse et du mémoire en réponse.

5-3 Thème 1 : Enquête Publique : dossier, participation du public...

5-3.1 THEME 1 : INFORMATION DU PUBLIC :

Le dépôt des observations commence le 28 novembre 2022 soit après la visite de la commissaire enquêteur sur le chemin de Halage à Epinay-sur-seine.

Lors de cette visite, je n'ai pas vu d'affichage de l'arrêté d'enquête publique sur les berges de Seine à Epinay-sur-Seine, secteur pourtant directement concerné visuellement par la transformation du port de Gennevilliers (comme indiqué dans l'observation n° 33, « *Gennevilliers tourne le dos à la Seine et ne voit donc pas les nuisances de son port* »).

J'ai également demandé la liste des Personnes Publiques Associées consultées.

Je constate que le Conseil Départemental de la Seine St Denis, département limitrophe à la zone portuaire et en charge de l'animation de la zone Natura 2000 de L'Ile St Denis n'apparaît pas dans la liste.

Q1.1 : Comment le département de Seine St Denis a-t-il été informé du projet ?

Réponse de Boucle Nord de Seine

L'autorité compétente pour gérer les zones Natura 2000, à savoir le Département de Seine Saint-Denis, fait partie des services consultés par la MRAe d'Ile-de-France lorsqu'elle est saisie d'une demande d'avis pour savoir si une procédure d'évolution du PLU est soumise à évaluation environnementale.

L'établissement public territorial a bien saisi la MRAe qui a rendu une décision en date du 28 juillet 2022.

Commentaire Commissaire Enquêteur : L'article 153-40 du code de l'urbanisme précise « *avant l'ouverture de l'enquête publique, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ... notifie le projet de modification aux personnes publiques associées...* ».

Des observations (17,48,24,..) remarquent que de nombreuses consultations/concertations sont en cours sur le territoire de la Métropole et de l'ETP Boucles Nord de Seine: le SCoT, le PCAET , le PLUi.

Elles questionnent sur la compatibilité des modifications du PLU avec ces documents supra communaux. La note de présentation du dossier d'enquête publique indique une compatibilité du projet avec le PLUi, avec le PCAET, avec les orientations du SCoT. Elle n'émet pas d'avis sur la cohérence de la modification n°18 avec le SDRIF et le SRCE.

L'observations 17 indique que le projet de modification n°18 n'est pas assez prescriptif:

- vis-à-vis du Schéma d'Orientation et Développement Durable (SODD) du port de Gennevilliers,
- pour satisfaire les objectifs du SRCE, notamment en ce qui concerne la renaturation des berges de la Seine et la continuité de la trame verte et bleue.

Q1.2 La modification du PLU ne serait donc pas en cohérence avec le SRCE. Qu'en pensez vous ?

Réponse de Boucle Nord de Seine :

Pour rappel : la présente procédure concerne uniquement la modification n° 18 du Plan Local d'Urbanisme de Gennevilliers. Il n'appartient pas à ce document de justifier des incidences positives ou négatives d'aucun projet sur le secteur du port.

Concernant le SRCE :

Le PLU est soumis à un rapport de « compatibilité » vis-à-vis du SRCE 2013 de l'Ile-de-France. Cela implique que la modification n° 18 du PLU ne doit pas s'écarter des orientations fondamentales du SRCE, sauf pour motif tiré de l'intérêt général.

Or les évolutions apportées par la modification n° 18 du PLU sont les suivantes :

- Suppression des périmètres de maîtrise de l'urbanisation générés par une activité qui a cessé
- Encadrement et clarification de la règle dérogatoire relative aux hauteurs maximales sur le secteur UEPE
- Précision d'une règle relative à l'aspect extérieur des constructions permettant une meilleure prise en compte de l'avifaune
- Les actions définies par le SRCE sur le secteur sont les suivantes :
 - Favoriser la reconquête des berges (renaturation).
 - S'assurer du maintien ou de la restauration de la continuité sur l'une des deux berges au minimum, avec la préservation d'une zone tampon non bâtie.
 - Encourager les actions de désartificialisation, désimperméabilisation des emprises qui le permettent.
 - Valoriser la multifonctionnalité de la nature en ville.
 - Développer et accroître les surfaces d'espaces verts.
 - Généraliser la gestion différenciée des espaces verts.

- Limiter voire supprimer tout rejet de polluant vers la Seine.

Aucune des 3 évolutions ne va à l'encontre sur le secteur d'une action définie par le plan d'action stratégique du SRCE ou d'une orientation graphique définie par la carte des composantes ou la carte des objectifs. **La modification est donc pleinement cohérente avec le SRCE.**

Concernant le SDRIF :

Le secteur UEPe est :

- Majoritairement identifié comme un espace urbanisé à optimiser
- Également identifié sur sa partie ouest comme un « quartier à densifier à proximité d'une gare »
- Situé à proximité de deux continuités écologiques (E) situées à l'intérieur de l'emprise de la Seine
- Situé à proximité ou concerné par deux liaisons vertes (V)

Selon le SDRIF, ces continuités (E) et (V) « doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement (secteurs d'urbanisation préférentielle ou conditionnelle, projets d'infrastructures, etc.) ». Elles représentent donc un fort enjeu pour ce secteur.

Les évolutions concernant la suppression des périmètres de maîtrise de l'urbanisation (demandée par le préfet), et la clarification de la règle de hauteur dérogatoire (qui n'augmente pas la hauteur réglementaire toujours fixée à 30 m, mais qui permet de placer une limite à la hauteur dérogatoire) ne sont pas de nature à porter atteinte aux continuités écologiques identifiées sur le secteur.

L'évolution permettant une meilleure prise en compte de l'avifaune implique en revanche une protection accrue d'une ou plusieurs de ces continuités.

La modification n° 18 est donc compatible avec le SDRIF.

De plus, le PLUi de Boucle Nord de Seine qui est en cours d'élaboration traitera particulièrement de ces questions et sera également compatible avec l'ensemble des documents supra-communaux.

Pour rappel, par sa décision du 28 juillet 2022, la MRAe d'Ile-de-France a dispensé d'évaluation environnementale le projet de modification n° 18 du PLU arguant que « *la modification du PLU relative au secteur portuaire n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine* ».

Commentaire Commissaire Enquêteur : la compatibilité du projet de modification n°18 du PLU avec les documents supra communaux est précisée par le porteur de projet.

En complément de l'observation 27,

- dans l'article UEP-2 du règlement PLU, 2.1 Dispositions applicables sur toutes les zones UEP, il est écrit « *Dans les parties de la zone inscrites à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Protection contre les risques d'inondation (PPRI) approuvé par arrêté du 9 janvier 2004...* ». Or, le nouveau PPRI des Hauts-de-Seine a été arrêté en juillet 2022 (postérieurement à la constitution du dossier d'enquête).
- dans l'article UEP 9 du règlement PLU, il est également fait mention des règles d'emprise au sol du PPRI du 9 janvier 2004.

Q1.3 Quelles sont les modifications à apporter au règlement en zone UEP compte tenu de cette nouvelle version du PPRI en date de juillet 2022?

Réponse de Boucle Nord de Seine :

La modification du 11 juillet 2022 du PPRI des Hauts-de-Seine apporte des évolutions mineures à son règlement.

Concernant la référence au PPRI de l'article UEP-2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

« 2.1 Dispositions applicables sur toutes les zones

Dans les parties de la zone inscrites à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté du 9 janvier 2004 (cf. document graphique annexé au plan de zonage), les constructions sont subordonnées au respect des conditions spéciales du règlement du PPRI annexé au présent dossier de PLU. »

La modification du PPRI des Hauts-de-Seine du 11 juillet 2022 initialement approuvé le 9 janvier 2004 ne remet pas en question la délimitation des zones inondables du document. Elle a cependant modifié légèrement certains points du règlement du PPRI.

L'article UEP-2 du règlement du PLU de Gennevilliers ne nécessite donc pas de modification. Cependant, s'agissant d'une servitude d'utilité publique, elle implique une mise à jour du dossier de PLU.

Concernant la référence au PPRI de l'article UEP-9 - Emprise au sol

« Pour les unités foncières inscrites en zone de risque « Zone C – zone urbaine dense » du PPRI du 9 janvier 2004 (cf. document graphique joint en annexe), si leur superficie est supérieure à 2500 m², l'emprise au sol des constructions à usage principal de bureaux est limitée à 40%.

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement. »

La limitation à 40% de l'emprise au sol des constructions à usage principal de bureaux pour les unités foncières de plus de 2500 m² situées en zone C du PPRI est une disposition du règlement du PPRI, qui n'a pas été modifiée par la modification du 11 juillet 2022. Comme évoqué précédemment, les délimitations entre les différentes zones inondables du PPRI n'ont pas été modifiées.

L'article UEP-9 du règlement du PLU de Gennevilliers ne nécessite donc pas de modification au vu de la nouvelle version du PPRI.

Commentaire Commissaire Enquêteur : Boucle Nord de Seine indique qu'une mise à jour du PLU sera nécessaire pour prendre en compte le nouveau règlement PPRI mais qu'il n'y a pas d'impact sur la modification n°18.

5-3.3 THEME 1 : LIENS AVEC LES CONSULTATION/CONCERTATION EN COURS

Le dossier d'enquête publique a été terminé en juin 2022 (date inscrite sur les documents).

Or, la ville de Gennevilliers a lancé, du 13 juin au 14 octobre 2022, une concertation pour le projet GREEN DOCK. On retrouve dans la synthèse de concertation du projet, publiée que le site internet de Gennevilliers, un certain nombre de préoccupations communes avec le présent dossier.

Si des observations interrogent sur le lien entre le projet de modification du PLU et le projet Green Dock, certaines indiquent que le projet de modification de PLU sert à justifier le projet GREEN DOCK.

Observation 40 « *Mr Patrice Leclerc a déclaré en réunion publique que cette modification du PLU n'était en aucune façon liée au projet Greendock...Cependant, les déclarations de divers acteurs du port, dont en premier lieu Haropa, suggèrent le contraire...éclairer les citoyens sur qui fait erreur et qui ne fait pas erreur, et sur ce qu'il en est de ce projet de modification du PLU vis-à-vis du projet Greendock ?* »

Observation 52 « *Augmentation de la hauteur à 35, exactement la hauteur du mega entrepôt de logistique "Greendock". J'ai du mal à n'y voir que le hasard.* »

D'ailleurs, plusieurs ont compris que l'objet de la présente enquête publique était le projet Green Dock.

Observation 59 : « NON à Green dock Gennevilliers »

Observation 35 : « Je suis plus que favorable à ce projet et je remercie ses dirigeants d'avoir choisi le 92 et le port HAROPA de Gennevilliers »

Q1.4 Afin d'apporter des éléments de réponse au public, la commissaire enquêteur suggère à l'EPT de d'**expliquer**, dans le cadre de la réponse à ce procès verbal, **les 2 procédures de participation du public que sont le projet de modification du PLU et le projet Green dock et leurs liens éventuels.**

Réponse de Boucle Nord de Seine :

La modification n° 18 du PLU fait l'objet d'une enquête publique au titre de l'article L 153-41 du code de l'Urbanisme, tandis que le projet GreenDock fait l'objet d'une concertation au titre de l'article L 103-2 du même code.

L'enquête publique concernant la modification n° 18 du PLU s'est tenue du 14 novembre 2022 au 16 décembre 2022.

La concertation publique sur le projet GreenDock s'est tenue du 13 juin 2022 au 14 octobre 2022. Le conseil municipal de la ville de Gennevilliers a pris une délibération approuvant le bilan de cette concertation publique le 14 décembre 2022.

Ces deux procédures sont concomitantes mais totalement indépendantes.

Nous prenons acte du questionnement s'agissant du lien supposé entre le projet GreenDock et la procédure de modification n° 18 du PLU. Toutefois, nous tenons à rappeler que le projet GreenDock a été conçu en référence au règlement du PLU actuellement en vigueur. La modification n° 18 du PLU n'est donc pas nécessaire à sa mise en œuvre.

Commentaire Commissaire Enquêteur : il est noté que la modification n°18 n'est pas nécessaire à la mise en œuvre du projet Greendock

5-4 Thème 2 : Hauteur retenue/ Environnement visuel

Le thème de la hauteur des bâtiments revient dans la moitié des contributions.

Beaucoup d'observations critiquent la hauteur retenue pour les constructions en zone UEP. Les habitants de la rive droite de la Seine, d'Epinau-sur-Seine en particulier, craignent la dégradation du

paysage, de l'environnement visuel, de l'ensoleillement. D'autres saluent la possibilité de verticaliser les projets et ainsi de réduire l'artificialisation des sols.

Avis du Maire de l'île St Denis :

« .. je ne vous cache pas mon inquiétude quant à l'évolution du front urbain le long de la Seine qui peut avoir un fort impact sur l'avifaune, le paysage, les communes riverains et ses habitants. Afin de limiter ces impacts, il m'apparaît ainsi indispensable d'édicter des règles spécifiques à ce secteur, visant notamment à

-limiter les hauteurs à 20m de haut au maximum (en cohérence avec les hauteurs actuelles, entre 15m et 18m)

.....

- minimiser d'une manière générale l'impact visuel des futures constructions dans le paysage... »

Observation 4 : *« Une hauteur maximum des constructions en bord de Seine portée à 35m est un danger pour la zone Natura 2000. Cela va également dégrader considérablement notre environnement visuel... »*

Observation 39 : *« Avec des structures à 35 mètres de haut face à la zone Natura 2000 de l'île Saint Denis, sur 400 mètres de long, vous supprimez l'ensoleillement de cette enclave protégée... »*

Observation 26 :

De même, clarifier la réglementation sur la hauteur des bâtiments, en imposant une limite chiffrée de hauteur, comparable aux pratiques des zones urbaines denses de la métropole, et permettant alors sur 15 % des parcelles occupées de réaliser des ouvrages atteignant 35 mètres répond à un double-objectif environnemental. En effet, elle permettra de densifier l'activité sur des terres déjà artificialisées en développant la verticalité des bâtiments, limitant ainsi l'emprise au sol et l'étendue de l'activité sur de nouvelles terres (notamment agricoles). Dans un second temps, le développement de cette zone

Observation 47 : *« Le port de Gennevilliers est l'endroit le plus adapté pour développer, compte tenu de la rarefaction des fonciers disponibles, une offre de qualité concernant des entrepôts à étage dont la hauteur doit pouvoir être de 35 mètres... »*

Le règlement du PLU indique :

Article UEP 11 Aspect extérieur des constructions : *« en fonction de leur architecture, dimension ou de leur aspect extérieur, les constructions, ..., ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville »*

Q2.1 Comment les services de l'urbanisme procèdent-ils pour qualifier l'atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants lorsque des projets sont déposés ?

Réponse de Boucle Nord de Seine :

La modification du PLU ne porte pas sur cette disposition réglementaire.

Toutefois le service instructeur veille à ce que la demande de permis de construire comporte l'exhaustivité des pièces à fournir et s'attache à prendre en compte les avis des services consultés.

Certains projets doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale, d'un avis de la MRAe d'Île-de-France ainsi que d'un avis d'un-e commissaire-enquêteur lorsqu'une enquête publique s'avère obligatoire.

L'analyse des différents avis permettent ou pas de délivrer une autorisation d'urbanisme par la personne publique compétente.

Commentaire Commissaire Enquêteur : Boucle Nord de Seine ne répond pas à la question. L'article UEP 11 s'applique à toutes les zones UEP et est qualitative. On y voit un souhait de préservation du paysage mais Boucle Nord de Seine n'explique pas comment le service instructeur de la ville qualifie l'atteinte au caractère ou a l'intérêt des lieux avoisinants...des explications plus concrètes auraient pu rassurer les voisins de la zone UEPe sur les autorisations à venir pour des futurs projets (en particulier sur l'aspect dimension et architecture).

Q2.2 : quelles études ont-elles été menées pour vérifier l'impact de la hauteur de 35 mètres sur le paysage et l'ensoleillement de la zone Natura 2000 ?

Réponse de Boucle Nord de Seine :

Conformément à l'article R.104-29 du code de l'urbanisme, la commune de Gennevilliers a saisi la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) afin qu'elle soumette ou non le projet de modification du PLU à une procédure d'évaluation environnementale. Dans sa décision du 28 juillet 2022, la MRAe a dispensé le projet de modification du PLU d'évaluation environnementale déclarant que « la modification du PLU relative au secteur portuaire n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ».

La modification du PLU n'est donc pas dans l'obligation de réaliser des études environnementales vérifiant l'impact de la hauteur de 35 mètres sur le paysage et/ou l'ensoleillement de la zone Natura 2000. Cette décision peut s'expliquer par le fait que la présente modification du PLU n'a pas vocation à augmenter la hauteur autorisée sur le secteur portuaire puisque la règle générale reste une hauteur limitée à 30 mètres. Elle permet cependant de fixer une limite (35 mètres) à la règle dérogatoire, qui en l'état peut autoriser des projets sans aucune limite de hauteur (dans la limite de 5% des terrains classés en secteur UEPe).

Désormais, la hauteur dérogatoire est doublement contrainte : 35 mètres et dans la limite de 15% de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

La modification du PLU permet donc de limiter les émergences de hauteur sur le secteur portuaire de Gennevilliers.

Rappelons également que les éventuels projets prévus sur le secteur devront également saisir la MRAe sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale au titre de la réglementation sur les projets.

Commentaire Commissaire Enquêteur : Boucle Nord de Seine n'a pas réalisé d'études pour vérifier l'impact d'une hauteur de 35m. L'EPT renvoie aux services instructeurs des futurs projets d'aménagement la possibilité de le faire vérifier.

Des observations proposent également de revoir le zonage dans le port pour n'autoriser les immeubles de grande hauteur qu'au milieu du port (observation 17).

Enfin, au niveau du règlement du PLU, plusieurs précisions sont demandées.

Par exemple, l'article UC10 ou UD10 du règlement précisent ce qui rentre ou ne rentre pas dans le calcul de la hauteur des bâtiments (*..la hauteur des dispositifs liés à la production d'énergie renouvelables ne rentre pas dans le calcul de la hauteur de la construction.*)

Or, l' article UEP10 Hauteur maximale des constructions semble moins précis :

« Définitions: La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées ou autres superstructures...

...Cet article ne s'applique pas au silos »

Observation 42 : « ... *Puisque cet article ne s'applique pas aux silos mais qu'il existe des "parkings-silos" et donc au moins potentiellement des "entrepôts-silos" et que le projet Greendock a une forme d'entrepôt-silo sur 4 étages, cet article semble bien logiquement ne pas s'appliquer au projet Greendock.*

Alors le PLU ne prévoit-il donc aucune hauteur limite pour la "siloforme" (par opposition à "plateforme") Greendock ou pour tout autre projet de ce style ?

Si l'intention de la municipalité est autre, n'y a-t-il pas une ambiguïté à lever et ne faut-il pas rédiger autrement cet article ? »

Q2.3 Répondre à toutes les questions de l'observation 42 sur la définition du silo

Réponse de Boucle Nord de Seine :

Les silos ne sont effectivement pas concernés par les limitations de hauteur de l'article UEP-10 et la modification n° 18 du PLU n'a pas vocation à retirer cette exemption.

Les bâtiments prévus dans le cadre du projet GreenDock ne sont toutefois pas considérés comme des silos et seront donc bien soumis à la limitation de hauteur. Il est également rappelé que la procédure de modification concerne l'ensemble du secteur portuaire.

Il est proposé d'ajouter au lexique du règlement la définition du mot « silo » afin d'ôter tout doute concernant cette question.

Silo : « Ensemble de grands réservoirs verticaux ou horizontaux destinés au stockage de matériaux en vrac (ex : farine, ciment...) »

Commentaire du Commissaire Enquêteur : ajout de la définition de silo

Observation 45 : « .. *la serre agricole annoncée en toiture du projet Greendock est-elle considérée comme une superstructure ? Dans ce cas elle ne serait pas prise en compte dans la limitation de hauteur dudit projet ? Dès lors, ne serait-il pas judicieux que la rédaction de la règle de limitation de hauteur soit moins permissive ?* »

Q2.4 Répondre à toutes les questions de l'observation 45

Réponse de Boucle Nord de Seine :

Les serres en toiture ne sont pas considérées comme des superstructures et doivent donc respecter les limitations fixées par l'article UEP-10 du règlement.

Les éventuelles serres agricoles en toiture qui seraient prévues dans le cadre de futurs projets sur le secteur portuaire ne pourront donc dépasser une hauteur de 30 m dans le cadre de la règle générale, et une hauteur de 35 m dans la limite de 15% de la superficie du terrain d'assiette dans le cadre de la dérogation.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : la hauteur de 35 m comprend des éventuelles serres en toiture, non considérées comme des superstructure.

5-5 Thème 3 : Projet Green Dock

Plusieurs ont compris que l'objet de la présente enquête publique était le projet Green Dock de la société GOODMAN France.

Observation 59 : « NON à Green dock Gennevilliers »

Observation 35 : « Je suis plus que favorable à ce projet et je remercie ses dirigeants d'avoir choisi le 92 et le port HAROPA de Gennevilliers »

Voir Q1.4

5-6 Thème 4 : Zone Natura 2000/Biodiversité

La préservation de la biodiversité et de la zone Natura 2000 est un des sujets de préoccupation des participants à l'enquête publique.

Certains indiquent que le sujet de l'avifaune est pris en compte par les mesures interdisant les façades réfléchissantes pour éviter les chocs, alors que d'autres les jugent insuffisantes. Certains sont également conscients de la nécessité de développer le port mais demandent de davantage concilier la densification avec les enjeux environnementaux.

Avis du Maire de l'Île St Denis :

« ... Par ailleurs, il est nécessaire que les règles du PLU relatives au secteur portuaire encadrent les activités qui s'y développeront de façon à ne pas compromettre la préservation et le développement de la biodiversité du fleuve et de ses berges, ni la réalisation du parc nautique du petit bras de la Seine portée par PLAINE COMMUNE, L'ÎLE-SAINT-DENIS et ÉPINAY-SUR-SEINE, et partagée par les villes de VILLENEUVE-LA-GARENNE et de GENNEVILLIERS... »

Observation 36 : « ... est favorable à cette modification qui paraît prendre en compte les enjeux de développement du transport décarboné en Ile-de-France tout en donnant un cadre respectueux de l'avifaune... »

Dans le dossier d'enquête publique, le document « Etat initial de l'environnement » décrit, notamment, l'environnement spécifique, du point de vue de la biodiversité, du port de Gennevilliers. Mais dans le règlement du PLU, les prescriptions manquent pour limiter les nuisances sur la zone Natura 2000 de l'Île St Denis. Par exemple, il n'y a pas de prescription pour réglementer :

- les travaux de démolition/construction pendant les périodes de nidification
- l'éclairage nocturne (respect de la trame noire),
- l'installation des engins de lavage fixes le long de l'Île St Denis (à priori interdit comme indiqué dans le document https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Ile_St_Denis_Docob_SSD_080311_bassedef_cle5d7789.pdf ([Ile St Denis Docob SSD 080311_bassedef_cle5d7789.pdf](https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Ile_St_Denis_Docob_SSD_080311_bassedef_cle5d7789.pdf) ([developpement-durable.gouv.fr](https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/))),
- le respect de la Directive Oiseaux 2009/147/CE,
- Etc..

Le Président de Boucle Nord de Seine a indiqué, dans sa réponse au Maire de l'Île St Denis que l'Etablissement public territorial Boucle Nord de Seine a lancé les études préalables à l'élaboration du PLUi qui permettront aussi d'apporter d'autres mesures réglementaires, concertées et appropriées, afin de répondre à ce double objectif de développer la plateforme logistique mais aussi de prendre en compte les enjeux environnementaux.

La note de présentation du projet de modification n°18 du PLU indique que le projet de modification permet de répondre à l'enjeu de préservation de la biodiversité et de l'habitat de la zone de Natura 2000 en proposant une meilleure prise en compte de l'avifaune.

Q4.1 : Comment les priorités de la sauvegarde de la biodiversité, autre que l'interdiction des façades réfléchissantes, vont-elles être imposées aux promoteurs (par exemple GOODMAN), avant la mise en œuvre du PLUi, si le PLU n'est pas prescriptif?

5-7 Thème 5 : Berges/Bord de Seine

Certains s'inquiètent des dommages que pourraient créer les nouveaux projets en zone UEP sur les berges de la Seine.

Avis du Maire de l'Île St Denis :

« ... Par ailleurs, il est nécessaire que les règles du PLU relatives au secteur portuaire encadrent les activités qui s'y développeront de façon à ne pas compromettre la préservation et le développement de la biodiversité du fleuve et de ses berges, ni la réalisation du parc nautique du petit bras de la Seine portée par PLAINE COMMUNE, L'ÎLE-SAINT-DENIS et ÉPINAY-SUR-SEINE, et partagée par les villes de VILLENEUVE-LA-GARENNE et de GENNEVILLIERS... »

Observation 28 :

« L' état des berges de la Seine dans le nord du département est fourni par la direction de l'eau des Hauts de Seine

https://www.hauts-de-seine.fr/fileadmin/user_upload/Mon_departement/01_Missions_et_actions/01.6_Eau_et_assainissement/01.6.3_Les_berges_de_la_Seine/Etat_des_lieux.pdf montre que les berges au niveau du port sont essentiellement imperméables. Le Schéma de Cohérence Ecologique (SRCE) préconise de renaturer au minimum le secteur face à l'île Saint Denis et celui entre le pont d'Argenteuil et le pont SNCF. (voir figure 2) Ceci signifie « Rendre la berge accessible au public, en toute sécurité tout en préservant ou redonnant le caractère naturel souhaitable pour une berge de fleuve ». Il s'agit principalement de :

- renaturer et végétaliser les berges et leurs abords avec des espèces adaptées,*
- sauvegarder, voire rétablir des zones de frai,*
- à rendre l'espace public accessible et utilisable dans le confort et la sécurité de tous les usagers,*
- garantir un chantier propre (protocole de traitement des espèces invasives en accord avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux –SDAGE-, c'est à dire l'encadrement strict des conditions d'intervention dans le lit mineur et sur les berges, et notamment de la gestion des déchets).*

Le Président de Boucle Nord de Seine a indiqué, dans sa réponse au Maire de l'Île St Denis que l'Etablissement public territorial Boucle Nord de Seine a lancé les études préalables à l'élaboration du PLUi qui permettront aussi d'apporter d'autres mesures réglementaires, concertées et appropriées, afin de répondre à ce double objectif de développer la plateforme logistique mais aussi de prendre en compte les enjeux environnementaux.

La note de présentation du projet de modification n°18 du PLU indique que le projet de modification ne permet pas de répondre aux enjeux de préservation de la Seine et des berges mais n'a pas d'effet négatif.

Q5.1 : Comment la renaturation des berges va-t-elle être imposée aux promoteurs (par exemple GOODMAN), avant la mise en œuvre du PLUi, si le PLU n'est pas prescriptif?

5-8 Thème 6 : Développement portuaire/Logistique durable

Le développement du port de Gennevilliers, situés à proximité de la première zone de consommation française est un enjeu fort pour le territoire..

La Direction d'Haropa Port met en avant le développement d'une logistique durable en ligne avec les objectifs de la loi Climat et Résilience promulguée à l'été 2021 :

Le développement de cette place portuaire, et la densification de son aménagement, visent ainsi à permettre aux acteurs de répondre aux enjeux d'une livraison du dernier kilomètre performante et décarbonée, jusqu'au cœur de la capitale, répondant ainsi à la zone à faibles émissions en place (ZFE-m). A ce titre, la possibilité de développer des chaînes logistiques s'appuyant sur le transport fluvial à partir du port de Gennevilliers pour desservir la métropole parisienne accompagne la stratégie

D'autres critiquent le modèle :

Observation 52 « .. faut-il persister dans un modèle de distribution toujours plus gigantesques de grands entrepôts accueillant des produits venant du bout du monde... »

Dans son avis sur le projet de SCot Métropolitain (Fin de l'enquête publique 5 novembre 2022), dans le chapitre « atténuation du changement climatique et adaptation à ses effets », l'Autorité Environnementale a demandé que soient précisées les mesures pour lutter contre le phénomène d'îlots de chaleur dans les quartiers existants afin de préserver ou d'améliorer la santé et le bien-être des populations. L'AE a également recommandé d'être plus prescriptif sur la construction de bâtiments capables d'évoluer dans leurs usages et la multifonctionnalité et la modularité des équipements.

La note de présentation du projet de modification n°18 du PLU indique que le projet de modification ne permet pas de répondre aux enjeux de valorisation et développement du transport fluvial comme alternative au transport routier et contribution à l'émergence d'une logistique urbaine durable mais n'a pas d'effet négatif.

Q6.1 : Comment la construction de bâtiments qui ne favorisent pas les îlots de chaleur (cf p.19 de l'Etat Initial de l'Environnement) et capables d'évoluer dans leurs usages va-t-elle être imposée aux promoteurs (par exemple GOODMAN), avant la mise en œuvre du PLUi, si le PLU n'est pas prescriptif?

Réponse de Boucle Nord de Seine, commune aux questions 4.1, 5.1 et 6.1 :

Conformément à l'article R.104-29 du code de l'urbanisme, la commune de Gennevilliers a saisi la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) afin qu'elle soumette ou non le projet de modification du PLU à une procédure d'évaluation environnementale. Dans sa décision du 28 juillet 2022, la MRAe a dispensé le projet de modification du PLU d'évaluation environnementale déclarant que « la modification du PLU relative au secteur portuaire n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ».

Selon cette décision, la MRAe estime que le projet de modification du PLU n'implique pas d'incidence susceptible d'affecter la biodiversité du site, les habitats naturels (incluant donc les berges de Seine) ou le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Concernant ce dernier point précisons que la zone portuaire, compte tenu de sa spécificité à l'échelle métropolitaine en termes d'infrastructures et d'enjeux, ne saurait être traitée de la même façon que les autres quartiers.

Cette décision implique également que, selon la MRAe, le projet de modification du PLU n'a aucun impact sur la zone Natura 2000 et donc respecte la directive Oiseaux, étant donné qu'un projet d'évolution de PLU ayant un impact sur une zone Natura 2000 fait systématiquement l'objet d'une évaluation environnementale.

La décision de la MRAe peut s'expliquer par le fait que les évolutions prévues dans le cadre de la modification n° 18 n'impliquent aucun effet négatif puisqu'il s'agit de :

- Supprimer des périmètres de maîtrise de l'urbanisation qui n'ont plus lieu d'être (demande du préfet suite à l'arrêt des activités génératrices du risque)
- Fixer une limite maximale à la hauteur permise dans le cadre de la dérogation, sans modifier la hauteur de la règle générale
- Améliorer la prise en compte de l'avifaune dans le cadre de l'aspect extérieur des constructions

Concernant les autres prescriptions mentionnées, elles dépassent le champ de compétence des plans locaux d'urbanisme. En effet, le PLU n'est pas compétent en matière de réglementation :

- Liée à la durée ou au choix des dates des travaux de démolition/reconstruction
- Liée à l'éclairage public

Concernant les éventuels projets futurs dans le secteur du port, il est rappelé qu'ils devront également saisir la MRAe sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale (étude d'impact) au titre de la réglementation sur les projets et qu'ils seront éventuellement soumis à d'autres réglementations (dossier loi sur l'eau, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ...). Les futurs bâtiments seront également soumis à la RE2020, en fonction de la catégorie à laquelle ils appartiennent.

A titre d'exemple, l'étude d'impact d'un projet comme GreenDock devra nécessairement indiquer les éventuelles incidences du projet sur l'ensemble des thématiques de l'environnement (incluant donc les incidences sur la biodiversité, les berges de Seine et les îlots de chaleur) ainsi que les mesures prises pour éviter, réduire, voire compenser les effets négatifs. Un chapitre particulier est également exigé par le Code de l'Environnement s'agissant des incidences sur les zones Natura 2000.

Avis du Commissaire Enquêteur : La synthèse des différents enjeux du territoire a été réalisée (cf Document Etat initial de l'environnement). Boucle Nord de Seine indique que le projet de modification permet de répondre à certains enjeux (préservation de la biodiversité, développement portuaire respectueux de la santé humaine, amélioration des qualités architecturales) voire implique des effets positifs. La commissaire enquêteur trouve que les arguments en faveur des effets positifs sont discutables (*) mais reconnaît que les modifications proposées n'ont pas d'impact direct négatif sur l'environnement.

(*) : Par exemple, le dossier indique que la nouvelle règle normant désormais la hauteur à 35m sur 15% du terrain d'assiette, limite le nombre de personnes potentiellement soumise aux risques naturels et technologiques identifiés sur le site donc à un effet positif sur la santé humaine. Par rapport à la situation actuelle, où à part les silos il n'y a aucun bâtiment de grande hauteur, l'effet semble plutôt négatif



ANNEXES

Annexe 1 – Arrêté n°2022/147 du 18 octobre 2022



République Française

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

BOUCLE NORD DE SEINE

Arrêté n°2022/147

Date d'affichage : 19 OCT. 2022

Objet : Ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°18 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Gennevilliers sur le secteur portuaire

Le Président de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L5219-2,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-41 et R 153-8, indiquant que l'enquête publique se déroulera dans les formes prévues par les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 du code de l'environnement, Vu la loi du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles dite MAPTAM,

Vu la loi du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République dite loi Notre, transférant la compétence en matière de PLU à l'établissement public territorial à compter du 1^{er} janvier 2016,

Vu le décret n° 2015-1658 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est Gennevilliers et dans lequel est intégré la ville de Gennevilliers à compter du 1^{er} janvier 2016,

Vu le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France approuvé par décret n°2013-1241 en Conseil d'Etat le 27 décembre 2013,

Vu le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France approuvé par le conseil régional d'Ile-de-France le 19 juin 2014,

Vu la stratégie territoriale approuvée par délibération n°2018/S05/002 du conseil de territoire de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine en date du 28 juin 2018,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Gennevilliers approuvé par une délibération du conseil municipal en date du 23 mars 2005, dont la dernière évolution résulte de la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique pour les travaux nécessaires à la réalisation du métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris (ligne 15 ouest), telle qu'approuvée par le décret n°2022-457 du 30 mars 2022,

Vu l'arrêté N°2022/107 en date du 19 mai 2022 du Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine engageant la procédure de modification du PLU de Gennevilliers sur le secteur portuaire,

Vu la saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 23 juin 2022 dans le cadre d'un examen au cas par cas pour le dossier de modification du PLU de Gennevilliers pour le secteur portuaire,

Vu la saisine de personnes publiques associées par courrier daté du 20 juin 2022,

Vu la décision MRAE DKIF N°2022-121 de dispense d'évaluation environnementale de la MRAE en date du 28 juillet 2022 pour la modification du PLU de Gennevilliers pour le secteur portuaire,

Vu la délibération du conseil de territoire de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine en date du 22 septembre 2022 qui prend en compte la décision de dispense d'évaluation environnementale sus-visée et qui décide de ne pas réaliser une évaluation environnementale de ladite procédure,

Vu la demande adressée par Monsieur le Président de l'établissement public territorial (EPT) Boucle Nord de Seine en date du 12 septembre 2022 à la Présidence du tribunal administratif de Cergy-Pontoise afin de faire désigner un commissaire enquêteur,

Vu la décision N° E22000040/95 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise en date du 29 septembre 2022 désignant Madame Estelle Dlouhy-Morel en qualité de commissaire enquêteur,

Vu les pièces du dossier de modification n°18 du PLU sur le secteur portuaire soumis à enquête publique,

ARRETE :

Article 1^{er} : Il sera procédé à une enquête publique portant sur la modification n°18 du PLU de Gennevilliers pour le secteur portuaire.

Cette enquête publique sera ouverte le lundi 14 novembre 2022 et se déroulera pendant 33 jours consécutifs jusqu'au vendredi 16 décembre 2022 inclus

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

L'objectif de la modification n°18 du PLU vise à :

- supprimer au règlement graphique des périmètres de maîtrise de l'urbanisation devenus sans objet, conformément à une demande du Préfet des Hauts-de-Seine,
- mieux encadrer et clarifier une règle dérogatoire relative aux hauteurs maximales de construction,
- préciser une règle relative à l'aspect extérieur des constructions.

Article 2 : Le dossier d'enquête publique comprenant le dossier de modification du PLU, l'exposé de ses motifs, et le cas échéant les avis des personnes publiques associées et la décision de la MRAE, sera consultable durant toute la durée de l'enquête :

- Au format papier,
 - Au siège de l'Établissement public territorial (EPT) Boucle Nord de Seine, 1 bis rue de la Paix à 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. Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, y sera déposé ;
 - A la Mairie de Gennevilliers au centre administratif Waldeck L'Huilier - Direction du Droit des sols-177 avenue Gabriel Péri-15^{ème} étage 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 Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, y sera déposé ;
- En format numériques,
 - Sur les sites Internet de la commune de Gennevilliers (www.gennevilliers.fr) et de l'EPT Boucle Nord de Seine (www.bouclenorddeseine.fr).
 - Un registre électronique sera mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête publique. Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur les registres d'enquête tenus à sa disposition. <http://secteur-portuaire-gennevilliers.enquetepublique.net>
 - Une adresse email est également mise à disposition du public : secteur-portuaire-gennevilliers@enquetepublique.net
- Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur au siège de l'enquête

publique : Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine – 1 bis rue de la Paix – 92 230 GENNEVILLIERS. Elles seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais.

- Toute personne peut également, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique dès la publication du présent arrêté conformément à l'article R123-9 du Code de l'Environnement. Les demandes de communication du dossier devront être adressées Monsieur le Président de l'Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine – 1 bis rue de la Paix, à Gennevilliers.
- Toute information sur le projet de modification n°18 du PLU de Gennevilliers peut être demandée auprès de la Mairie de Gennevilliers - Direction du droit des sols - 177 avenue Gabriel Péri - 92 230 Gennevilliers ou à l'adresse électronique suivante : droit-des-sols@ville-genevilliers.fr

Article 3 : Madame Estelle Dlouhy-Morel a été désignée en qualité de Commissaire Enquêteur par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Article 4 : Pendant 4 permanences, Madame le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la Mairie de Gennevilliers-177 avenue Gabriel Péri :

- Le jeudi 17 novembre 2022 de 9H00 à 12h00
- Le samedi 26 novembre 2022 de 9H00 à 12H00
- Le mercredi 7 décembre 2022 de 14H30 à 17H30
- Le vendredi 16 décembre 2022 de 13H30 à 16h00.

Le commissaire enquêteur pourra en outre :

- Recevoir toute information et, s'il estime que les documents sont utiles à la bonne information du public, demander au maître d'ouvrage de communiquer ces documents au public,
- Visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants,
- Entendre toutes les personnes concernées par le projet, plan, ou programme qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile,
- Organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage.

Article 5 : Un avis portant à la connaissance du public les indications figurant dans le présent arrêté sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département des Hauts-de-Seine.

Cet avis sera en outre affiché aux lieux habituels d'affichage administratif sur la commune de Gennevilliers, sur le site internet de la ville de Gennevilliers ainsi qu'au siège de l'établissement de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine et sur son site internet quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Dans les mêmes conditions de durée et de délais, il sera également procédé à l'affichage du même avis sur les lieux situés au voisinage du projet et visible de la voie publique.

Cet affichage sera certifié par l'autorité compétente.

Article 6 : A l'expiration du délai d'enquête le vendredi 16 décembre, les deux registres d'enquête papier seront transmis sans délai au commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception des registres et documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 7 : Le commissaire enquêteur examinera les observations consignées ou annexées du registre, entendra toute personne qu'il lui paraîtra utile de consulter, établira son rapport en relatant le déroulement de l'enquête et l'examen des observations recueillies, et rédigera ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou non au projet soumis à l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur transmettra au Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées sous un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions sera transmise simultanément au Président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Article 8 : Le rapport et les conclusions motivées seront rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de la mairie de Gennevilliers et de l'EPT Boucle Nord de Seine et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier.

Article 9 : Au terme de l'enquête publique, l'EPT pourra décider, s'il y a lieu, d'apporter des rectificatifs au projet de modification n°18 du PLU pour tenir compte des avis, des observations du public et du rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur. Le Conseil de territoire se prononcera par une délibération sur l'approbation de la modification n° 18 du PLU de Gennevilliers.

Article 10 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine. Une copie du présent arrêté sera transmise au Préfet des Hauts-de-Seine, au Président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, à Madame le commissaire enquêteur et au Maire de la commune de Gennevilliers.

Fait à Gennevilliers, le 18 octobre 2022

André MANCIPOZ

Président de Boucle Nord de Seine



Annexe 2 – Certificat d'affichage réglementaire

Direction Droit des Sols

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Le 16 décembre 2022, je soussignée, Anne-Laure PEREZ 1^{ère} Adjointe au Maire atteste que dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification N°18 du PLU de Gennevilliers sur le secteur portuaire les avis d'enquête publique ont été affichés sur l'ensemble des panneaux administratifs dédiés pendant une période continue du 25 octobre 2022 au 16 décembre 2022 inclus.

Fait à Gennevilliers,

Pour faire valoir ce que de droit,



Pour le Maire
Anne-Laure PEREZ
1^{ère} Adjointe au Maire

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Anne-Laure PEREZ".

Annexe 3 – Information sites internet

Enquête publique sur la modification du PLU sur le secteur portuaire

Urbanisme

Elle a lieu du 14 novembre au 16 décembre. Vous pouvez consulter le dossier de modification du PLU, l'objectif, les motifs et participer à l'enquête.



Du 14 novembre au 16 décembre inclus, une enquête publique sur la modification du PLU sur le secteur portuaire de la ville de Gennevilliers est engagée. L'objectif de cette modification vise à supprimer au règlement graphique des périmètres de maîtrise de l'urbanisation devenus sans objet, conformément à une demande du préfet des Hauts-de-Seine, clarifier une règle dérogatoire relative aux hauteurs maximales de construction, préciser une règle relative à l'aspect extérieur des constructions.

Le dossier d'enquête publique comprenant le dossier de modification du PLU, l'exposé de ses motifs, et le cas échéant les avis des personnes publiques associées et la décision de la MRAE, sera consultable durant toute la durée de l'enquête :

Au format papier :

A la mairie de Gennevilliers, 177 avenue Gabriel-Péri, au 15^e étage de la tour du lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 et le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h. Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur y sera déposé.

Au siège de l'Établissement public territorial (EPT) Boucle Nord de Seine, 1 bis rue de la paix à 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. Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur y sera déposé.

En format numérique :

Sur ce site internet ainsi que sur celui de l'EPT Boucle Nord de Seine (www.bouclenorddeseine.fr).

Un registre électronique est mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête publique :

<http://secteur-portuaire-gennevilliers.enquetepublique.net>

Le public peut prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur les registres d'enquête tenus à sa disposition sur le site.

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être adressées par mail à secteur-portuaire-gennevilliers@enquetepublique.net ou par courrier au commissaire enquêteur au siège

de l'enquête publique : Établissement public territorial Boucle Nord de Seine, 1 bis rue de la paix, 92 230 Gennevilliers.

Elles seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais.

Toute personne peut également, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique dès la publication de l'enquête d'ouverture d'enquêtes n°2022/147 du 18 octobre 2022. Les demandes de communication du dossier devront être adressées à monsieur le Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine, 1 bis rue de la paix, 92 230 Gennevilliers.

Toute information sur le projet de modification n°18 du PLU de Gennevilliers peut être demandée auprès de la mairie de Gennevilliers, direction du droit des sols, 177 avenue Gabriel-Péri, 92 230 Gennevilliers ou à l'adresse électronique suivante : droit-des-sols@ville-gennevilliers.fr

Madame Estelle Dlouhy-Morel a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par décision de monsieur le Président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Pendant 4 permanences, madame le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Gennevilliers, 177 avenue Gabriel-Péri :

Le jeudi 17 novembre 2022 de 9h à 12h

Le samedi 26 novembre 2022 de 9h à 12h

Le mercredi 7 décembre 2022 de 14h30 à 17h30

Le vendredi 16 décembre 2022 de 13h30 à 16h

Télécharger



Avis d'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°18 du plan local d'urbanisme (plu) - secteur portuaire - de la ville de Gennevilliers
(pdf 120 Ko)

Enquête publique relative à la modification n°18 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Secteur Portuaire – de la ville de Gennevilliers – du lundi 14 novembre au vendredi 16 décembre 2022

[Retour aux articles](#)

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

AVIS D'OUVERTURE D'UNE ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°18 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) – SECTEUR PORTUAIRE – DE LA VILLE DE GENNEVILLIERS DU LUNDI 14 NOVEMBRE 2022 AU VENDREDI 16 DECEMBRE 2022

En application des dispositions de l'arrêté n°2022/147 en date du 18 octobre 2022 du Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine, il sera procédé du 14 novembre 2022 au 16 décembre 2022 inclus à une enquête publique sur la modification du PLU sur le secteur portuaire de la ville de Gennevilliers. L'objectif de cette modification vise à supprimer au règlement graphique des périmètres de maîtrise de l'urbanisation devenus sans objet, conformément à une demande du Préfet des Hauts-de-Seine, clarifier une règle dérogatoire relative aux hauteurs maximales de construction, préciser une règle relative à l'aspect extérieur des constructions.

Le dossier d'enquête publique comprenant le dossier de modification du PLU, l'exposé de ses motifs, et le cas échéant les avis des personnes publiques associées et la décision de la MRAE, sera consultable durant toute la durée de l'enquête :

– Au format papier,

- Au siège de l'Établissement public territorial (EPT) Boucle Nord de Seine, 1 bis rue de la Paix à 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. Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, y sera déposé ;
- A la Mairie de Gennevilliers au centre administratif Waldeck L'Huilier – Direction du Droit des sols – 177 avenue Gabriel Péri-15ème étage 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 Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, y sera déposé ;

– En format numériques,

- Sur les sites Internet de la commune de Gennevilliers (www.ville-gennevilliers.fr) et de l'EPT Boucle Nord de Seine (www.bouclenorddeSeine.fr).
- Un registre électronique sera mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête publique. Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur les registres d'enquête tenus à sa disposition.
<http://secteur-portuaire-gennevilliers.enquetepublique.net>
- Une adresse email est également mise à disposition du public : secteur-portuaire-gennevilliers@enquetepublique.net

- Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique : Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine – 1 bis rue de la Paix – 92 230 GENNEVILLIERS. Elles seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais.

- Toute personne peut également, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique dès la publication du présent arrêté conformément à l'article R123-9 du Code de l'Environnement. Les demandes de communication du dossier devront être adressées Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine – 1 bis rue de la Paix, à Gennevilliers.

- Toute information sur le projet de modification n°18 du PLU de Gennevilliers peut être demandée auprès de la Mairie de Gennevilliers – Direction du droit des sols – 177 avenue Gabriel Péri – 92 230 Gennevilliers ou à l'adresse électronique suivante : droit-des-sols@ville-genevilliers.fr

Madame Estelle Dlouhy-Morel a été désignée en qualité de Commissaire Enquêteur par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Pendant 4 permanences, Madame le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la Mairie de Gennevilliers – 177 avenue Gabriel Péri :

- Le jeudi 17 novembre 2022 de 09H00 à 12h00
- Le samedi 26 novembre 2022 de 09H00 à 12H00
- Le mercredi 07 décembre 2022 de 14H30 à 17H30
- Le vendredi 16 décembre 2022 de 13H30 à 16h00.

Le rapport et les conclusions motivées seront rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de la mairie de Gennevilliers et de l'EPT Boucle Nord de Seine et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier.

Au terme de l'enquête publique, l'EPT pourra décider, s'il y a lieu, d'apporter des rectificatifs au projet de modification n°18 du PLU pour tenir compte des avis, des observations du public et du rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur. Le Conseil de territoire se prononcera par une délibération sur l'approbation de la modification n° 18 du PLU de Gennevilliers.



EPT Boucle Nord de Seine
1 bis rue de la Paix
92230 Gennevilliers

Offres d'emploi

Mentions Légales

Annexe 4 – Lettre de remise du PV et du mémoire en
réponse de Boucle Nord de Seine

Gennevilliers, le 28 décembre 2022

Je, soussignée, Estelle Dlouhy-Morel, Commissaire-Enquêteur, remets ce jour, en main propre, le procès verbal de l'enquête publique de la modification n°18 du PLU de Gennevilliers à Philippe Ratio, Directeur, Direction du droit des sols, Ville de Gennevilliers.

Commissaire Enquêteur
Estelle DLOUHY-MOREL



Ville de Gennevilliers
Philippe RATIO



REF
Affaire suivie par : Ville de Gennevilliers
Philippe Ratio
01 40.85.63.74

Madame Estelle Dlouhy-Morel

Gennevilliers, le 6 janvier 2022

Objet : Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique relative à la modification n°18 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gennevilliers

Madame le Commissaire Enquêteur,

J'ai l'honneur de vous communiquer le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique relative à la modification n°18 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gennevilliers.

Les présents éléments de réponse permettront de mieux faire la lumière sur les motifs et les enjeux de la présente modification.

Mes services restent à votre disposition pour toute précision.

Je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma sincère considération.

André MANCIPOZ



Président de Boucle Nord de Seine



Annexe 5 – Synthèse des observations

Numéro	Résumé de l'observation	Enquête Publique	HAUTEUR/Environnement visuel	PROJET GREENDOCK	RESERVE NATURA 2000/BIODIVERSITE	BERGES/BORD DE SEINE	DEVELOPPEMENT PORTUAIRE/LOGISTIQUE DURABLE
1	Voilà une modification de PLU qui vient à point pour valider le projet GreenDock.....	X		X			
2	Opposé à la modification, propose une hauteur d'immeubles limitée à 20m. Souhaite une ville à échelle humaine et écologique. Considère néanmoins que « limiter » dans le futur les constructions à 35 mètres signifie les autoriser plus clairement.		X				
3	Habitat Epihay-sur-Seine. Rendre possible la construction de bâtiments de 35 mètres de haut paraît un non-sens absolu - quelle vue depuis la Seine si vous construisez des immeubles d'une hauteur aussi vertigineuse ? Et comment feront les oiseaux de la réserve Natura 2000 toute proche pour s'orienter ?		X		X		
4	Une hauteur maximum des constructions en bord de Seine portée à 35m est un danger pour la zone Natura 2000 et une dégradation de notre environnement visuel.		X		X		
5	35 m de haut, c'est ouvrir la porte au gigantisme et c'est un obstacle pour la faune aviaire. Il est à craindre que les constructions se fassent en bord de Seine comme pour GreenDock, qui ne tient pas compte de la zone Natura 2000. Vue défigurée depuis les bords de Seine		X	X	X		
6	Augmenter la hauteur égal augmenter la production, la consommation, la pollution et sacrifier les habitants. Impact sur la zone Natura 2000 qui sera à l'ombre.				X		
7	Opposé à l'augmentation de la hauteur maximum des entrepôts. Génie pour les communes voisines dont Epihay-sur-Seine		X				
8	Habitant de l'île St Denis et opposé au projet GOODMAN à cause: de la saturation routière, crainte pour la survie de la zone Natura 2000 (pollution lumineuse, bruit,...). Critique le projet GOODMAN et propose d'interdire l'activité nocturne, diminuer la hauteur max prévue, augmenter le trafic fluvial. Forcer les différents acteurs à prendre une attitude plus responsable vis à vis de la nature, à monter un vrai projet écologique et non par touches homéopathiques.		X	X	X		X
9	Habitant de l'île St Denis, inquiet par la demeure des projets face à la zone Natura2000.				X		
10	Modification salubre car elle permet de limiter la hauteur ce qui n'était pas le cas avant. Encourager les projets à utiliser toute la hauteur autorisée sur le port plutôt qu'ailleurs moins adapté.		X				X
11	Vif désaccord avec ce projet qui va à l'encontre de la préservation de la biodiversité des berges de Seine. Perte de valeur des biens immobiliers				X		
12	Très favorable à cette modification pour 3 raisons écologiques: - rapprocher le foncier logistique du cœur d'agglomération (réduire l'empreinte carbone des transports amont/aval). - favoriser la densification, réduire l'artificialisation des sols - limiter les modes de transports écologiques (report modal de la route vers le fleuve) Cette modification est en accord avec le Plan de politique publique nationale de logistique durable (stratégie nationale annoncée pour le 12 décembre 2022, charte immobilière logistique co-signée Privé/Etat en juillet 2021...).						X
13	1. Etablissement Public Voies navigables de France apporte son soutien à la modification du PLU. Cette modification permet: - la densification de zones portuaires, objectif cohérent avec zéro artificialisation nette - l'accroissement des capacités d'accueil par voie d'eau et le développement du transport fluvial qui limite, par rapport au transport routier, les nuisances (bruit, embouteillages, pollution lumineuse...) et les risques (accidents). Le transport fluvial c'est 5 fois moins d'émissions de CO2 et 4 fois moins de consommation énergétique que le transport routier à la tonne transportée.						X
14	Soutient le projet qui répond aux enjeux environnementaux: pas d'artificialisation des sols et développement du transport fluvial						X
15	Cette modification clarifie les règles de hauteur et concilie les objectifs de protection de l'avifaune et la nécessité de frugalité foncière (en densifiant une zone déjà urbanisée).						X

Numéro	Résumé de l'observation	Enquete Publique	HAUTEUR/Environnement visuel	PROJET GREENDOCK	RESERVE NATURELLE/BIODIVERSITE	BERGES/BORD DE SEINE	DEVELOPPEMENT PORTUAIRE/LOGISTIQUE DURABLE
16	<p>Entreprises Fluviales de France apporte son soutien à la modification envisagée du PLU et joint une note ci après résumée:</p> <p>Le port de Gennevilliers, un lieu d'implantation stratégique pour le développement d'une logistique durable en Ile-de-France. Il promeut le développement de la multimodalité et notamment, le recours à la voie d'eau pour desservir le cœur de ville grâce à un schéma logistique durable. La modification envisagée du PLU de Gennevilliers, en permettant la densification de la zone portuaire, est nécessaire pour accompagner le développement du port en se fondant sur des flux de transport à faibles émissions. Elle favorise la densification verticale plutôt qu'horizontale, ceci, en réponse à la réglementation en vigueur, issue de la loi climat et résilience, pour atteindre le zéro artificialisation nette à horizon 2050.</p>						X
17	<p>Le Président d'Environnement 93 présente son avis dans une note ci après résumée:</p> <ul style="list-style-type: none"> Le port de Gennevilliers est intégré dans un ensemble urbain à prendre en compte tant au point de vue : <ul style="list-style-type: none"> des paysages et des interfaces avec la ville, que des infrastructures qui lui permettent son fonctionnement et son développement, que pour son impact sur les espaces naturels et la Seine en particulier. Le PLU, ou aujourd'hui le PLU pour l'EPT Boucle Nord de Seine, doit organiser l'aménagement d'une telle superficie dont l'impact se mesure bien au delà des simples limites administratives de la commune de Gennevilliers. L'axe Seine est à ce titre à protéger : <ul style="list-style-type: none"> - c'est le PLU qui est prescrit pour le SODD du Port de Gennevilliers, - le PLU doit être accord avec les prescriptions du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de la MGP (Métropole du Grand Paris) qui préconise <ul style="list-style-type: none"> « d'améliorer la relation ville-cours d'eau par la création d'une continuité des berges le long des cours d'eau et des canaux, la restauration des berges, « de valoriser et rendre majoritairement accessibles à tous les espaces riverains des cours d'eau et des canaux, tout en garantissant le fonctionnement des activités économiques et de la logistique. - le PLU doit être conforme au SDRI F toujours en vigueur et protéger la continuité écologique. Il est « déplacé » de provoquer une modification de PLU communal en phase d'élaboration du PLU intercommunal dont le diagnostic a déjà permis de mieux comprendre et connaître le territoire et dégager les principaux enjeux propositions. Nouveau plan de zonage sur la zone portuaire: <ul style="list-style-type: none"> - créer une zone UEP de protection des berges (30 m), - créer une zone UEP pour les berges (10 mètres à 18m), - créer une zone UEP pour les berges (15 mètres à 150 mètres). La mise en place de la protection de la bande "UEP". Cette bande de protection permet la préservation de l'intégrité des constructions sur le site Natura2000 en proximité. - créer une zone UEP4 en bordure de l'autoroute A86 qui admet les modifications apportées au zonage UEP4 par Haropa Port pour la zone UEP4 est contenue à l'intérieur du port et la modification proposée peut s'appliquer sur cette zone du port qui est la plus favorable aux ambitions annoncées du développement de la logistique fluviale. Le projet Green Dock de Goodman peut trouver sa place en étant contenu aux darses 2 et/ou 3. En l'état actuel ce projet de modification du PLU de Gennevilliers n'est pas en accord avec les dernières orientations du SCOT de la MGP en phase d'approbation, avec le SRCE pour la protection des berges de Seine. Il ne fixe pas les règles qui permettraient de diminuer rouler et limiter la dégradation de la qualité de l'air engagement fort du PCEAT en cours d'approbation. Par ailleurs cette modification est prématurée alors que le PLU de l'EPT Boucle Nord de Seine sera plus pertinent pour organiser la vision des 7 communes d'Argenteuil, Asnières Bois-Colombes, Colombes, Gennevilliers, Villeneuve Nous donnons un avis défavorable au projet et demandons au Maître d'ouvrage d'arrêter à sa mise en œuvre en attendant l'approbation du PLU du territoire, ou à minima de prendre en compte les propositions formulées dans notre avis. 	X	X	X	X		
18	<p>Une modification du PLU honteuse ! Aujourd'hui sur toute la ville de Gennevilliers la hauteur limite des bâtiments est largement plus basse. La seule exception est sur la zone du projet "Green Dock" où la hauteur est prévue à 30 mètres. Il est demandé aujourd'hui de passer à 35 mètres sur cette même parcelle. Cette initiative de modification du PLU facilite l'implantation de ce projet "Green Dock"</p>		X	X			
19	<p>Ne plus accepter que Green Dock, un projet pharaonique et hors-sol, héritage d'une ère du gigantisme industriel devenu obsolète, puisse encore pousser sur les bords de Seine. Il est une menace directe pour la première zone naturelle non-anthropique en aval de Paris, classée Natura 2000 et réserve ornithologique d'intérêt majeur et seule zone Natura 2000 et ZNIEFF en milieu urbain. S'il est construit, cet entrepôt interromptra un corridor de biodiversité et constituera une menace pour la continuité des trames verte (végétal), bleue (aquatique) et noire (rochers) en région parisienne.</p> <p>Nous sommes considérons que l'impact de Green Dock sera considérable sur les paysages naturels de la boucle Nord-de-Seine, patrimoine naturel des habitants des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val d'Oise.</p>			X			
20	<p>Habile sur les berges à Epiray et s'oppose au projet qui va générer pollution visuelle et acoustique. Indique la zone Natura 2000 sur la pointe de l'île St Denis.</p>				X	X	
21	<p>S'oppose à la modification de hauteur qui menace l'environnement à proximité immédiate de la zone Natura 2000, réserve ornithologique. Considère que cette modification vise à permettre au projet GreenDock de s'installer.</p>		X	X	X		
22	<p>Item 21</p>		X	X	X		
23	<p>Avis du Président de la Communauté Portuaire Seine Aval</p> <p>Soutient cette modification du PLU de Gennevilliers.</p> <p>Rappelle les caractéristiques (emplois, trafic, ...) du port de Gennevilliers qui est un atout majeur d'attractivité. Indique que la mise à jour du PLU confonde les possibilités de densification d'une zone déjà artificialisée et proche du 1er bassin de consommation français. Ceci répond à un schéma logistique privilégiant les courtes distances à parcourir par les marchandises et la voie fluviale. Toutes les initiatives visant à réduire les émissions de CO2 et l'amélioration du cadre de vie des riverains doivent être valorisées. Cette mise à jour soutient également la protection de la biodiversité locale qui convient à tous de préserver.</p>			X	X	X	
24	<p>Oppose aux modifications du PLU pour ne pas voir disparaître le réservoir de biodiversité en berges de Seine. Alternative : décaler les projets et édifier des petites structures</p>		X		X		

Numéro	Résumé de l'observation	Enquete Publique	HAUTEUR/Environnement visuel	PROJET GREENDOCK	RESERVE NATURA 2000/BIODIVERSITE	BERGES/BORD DE SEINE	DEVELOPPEMENT PORTUAIRE/LOGISTIQUE DURABLE
25	<p>Noyé sous les documents illisibles..</p> <p>Prendre en considération le CO2 mais aussi le bruit, la lumière, la fatigue des embouteillages... certes, comprend qu'il faut limiter l'artificialisation des sols et trouver des revenus et de l'emploi, mais demandez à limiter la consommation pour conserver la planète.</p>	X					X
26	<p>Avis du Directeur Général Délégué de HAROPA PORT</p> <p>Au regard du contenu de la modification, qui prend en compte les enjeux logistiques et environnementaux, soutient la démarche entreprise par la Ville.</p> <p>Indique que:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la Plateforme de Gennevilliers s'appuie sur une position géographique exceptionnelle car le port est situé près de la 1ère zone de consommation française et est connectée à tous les modes de transport, - Haropa port promet une logistique vertueuse, - le développement et la densification visent de permettre aux acteurs de livrer le dernier km de façon performante et décarbonnée répondant ainsi à la ZFE-m et à la stratégie bas carbone nationale, - les évolutions architecturales s'inscrivent dans la stratégie d'Haropa port de diminuer les émissions de CO2 et de préserver la biodiversité (Zone Natura 2000), - la règle de 50m proposée permet de densifier l'activité sur des terres déjà artificialisées et réduit la distance à parcourir par la marchandise pour atteindre sa destination finale. 			X			X
27	<p>Avis d'Environnement 92</p> <p>Item 17</p> <p>En complément, développe l'aspect renaturation des berges de la Seine (essentiellement imperméables au niveau du port). Indique que le SRCE préconise de renaturer au minimum le secteur face à l'île St Denis et celui entre le pont d'Argenteuil et le pont SNCF.</p> <ul style="list-style-type: none"> - soigner la qualité paysagère du projet, - adapter le projet aux crues de la Seine (La zone du port comme tout le nord de l'EPT Boucle Nord de Seine est en zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondations – PPRi) - renaturer et végétaliser les berges et leurs abords avec des espèces adaptées, - sauvegarder, voire rétablir des zones de frai, - à rendre l'espace public accessible et utilisable dans le confort et la sécurité de tous les usagers, - garantir un chantier propre (protocole de traitement des espèces invasives en accord avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux –SDAGE-, c'est à dire l'encadrement strict des conditions d'intervention dans le lit mineur et sur les berges, et notamment de la gestion des déchets) 				X	X	
28	<p>Habitame de l'île-Saint-Denis et présidente de l'association HALAGE qui gère, sur mission du Conseil Départemental 93, le site de l'îlot, à la pointe nord de l'île. Indique que l'élévation importante en hauteur des bâtiments en bord de Seine, les éclairages nocturnes, les passages incessants de camions, paraît inconcevable avec les activités marées: ferme florale, programme scientifique, travaux des équipes, d'insertion dans les métiers de l'environnement... et est incompatible avec la présence de la zone Natura 2000.</p>		X		X	X	
29	<p>Habitant, chemin du halage à Epinay</p> <p>Admet que le port doit renouveler les entrepôts existants mais le PLU stipule que les constructions à cet endroit doivent veiller à leur insertion paysagère et le SODD stipule que les berges doivent être épurées, d'activités industrielles nuisibles. Liste les nuisances envisageables (bruit, pollution lumineuse nocturnes). Le projet Greendock est postérieur donc non prioritaire par rapport aux projets de bases nautiques et de zones naturelles de loisirs portés par les communes environnantes. S'oppose à la modification des hauteurs dans le PLU qui menacerait la zone Natura 2000.</p>		X	X	X		X
30	<p>Avis du Jardin du Figulier.</p> <p>Se prononce contre la modification qui permettrait la construction de bâtiments toujours plus hauts et inités et au détriment des paysages, panoramas, promenades.</p>		X				
31	<p>Indique que de nombreuses remarques critiques, justifiées et des propositions ont été émises par les associations comme le Collectif des Berges de Seine, les Fédérations Environnement 92 et 93 visant à préserver la zone proche classe Natura 2000 et réserve ornithologique d'intérêt majeur et à protéger l'environnement. Pose la question suivante: cette modification du PLU qui va engendrer une, puis des structures sudimensions ne s'inscrit-elle pas dans un cycle de sur-production, sur-commercialisation, sur-densification des terrains, insoutenable pour la planète et qui va à l'encontre de mesures à mettre en oeuvre immédiatement si nous voulons la préserver?</p>			X	X		
32	<p>Indique que:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les nouveaux entrepôts devraient être construit à côté du port conteneur pour limiter les transferts par camions. - les voies ferrées existantes vont être démontées - la hauteur des bâtiments en bord de Seine et en limite des communes avoisinantes devraient être limitée à 20m, - de nombreux projets en rapport avec les changements climatiques concernent les bords de Seine (promenades, canotage, baignade...). Mais Gennevilliers tourne le dos à la Seine et ne voit donc pas les nuisances de son port. 		X				X
33	<p>Dés limitations de hauteur, de taille de bâtiment, d'activité nocturne, d'éclairage, etc, doivent en particulier être instaurées sur la partie faisant face à la zone Natura 2000 du parc départemental de L'île-Saint Denis</p>		X		X		
34	<p>Ne pas mettre en bord de Seine des entrepôts gigantesques (hauteur !), travaillant la nuit pour éviter le bruit, les lumières, les allers et venues de poids lourds, de péniches de toutes tailles (y compris des petits porteurs)</p> <p>Limiter la navigation commerciale sur le petit bras de Seine entre Villeneuve la Garenne et L'ISD (activités nautiques et de loisirs en développement)</p>		X				X
35	<p>Président du groupe ECO VALORISATION</p> <p>Est favorable au projet GREENDOCK</p>			X			
36	<p>Avis du Directeur Général Société PARIS TERMINAL</p> <p>Décrit l'expertise de Paris Terminal dans la maintenance intermodale et services associés.</p> <p>Entreprise implantée de longue date sur le port de Gennevilliers et engagée pour le développement durable, est favorable à cette modification qui paraît prendre en compte les enjeux de développement du transport décarboné en Ile-de-France tout en donnant un cadre respectueux de l'avifaune et de la qualité de vie des riverains.</p>				X		X

Numéro	Résumé de l'observation	Enquete Publique	HAUTEUR/Environnement visuel	PROJET GREENDOCK	RESERVE NATURA 2000/BIODIVERSITE	BERGES/BORD DE SEINE	DEVELOPPEMENT PORTUAIRE LOGISTIQUE DURABLE
37	Habitants d'Épigny-sur-seine, s'oppose à ce projet qui ne respecte pas l'environnement, qui va engendrer du trafic et de la pollution et qui va l'encontre de la qualité de vie de tous les habitants de la ville.			X			
38	Trouve: - incompréhensible cette modification du PLU visant à augmenter la hauteur maximale des bâtiments du port. - aberrant qu'une maîtrise pile ainsi aux intérêts du grand capital, en ignorant la cause écologique et les préoccupations des associations de préservation de l'environnement.		X				
39	Écrit que: - Avec des structures à 35 mètres de haut face à la zone Natura 2000 de l'île Saint Denis, sur 400 mètres de long, l'ensemblement de cette enclave protégée sera supprimé. Sans soit cette zone préservée, avec une faune et une flore unique sera détruite. - Une parcelle se libère et que le port souhaite multiplier son rendement et ses retombées financières via son exploitation par Haropaport et la société Australienne Goodman. - la modification de l'exploitation du port ne prend pas en compte les répercussions et les impacts sur les abords de celui-ci.		X				X
40	Se questionne sur le lien entre le projet de modification du PLU et le projet Greendock			X			
41	Indique que l'objectif de cette révision concerne la clarification d'une règle sur le calcul de la hauteur, ainsi que la limitation de la hauteur dans le cadre de dérogations éventuelles, ce qui ne peut qu'être bénéfique à la fois à l'instruction des dossiers, et aux porteurs de projet qui pourraient mieux appréhender le contexte réglementaire dans lequel ils s'inscriraient dans le futur. La modification devrait donc encadrer davantage les projets à venir, vu que la hauteur dans ce cadre n'est pas limitée. La hauteur prévue en sol, ne paraît pas démesurée eu égard à d'autres constructions et ouvrages, à la fois industriels et d'autres typologies sur le territoire du port, de la commune, mais aussi des Hauts-de-Seine et des territoires riverains.		X				
42	Questionne sur l'article UEP 10 et l'exemption faite au silo. Demande un éclaircissement sur la notion de silo : cela concerne-t-il les entrepôts silos?		X				
43	constate que le nouveau PLU apporte essentiellement des améliorations de bon sens et en respect des règles d'urbanisme usuelles. - Suppression de cercles de danger sur des activités qui ne se font plus. - Limitation de la hauteur de construction à 30 avec une possibilité à 35m sur 15% de la parcelle. - Obligation d'éviter les surfaces vitrées pour éviter une collision avec les oiseaux.		X		X		
44	Questionne sur les différentes hauteurs de bâtiment dans le zonage portuaire: pourquoi donc le secteur UEPe est-il le seul limité à 30 ou 35 m et pas aussi le secteur UEPb par exemple ? cette règle semble visiblement être adaptée pour les besoins d'un projet bien particulier et spécifique ; serait-il possible qu'un opérateur privé pourrait avoir assez d'influence sur des pouvoirs publics pour obtenir d'eux des dispositions réglementaires sur mesure pour ces propres desseins ? A moins qu'outre Greendock, d'autres projets hauts de 35 m soient à l'étude sur le reste du secteur UEPe ?		X	X			
45	Définitions : La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées ou autres superstructures. question : la serre agricole annoncée en toiture du projet Greendock est-elle considérée comme une superstructure ? Dans ce cas elle ne serait pas prise en compte dans la limitation de hauteur dudit projet ? Dès lors, ne serait-il pas judicieux que la rédaction de la règle de limitation de hauteur soit moins permissive ?		X				
46	Observation sur le projet de modification du PLU du port de Gennevilliers est déposée par l'association Protection Berges de Seine, et au titre de la coordination du collectif Préservation Berges de Seine regroupant douze associations locales de défense de l'environnement (Coordination Eau, Îles-de-France, Eau-Ecolo, Epigny-Saine, Environnement et Patrimoine ASS, Groupe national de surveillance des Arbres ISD, Halage, L'Essoreuse, Le Jardin du Figulier, Les Amis du Port, Silex, L'île Vivante, Péniches à la voile, Protection Berges de Seine). Indique en complément: - Tout projet de construction industriel atteignant ces hauteurs démesurées se trouverait en infraction vis-à-vis de la directive Oiseaux 2009/147/CE de l'Union européenne, qui engage l'Etat français, et serait vigoureusement combattue notamment sur cette base. En exerçant une maîtrise nette sur les continuités écologiques liées au fleuve (interdiction de trames verte, bleue et noire), il se trouverait également en contradiction avec la mission de préservation des milieux naturels de l'axe Seine attribuée à l'établissement public Haropa Port. - La commune de Gennevilliers, qui ne souffre pas directement des nuisances du port, se comporte ici, avec ce projet de modification du PLU, en "nouveaux voisins" vis-à-vis des communes environnantes et de leurs habitants. - Non opposés à un développement industriel raisonné et raisonnable du port de Gennevilliers, en harmonie avec les configurations du territoire alentour, mais contraints à la réaction face à ce projet d'imposition à marche forcée de structures industrielles démesurées et hors-sol. Propose de limiter à 20m la hauteur des bâtiments en bord de Seine Trouve inadaptes et dangereux, ce projet de modification du PLU du port de Gennevilliers, en termes environnementaux, en termes d'insertion dans le paysage urbain, comme en termes de rationalisation des services et des flux de marchandise dans notre région.		X		X		X
47	Le port de Gennevilliers est l'endroit le plus adapté pour développer, compte tenu de la raréfaction des forçats disponibles, une offre de qualité concernant des entrepôts à étage dont la hauteur doit pouvoir être de 35 mètres. cette faculté unique de pouvoir développer sur des emprises destinées à l'industriel et à la logistique des projets ambieux dits hôtels logistiques à niveaux abritant différentes activités favorise aussi le transport multimodal, la réduction de l'empreinte carbone et permet une meilleure insertion dans le paysage.		X				X

Numéro	Résumé de l'observation	Enquête Publique	HAUTEUR/Environnement visuel	PROJET GREENDOCK	RESERVE NATURA 2000/BIODIVERSITE	BERGESBORD DE SEINE	DEVELOPPEMENT PORTUAIRE/ LOGISTIQUE DURABLE
48	Indique que le territoire Boucle Nord de Seine a adopté un PCAET (plan climat air énergie territorial). Comment vérifier que la modification du PLU en objet et les projets qu'elle permet sont cohérents et conformes au PCAET?	X					
49	Travaillant à Gennevilliers est scandalisé par cette modification qui va à l'encontre de toutes les recommandations écologiques et paysagères de notre époque et accorder une société australienne qui souhaite mettre en danger la zone Natura 2000 pour accroître ses profits.			X	X		
50	Cette procédure de modification du PLU devrait être l'occasion d'abaisser l'actuelle limite de 30 m (et plus avec dérogation), pour les zones en bordure du fleuve, jusqu'àux alentours de 12 à 15 m de haut, au lieu de la consolider.		X				
51	Indique une tribune du Maire de Gennevilliers dans l'Humaniité						
52	se questionne sur les liens entre la modification du PLU et le projet Greendock, jugé hypocrite.	X		X			
53	Se prononce sur le projet Greendock jugé inadapté et risqué.			X			
54	La réponse du président de l'EPT Boucle Nord de Seine au maire de L'île-saint-Denis contient un élément plutôt spacieux. Sous couvert de "meux encadrer la règle de hauteur", actuellement limitée à 30 m (sauf dérogation qui supposerait une décision politique du maire), on l'augmente de 5 m pour la porter à 35 m, sans besoin d'aucune dérogation désormais !		X				
55	Se prononce contre le projet Greendock			X			
56	Scandalisée de voir que pour des raisons financières, une atteinte est portée à une réserve ornithologique, et augmentation de la pollution atmosphérique et celle liée au bruit.				X		
57	Non au projet Greendock			X			
58	Pourquoi stipuler que la hauteur des constructions ne pourra excéder 30 m à l'exception : du secteur « Port Seine » où cette hauteur pourrait atteindre 35m ? Pourquoi ? Sinon pour permettre l'implantation de structures de stockage temporaire, qui, quelles que soient leurs hauteurs généreront des nuisances.		X				X
59	Non à Greendock			X			
60	S'interroge sur le lien entre la modification du PLU et le projet Greendock. La modification du PLU n'est pas au service des citoyens et des habitants, elle est au service de la cupidité des promoteurs et de l'ubris des fonctionnaires.	X		X			
61	Propose que le PLU comporte un article visant à réserver l'occupation des berges du port à des quais de chargement/déchargement et stationnement des bateaux, et donc à y interdire la construction de gros bâtiments. Au lieu de cela, permettre la construction de l'entrepôt prévu dédié essentiellement au transport routier stérilise pour les prochaines décennies plus de 500m de linéaire de berges qui ne pourront pas être utilisées pour le transport fluvial. A titre de contre exemple Ikea utilise le mode fluvial sans surconsommation d'espace à quoi ou en berge, son entrepôt étant très en retrait du fleuve. Il convient donc de modifier le PLU en sens inverse de celui projeté, si réellement la priorité est donnée à l'intermodalité avec croissance du fluvial.					X	X
62	Observation hors sujet						
63	Modifier le PLU en proposant d'autoriser l'élévation des bâtiments à 35 m, soit la hauteur du pont d'Argenteuil, c'est servir les promoteurs du projet Green dock, un projet demeuré, qui batoue l'environnement, les efforts des villes environnantes pour promouvoir la biodiversité,		X		X		
64	Habitant de l'île St Denis, partage le souhait du maintien de la qualité de vie, la préservation de la biodiversité et plus globalement la nécessité d'une rupture globale des modes de vie et de consommations pour répondre aux défis environnementaux auxquels nous faisons face. C'est pour quoi est opposé au projet Greendock qui semble démesuré et ne pas répondre à ces enjeux. Cependant, constate que les modifications du PLU constituent une amélioration comparativement à la situation actuelle. Si les évolutions proposées ne sont pas suffisantes, les modifications apportées sont pour autant de nature à protéger de hauteurs non maîtrisées en limitant la hauteur à au plus 35m, tout en améliorant la prise en compte de la biodiversité avec la modification concernant les parois réfléchissantes. le PLU de l'île Saint Denis prévoit des hauteurs plafonnées pour certains immeubles en bord de Seine à 30m, voir 35m pour certains dans le cadre de la création de l'éco quartier fluvial de l'île Saint Denis. Par cohérence, soutient : - la proposition de la ville de Gennevilliers de modification des règles de hauteur du secteur portuaire - le développement des activités sur le port de Gennevilliers dès lors qu'elles participent réellement à une réduction des impacts environnementaux de la logistique ce qui ne semble pas être le cas du projet Greendock		X	X	X		X
65	D'après un document de l'Europa, contrairement à d'autres zones pourtant moins problématiques du port, les berges du fleuve dans le périmètre du port sont remarquablement considérés comme sans enjeu urbanistique ou environnemental. Comment expliquer ce classement alors que c'est une zone directement en face de la zone Natura2000 et des berges d'Épiphay ?					X	
	TOTAL	6	32	21	26	6	20