

2^{ème} partie

Conclusions et avis motivés

du Commissaire Enquêteur sur la création du

Campus tertiaire Engie et les deux demandes

de permis de construire

**5 . CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA
CREATION DU CAMPUS TERTIAIRE ENGIE ET
LES DEUX DEMANDES DE PERMIS DE
CONSTRUIRE**

5.1 Objet de l'enquête

Par arrêté DCPAT/BEICEP n°2019/164 du 14 novembre 2019, Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine a prescrit l'ouverture d'une enquête publique environnementale unique portant sur les deux demandes de permis de construire, déposées par la SCCV GARENNE-DEVELOPPEMENT dont le siège social est situé 19 rue de Vienne 75008 Paris, pour la création d'un campus de bureaux nommé « Campus tertiaire ENGIE » et situé dans le quartier Charlebourg, rue des Fauvelles à La Garenne-Colombes

Ce programme immobilier se situe sur la partie Ouest du projet d'aménagement du secteur PSA-RATP-Charlebourg et comporte près de 136 000m² de surface de plancher destinés à accueillir des bureaux pour la société ENGIE, des commerces et des services, un cabinet médical, une salle de sport, une crèche d'entreprise et, au sous-sol sous le futur parc au cœur du campus, un espace polyvalent de travail et de rencontres comprenant deux auditoriums.

Il s'inscrit dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) du quartier d'affaires de la Défense.

La demande de permis n°PC 092 035 19 E0026 (désigné PCVD1) déposée le 26 juillet 2019 correspond à la partie Ouest du projet d'ensemble et a pour objet la construction de 4 bâtiments désignés A1, A2, B1, B2 représentant une surface de plancher de 93 616m² dont 299 m² de commerces, du cœur du campus, du parc central, du pôle énergie et de leurs abords.

La surface affectée au stationnement est de 39 076m² (1285 places).

Le niveau RDC est conçu comme un socle actif, il rassemble les éléments de programme commun aux usagers du Campus et les équipements ouverts à la Ville : hall, cafétarias, restaurants, crèche et jardin d'enfants, salle de sports, commerces.

La demande de permis n°PC 092 035 19 E0027 (désigné PCVD2) déposée le 26 juillet 2019 correspond à la partie Est du projet d'ensemble et a pour objet la construction de 2 bâtiments désignés C, D représentant une surface de plancher de 41 863m² dont 728m² de commerces et 158 m² de services.

La surface affectée au stationnement est de 19 220m² (670 places).

Le niveau RDC est également conçu comme un socle actif, il rassemble les éléments de programme commun aux usagers du Campus et les équipements ouverts à la Ville : cabinet médical, bistrot, coworking, commerces.

5.2 Le contexte administratif et urbanistique

5.2.1 Le contexte administratif

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la commune de La Garenne-Colombes a intégré la Métropole du Grand Paris au sein de l'Etablissement Public territorial (EPT) Paris Ouest La Défense (POLD), qui regroupe 11 communes : Courbevoie, Garches, La Garenne-Colombes, Levallois-Perret, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Suresnes et Vaucresson pour une population d'environ 560 000 habitants sur un territoire qui s'étend sur près de 60km².

Depuis la délibération en date du 8 décembre 2017 de l'assemblée délibérante de la Métropole du Grand Paris relative à la déclaration d'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace, la compétence en matière d'aménagement dont la Ville était titulaire a été transférée, à compter du 1er janvier 2018, à l'EPT Paris Ouest La Défense (POLD), conformément à l'article L.5219-1 du Code général des collectivités territoriales (CGCT).

Une partie du territoire communal, le quartier des Champs Philippe, est intégrée depuis le 2 juillet 2010 dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) du quartier d'affaires de La Défense (sur Puteaux et Courbevoie), de Nanterre et de La Garenne-Colombes, couvrant une surface de 564ha.

L'Etablissement Public Paris la Défense (PLD) est compétent pour intervenir sur le territoire de la commune de la Garenne-Colombes, dans le Périmètre de l'Opération d'Intérêt National Nanterre-La Garenne-Colombes, afin de « conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement et développement urbains et durables ».

Le projet se situe administrativement par ailleurs dans le périmètre de PUP (Projet Urbain Partenarial) institué sur le secteur désigné « PSA-RATP-Charlebourg », sur la commune de La Garenne-Colombes, par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2019.

Une convention PUP relative au projet Campus Engie, établie entre l'Etat, la SCCV Garenne Aménagement, désignée « le Constructeur », l'Etablissement Public Paris La Défense, désigné « l'Aménageur » et la ville de la Garenne-Colombes, désigné « la Commune » définit les obligations de chaque partie.

L'Aménageur Paris La Défense est notamment chargé de la réalisation des équipements publics d'infrastructure (requalification des voies existantes et création de voies nouvelles à l'intérieur du site).

5.2.2 Le Plan Local d'Urbanisme

La commune de La Garenne-Colombes est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 26 septembre 2006 et dont la dernière procédure modification approuvée datait du 18 décembre 2018.

Un projet de modification n°10 du PLU vient d'être soumis à enquête publique du 15 septembre 2019 au 31 octobre 2019 par l'EPT Paris Ouest La Défense pour permettre la réalisation d'un aménagement d'ensemble cohérent sur le secteur composé des sites PSA, RATP et Charlebourg en harmonisant les situations juridiques et urbanistiques (création d'une nouvelle OAP, d'un nouveau zonage USP2 et d'emplacements réservés pour les nouvelles voiries) de l'ensemble des parcelles comprises dans ce secteur.

Cette modification n°10 du PLU a été approuvée le 4 février 2020 par le Conseil de territoire de l'EPT Paris Ouest La Défense.

5.3 **Cadre juridique et réglementaire**

La procédure et le déroulement de l'enquête publique sont régis par les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

Sont également concernés les articles R.423-57 et R.423-20 du code de l'urbanisme.

Permis de construire

En application de l'article L.421-1 du code de l'urbanisme, toute nouvelle construction doit être précédée de la délivrance d'un permis de construire.

L'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation de construire est le maire de La Garenne-Colombes au nom de l'Etat.

Etude d'impact

Le projet « Campus tertiaire Engie » va créer une surface de plancher d'environ 136 000m² et donc supérieure au seuil de 40 000m²: il entre en conséquence dans le champ d'application de l'article R.122-2 (rubrique 39 « Travaux, constructions et opérations d'aménagement ») du code de l'environnement (qui tient compte des modifications apportées par les décrets du 3

avril 2018 et 4 juin 2018 relatifs à l'évaluation environnementale des projets et à la participation du public) et ainsi d'une étude d'impact systématique, qui doit donc être soumise à enquête publique conformément aux articles L.122-1 à L.122-14 et R.122-1 à R.122-17 du code de l'environnement.

Cette étude d'impact a été soumise à l'autorité environnementale (MRAe) qui a rendu son avis en date du 4 juillet 2019. Cet avis a fait l'objet de plusieurs recommandations auxquelles le maître d'ouvrage a porté réponse (Cf. articles 3.1.2 et 3.1.3 du rapport ci-avant), et a été joint au dossier d'enquête publique conformément à l'article R.122-7 du code de l'environnement.

5.4 Conclusions du Commissaire enquêteur sur le projet de création du Campus tertiaire ENGIE et les deux demandes de permis de construire

5.4.1 Sur le déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du **lundi 9 décembre 2019 au vendredi 17 janvier 2020 inclus**, soit pendant 40 jours consécutifs.

Le Commissaire enquêteur a tenu 7 permanences dont deux le samedi matin (9h-12h) en mairies de La Garenne-Colombes et Courbevoie dans de bonnes conditions d'organisation.

Un registre et un dossier technique ont été mis à la disposition du public en mairies de La Garenne-Colombes et Courbevoie.

La publicité dans la presse et l'affichage réglementaire sur les panneaux administratifs des deux communes et sur le site du projet ont été effectués correctement.

Aucun incident n'est survenu pendant le déroulement de l'enquête ou n'a été signalé au Commissaire enquêteur.

Le Commissaire enquêteur a remis le 27/01/20 au maître d'ouvrage, la société Garenne Développement, le procès-verbal de synthèse des observations formulées par le public pendant l'enquête, ainsi que les avis des collectivités consultées dans le cadre de l'instruction des demandes de permis de construire, complété par les propres questions du Commissaire enquêteur.

La société Garenne Développement a transmis le 3/03/20 au Commissaire enquêteur son mémoire en réponse.

5.4.2 Sur le dossier soumis à enquête

Le dossier d'enquête du projet de création du Campus tertiaire Engie, mis à la disposition du public, comprend deux demandes de permis de construire :

La demande de permis n°PC 092 035 19 E0026 (désigné PCVD1) déposée le 26 juillet 2019 correspond à la partie Ouest du projet d'ensemble.

La demande de permis n°PC 092 035 19 E0027 (désigné PCVD2) déposée le 26 juillet 2019 correspond à la partie Est du projet d'ensemble.

Le dossier est complet et conforme à l'article R.123-8 du code de l'environnement. Il expose clairement la nature du projet, les objectifs recherchés, les dispositions prévues pour son intégration dans le milieu urbain environnant et analyse à travers son étude d'impact tous les incidences que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement.

5.4.3 Sur la concertation publique préalable

L'opération d'aménagement du quartier Charlebourg a fait l'objet d'une concertation publique préalable organisée par l'Etablissement Public Paris La Défense au titre de l'article L.103.2 du code l'urbanisme, elle s'est déroulée du 17 décembre 2018 au 13 janvier 2019.

Le bilan de concertation préalable a été approuvé le 28/03/19 par le Conseil d'Administration de Paris La Défense.

5.4.4 Sur les avis des organismes et collectivités reçus avant l'enquête

5.4.4.1 *Sur l'avis de la MRAe*

L'étude d'impact a été soumise à l'autorité environnementale (MRAe) qui a fait plusieurs recommandations particulièrement pertinentes et demandes de compléments (Cf. articles 3.1.2 du rapport ci-avant), auxquelles le Commissaire enquêteur souscrit pleinement, et qui ont fait l'objet d'un mémoire en réponse très complet du maître d'ouvrage (Cf. article 3.13 ci-avant) joint au dossier d'enquête publique.

5.4.4.2 *Sur les avis des collectivités*

Ces avis sont relatés à l'article 3.1.1 du rapport ci-avant.

Concernant l'avis de la commune de La Garenne-Colombes :

Le Commissaire enquêteur souscrit pleinement aux remarques émises pour compléter le dossier.

Je note particulièrement que la pièce PC4 « Notice architecturale et paysagère du PCVD1 » et les plans afférents devront être modifiés concernant les caractéristiques des clôtures pour être mise en conformité avec l'article 11.6 de la zone USP2 du règlement du PLU modifié et approuvé le 4/02/20.

Concernant les avis des communes de Courbevoie et Nanterre :

Ces communes ont émis des interrogations voire des réserves entre autres sur les flux générés par le projet campus dans leurs communes, les aménagements de voirie envisagés, les normes de stationnement retenues, les pistes cyclables ...

Elles demandent que les études de circulation soient poursuivies pour valider ou non les aménagements de voirie prévus notamment rue des Fauvelles.

Le Commissaire enquêteur partage le point de vue que les études de circulation et de conception des voiries doivent être poursuivies et affinées, et pas seulement pour le projet Engie, par l'Etablissement public Paris La Défense, Aménageur de l'opération du quartier Charlebourg, sur un périmètre plus large.

En ce qui concerne la rue des Fauvelles, elle va devenir un axe intercommunal incontournable de liaison depuis le boulevard de La Défense et la ZAC des Groues jusqu'à la RD992, et qu'en conséquence l'intérêt « supracommunal » implique, sous la direction de Paris La Défense d'aboutir à une solution partagée entre les 3 communes de Courbevoie, La Garenne-Colombes et Nanterre dans le cadre du territoire Paris Ouest La Défense auquel elles appartiennent.

Dans son courrier du 12/02/20 jointe en annexe au mémoire en réponse du maître d'ouvrage, l'Aménageur Paris La Défense répond de façon détaillée à mes interrogations et confirme la poursuite des études de conception concernant notamment la rue des Fauvelles en concertation avec les trois communes concernées.

5.4.5 Sur les observations du public

L'enquête a relativement mobilisé les habitants de La Garenne-Colombes et Courbevoie, le Commissaire enquêteur a reçu personnellement une quinzaine de personnes pendant ses sept permanences, 41 contributions (observations registre papier, courriers, registre dématérialisé) ont été recueillies.

Un tableau de synthèse de l'ensemble de ces contributions est joint en annexe au présent rapport.

Les contributions se sont réparties suivant les thèmes principaux suivants :

- ✓ Contexte juridique et organisation des enquêtes modification PLU et permis Campus
- ✓ Parti pris d'aménagement du quartier de Charlebourg, conception du projet du Campus Engie
- ✓ Hauteur des constructions, impacts sur les vues, l'ensoleillement, la luminosité
- ✓ Nuisances dues à l'augmentation de la circulation : bruit, pollution air, sécurité des piétons - Autres nuisances - Conséquences sur la qualité de vie
- ✓ Pollution du site ex PSA- Conséquences sur l'implantation de la crèche
- ✓ Nuisances du chantier : bruit, poussières,...
- ✓ Autres thématiques : saturation tramway T2, rue des Fauvelles Est, végétalisation du parc

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du Commissaire enquêteur, le maître d'ouvrage a apporté des réponses détaillées sur chacun de ces thèmes pour justifier ses prises de position et les choix opérés dans le projet de création du Campus tertiaire Engie.

Ce mémoire en réponse du maître d'ouvrage comporte deux annexes, l'une émanant de la Ville de La Garenne-Colombes, l'autre émanant de l'Aménageur Paris La Défense et traitant des questions relatives au projet d'aménagement qui dépassent le périmètre des demandes de permis de construire.

Les réponses à chaque thème figurent de manière exhaustive à l'article 3.4.2 du rapport ci-avant.

Les thèmes principaux sont repris ci-après :

Concernant le contexte juridique des enquêtes « Modification du PLU » et « Permis de Construire Engie »

Ces deux enquêtes sont étroitement imbriquées et on peut regretter qu'une procédure intégrée portant à la fois sur les demandes des permis de construire et la modification du PLU n'ait pas été retenue; en effet la plupart des observations des habitants, qui se sont manifestés pour la présente enquête, concernaient en fait les modifications apportées au PLU (OAP, hauteur des constructions).

Le Commissaire enquêteur n'a pas à remettre en question le choix des autorités organisatrices, il regrette cependant le déroulement tardif de l'enquête sur la modification n°10 du PLU qui s'est déroulée du 25/09/19 au 31/10/19 car il en a résulté une incertitude pendant la présente enquête sur les conclusions à en tirer, tant que son encadrement n'était pas établi.

Cette modification n°10 du PLU a été approuvée le 4 février 2020 par le Conseil de territoire de l'EPT Paris Ouest La Défense.

Concernant le parti pris d'aménagement du quartier de Charlebourg et la conception du projet

Les habitants auraient souhaité que les immeubles de bureaux soient implantés en bordure des voies bruyantes que sont le boulevard National et la rue des Fauvelles et que les logements et le parc soient réalisés en cœur de quartier.

Le projet résulte de l'opportunité qui s'est offerte à la commune de La Garenne-Colombes avec la libération du site par PSA, d'ouvrir sur la Ville ce secteur industriel historiquement enclavé.

Il se traduit par une nouvelle OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) dans la modification n°10 du PLU approuvée le 4/02/20, le projet de Campus Engie est conforme en tous points à cette orientation.

Les habitants reprochent au projet d'être réservé uniquement aux salariés d'Engie et de ne pas leur être suffisamment ouvert; les deux traverses Nord-Sud désignées « Est » et « Ouest » conçues en continuité des rues Murgers et Armand Peugeot du quartier des Champs Philippe, offrent des perspectives traversantes vers le parc central mais elles ne sont que visuelles.

Certes il est déjà prévu qu'une partie du parc (1500m²) soit ouverte au public le weekend et les jours fériés, le Commissaire enquêteur considère néanmoins que le projet gagnerait en acceptabilité par les habitants du quartier si ces traverses (ou du moins l'une d'elles) étaient aussi ouvertes le weekend et jours fériés aux piétons et cyclistes, cela mériterait donc d'en étudier la faisabilité.

J'observe en outre que la Ville de La Garenne-Colombes, dans son courrier du 24/02/20 annexé au mémoire en réponse du maître d'ouvrage, « soutient les demandes d'accessibilité du public du parc et des équipements centraux (cœur du campus et auditorium) dans des conditions restant à définir ».

La réponse du maître d'ouvrage concernant la possibilité de l'utilisation de

l'auditorium pour des événements externes à Engie (Cf. article 3.4.2 du rapport ci-avant) est déjà une réponse positive.

Concernant la hauteur des constructions et ses conséquences sur les immeubles proches de la rue Jules Ferry

Les riverains de la rue Jules Ferry et des rues avoisinantes estiment que le projet ne respecte pas l'aspect résidentiel et architectural du quartier où les immeubles ne dépassent pas 5 étages.

Le Commissaire enquêteur observe que le projet respecte bien les hauteurs prévues (19m coté alignement et 33m en retrait) au document graphique de la nouvelle zone USP2 de la modification n°10 du PLU approuvée le 4/02/20.

Tout comme la Ville de La Garenne-Colombes le rappelle dans son courrier du 24/02/20 joint en annexe au mémoire en réponse du maître d'ouvrage, j'observe également que le PLU précédent autorisait déjà pour l'ancienne zone UF des hauteurs de 33m pour les bureaux.

Par ailleurs la règle du prospect ($H=L$) est bien respectée.

Le parti architectural retenu en « profil en escalier » avec un socle des immeubles de bureaux au niveau R+4 (19m) se raccordant en hauteur aux constructions existantes qui lui font face, et une partie en retrait (en attique) jusqu'au niveau R+7 (33m), l'élargissement à 6m du trottoir coté projet de la rue Jules Ferry vont permettre d'augmenter la distance entre façades et de limiter ainsi les pertes d'ensoleillement.

Par ailleurs le projet offrira de vastes terrasses végétalisées à hauteur de vue des habitants.

Concernant les nuisances liées au projet de campus

Les riverains de la rue Jules Ferry et des rues avoisinantes font part de leurs craintes sur les conséquences du projet de campus sur leur qualité de vie.

L'impact le plus important est le fort accroissement de la circulation automobile mais cela n'est pas dû seulement à l'arrivée du campus Engie. L'étude d'impact montre en effet qu'à « l'horizon fil d'eau 2022 sans campus », il y aura déjà un accroissement significatif (de l'ordre de la moitié) en raison de la livraison de la 1^{ère} tranche de la ZAC des Groues et celle de 2^{ème} phase de la ZAC des Champs Philippe.

Cet accroissement du trafic routier va entraîner une augmentation du

niveau sonore qui va avoisiner la valeur de 60dB(A).

Au sens de la réglementation relative au bruit routier, cette augmentation de bruit certes significative n'induit pas de mesure compensatoire puisque la chaussée n'est pas élargie dans le projet.

Néanmoins, il semble au Commissaire Enquêteur qu'il serait opportun, là aussi pour une meilleure acceptabilité du projet par les habitants, qui ont fait le choix d'habiter un quartier résidentiel, éloigné des grands axes structurants, compte tenu de l'antériorité de construction de ces habitations nouvelles en bordure de cette voie et à titre compensatoire, de profiter de la réfection des chaussées pour prévoir dans le cadre de l'opération la réalisation d'un revêtement anti-bruit sur la chaussée de la rue Jules Ferry, ce qui permettrait de gagner de l'ordre de 2dB(A). Cette mesure compensatoire pourrait également être étendue à la rue des Champs Philippe également impactée par le projet.

La mise en place de barrières de sécurité en bordure des trottoirs me paraît aussi nécessaire pour garantir la sécurité des piétons de ce quartier résidentiel.

Concernant la qualité de l'air, l'étude d'impact conclut que les hausses de trafic liées au projet sur la zone considérée ne vont pas entraîner de modification significative de la qualité de l'air.

Concernant la pollution du site ex PSA et le choix d'implantation de la crèche

Compte tenu des résultats des sondages effectués sur le site du projet, qui se situe au droit de l'ancien site industriel PSA, un habitant a posé la question du bien-fondé de l'implantation de la crèche d'entreprise avec jardin d'enfants prévue au rez-de-chaussée du futur bâtiment A2.

Dans son mémoire en réponse aux observations du public, le maître d'ouvrage a fait une réponse très argumentée (Cf .article 3.4.2.5 du rapport ci-avant).

La crèche et son jardin seront réalisés sur deux niveaux de sous-sol permettant de supprimer l'intégralité des sols pollués liés aux remblais en s'ancrant dans les terrains naturels et de limiter les transferts potentiels de gaz du sol. L'apport de terre extérieur se fera donc sur la dalle béton du niveau supérieur du sous-sol. Aucun contact de cette terre d'apport avec les terrains en place ne sera donc possible. Par ailleurs le Commissaire Enquêteur retient que le maître d'ouvrage s'est engagé à réaliser des analyses de sol complémentaires lors des travaux.

Concernant les nuisances de chantier

Les habitants riverains ont posé légitimement le problème des nuisances dues au chantier, elles sont malheureusement inévitables et elles vont s'étendre sur plusieurs années, il convient donc de les réduire au mieux.

Les mesures prévues à l'étude d'impact (Cf. article 4.2 du rapport ci-avant) sont bien adaptées, à l'exception des sorties de chantier sur la rue Jules Ferry, la rue des Fauvelles étant à privilégier.

Il convient donc que ces mesures soient respectées, aussi le Commissaire préconise au maître d'ouvrage en liaison avec la commune de La Garenne-Colombes, la mise en place d'un comité de suivi des travaux pour associer les riverains à leur réalisation.

Par ailleurs il me paraît sage et indispensable d'effectuer des référés préventifs avant le démarrage des travaux.

5.4.6 Sur le projet de création du Campus tertiaire ENGIE

Le site du projet se situe au cœur d'un territoire attractif en plein développement : il est au pied du quartier d'affaires de La Défense et est inclus dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) de Paris La Défense; il se situe à proximité immédiate de deux opérations d'aménagement majeures que sont la ZAC des Champs Philippe à La Garenne-Colombes et la ZAC des Groues à Nanterre.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) répertorie le site en secteur à fort potentiel de densification constitué par des « *espaces urbanisés comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation* ». L'orientation générale pour le secteur d'aménagement encourage la mise en place de projets visant la densification et la diversification du tissu urbain.

Le projet de campus tertiaire Engie est cohérent avec l'une des orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU de la commune de La Garenne-Colombes qui prévoit « *aménager une vitrine économique moderne et attractive dans le prolongement de La Défense notamment avec l'accueil de nouvelles activités pour relancer l'activité économique et permettre la valorisation future des parcelles à vocation industrielle situées entre la rue Jules Ferry et le boulevard National* ».

Enfin le projet s'inscrit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la modification N°10 du PLU qui vient d'être approuvée le

4/02/20 par le conseil de territoire de l'EPT Paris Ouest La Défense.

Le projet de création du campus tertiaire s'inscrit dans une démarche de développement durable globale respectant à la fois l'environnement et l'humain. A travers ce projet, la société ENGIE a l'objectif de réaliser une opération environnementale exemplaire, une vitrine technologique et d'offrir un cadre de travail exceptionnel à ses salariés, avec un vaste parc paysager en son sein.

La conception horizontale du projet de campus avec des immeubles de bureaux, de hauteur relativement modérée en comparaison des tours de La Défense, reliés par des passerelles, l'implantation au cœur du campus sous le parc d'un espace polyvalent de travail permettent de faciliter les échanges et la communication entre les collaborateurs.

Le projet de campus a fait l'objet d'une étude d'impact de qualité, elle en a analysé tous les impacts (Cf. article 4.2 du rapport ci-avant) en particulier l'insertion dans l'environnement immédiat. Le parti architectural retenu avec des immeubles en attique à partir du niveau R+4, ménageant ainsi de vastes terrasses végétalisées à mi-hauteur, permet de limiter l'impact des gabarits.

Le parc de près de 2ha au cœur du projet, dont 1500m² seront accessibles au public le weekend, constituera un véritable poumon vert, sa forte végétalisation contribuera à créer un îlot de fraîcheur pour le quartier, en lieu et place d'une zone qui était jusqu'ici totalement imperméabilisée.

Globalement le projet de campus Engie est un projet de qualité avec un véritable engagement environnemental. Son implantation en lieu et place d'un site industriel fermé est une opportunité pour la Ville de La Garenne-Colombes d'ouvrir et de redynamiser ce quartier.

Cette dynamisation se traduira notamment au niveau du rez-de-chaussée des bâtiments du campus qui est conçu comme un socle actif rassemblant des éléments de programme communs aux usagers du campus et les équipements ouverts à la Ville : halls, cafétérias, restaurants, coworking, crèche d'entreprise, salle de sport, commerces. Les auditoriums au centre du parc pourront être utilisés pour des événements externes à Engie.

Certaines dispositions du projet pourraient cependant d'être améliorées, en effet comme relaté précédemment à l'article 5.4.5 ci-avant, le Commissaire enquêteur regrette que les deux traverses Nord-Sud prévues au projet ne soient que des « percées visuelles » et ne permettent pas de mieux l'ouvrir sur la Ville en

donnant aux habitants (piétons et cyclistes) la possibilité d'y accéder, du moins le weekend et les jours fériés. La faisabilité de cette ouverture (du moins pour l'une d'elles) mérite d'être étudiée par le maître d'ouvrage, afin de compléter le maillage des circulations du quartier.

Par ailleurs l'impact du projet de campus (et des autres projets du secteur) le plus important pour le quartier est le fort accroissement de la circulation automobile bien que moins de 30% des salariés d'Engie devraient venir en voitures. Les rues des Fauvelles et Jules Ferry desservant le site seront les axes les plus impactés par le projet et il convient que sous la direction de Paris La Défense, Aménageur de l'opération du quartier Charlebourg et chargé à ce titre de la requalification de ces voies, les études de circulation et de conception des voiries soient poursuivies et affinées.

Paris La Défense, dans son courrier du 12/02/20 annexé au mémoire en réponse du maître d'ouvrage et relaté à l'article 3.6 du rapport ci-avant va dans ce sens en confirmant la poursuite des études de conception en concertation avec les communes de Courbevoie, Nanterre et La Garenne-Colombes.

Cet accroissement du trafic routier va se traduire par une augmentation significative du niveau de bruit pour les habitants riverains des rues Jules Ferry et des Champs Philippe, les plus proches du projet, aussi le Commissaire enquêteur, comme relaté également à l'article 5.4.5 ci-avant, préconise à l'Aménageur Paris La Défense d'étudier la possibilité de réaliser à titre compensatoire un revêtement anti-bruit sur les chaussées concernées.

5.5 Avis motivé du commissaire enquêteur sur la demande de permis de construire N° PC 092 035 19 E0026 (désigné PCVD1) déposée par la SCCV Garenne Développement

(Rappel : cette demande de permis de construire correspond à la partie Ouest du projet de Campus tertiaire ENGIE et concerne 4 bâtiments désignés A1, A2, B1 et B2)

Après une étude attentive et approfondie du dossier d'enquête présenté par la société Garenne Développement,

Après plusieurs visites du site et de son environnement immédiat,

Après avoir participé à plusieurs réunions de travail sur le dossier avec la société Garenne Développement et la commune de La Garenne-Colombes, et rencontré également les communes de Courbevoie et Nanterre ainsi que l'Etablissement Public Paris La Défense, Aménageur de l'opération d'aménagement du quartier Charlebourg,

Après m'être tenu à disposition du public pendant sept permanences dont deux le samedi matin (9h-12h) en mairies de La Garenne-Colombes et Courbevoie,

Après avoir étudié et analysé les observations recueillies émanant du public, ainsi que l'avis émis par l'autorité environnementale et les réponses apportées par le maître d'ouvrage, ainsi que les avis émis par les collectivités publiques,

Après avoir, une fois l'enquête terminée, dressé le procès-verbal de synthèse des observations, et reçu en retour et examiné le mémoire en réponse de la société Garenne Développement, auquel a été joint en annexes des contributions de l'Aménageur Paris La Défense et de la commune de La Garenne-Colombes.

Je considère que :

- les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne l'information du public,
- le dossier d'enquête était complet avec une étude d'impact de qualité, tous les impacts environnementaux du projet du Campus tertiaire ENGIE ont été examinés sous tous leurs aspects,
- chacun a été à même, tout au long de l'enquête, de prendre connaissance du dossier ou de faire connaître sans aucune restriction ses observations,
- les éléments de réponses apportés par la société Garenne

Développement aux observations recueillies pendant l'enquête et aux propres questions du Commissaire enquêteur sont complets et de qualité satisfaisante,

- le projet est conforme aux objectifs du SDRIF, cohérent avec les orientations du PADD de la commune de La Garenne-Colombes et s'inscrit bien dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la modification n°10 du PLU de la commune de La Garenne-Colombes, approuvée le 4/02/20,
- le projet est conforme au règlement du PLU de la commune de La Garenne-Colombes, approuvé le 4/02/20, sauf en ce qui concerne les caractéristiques des clôtures du PCVD1,
- le projet de création du campus tertiaire ENGIE est de qualité, certaines dispositions du projet peuvent être améliorées ou nécessitent de poursuivre les études en ce qui concerne les voiries desservant le projet et qui sont de la compétence de l'Aménageur Paris La Défense, conformément aux remarques et suggestions que j'ai pu personnellement émettre dans ce rapport,

En conséquence, je donne un **AVIS FAVORABLE** à la demande de permis de construire N° PC 092 035 19 E0026 (désigné PCVD1) déposée par la SCCV GARENNE-DEVELOPPEMENT assorti d'une **RESERVE** et des quatre **RECOMMANDATIONS** suivantes :

RESERVE

(Si la réserve n'est pas levée par le maître d'ouvrage, l'avis est réputé défavorable)

Je demande au maître d'ouvrage, la SCCV GARENNE-DEVELOPPEMENT de mettre en conformité, avec l'article 11.6 de la zone USP2 du règlement du PLU de la commune de La Garenne-Colombes, approuvé le 4/02/20, les caractéristiques des clôtures du permis de construire PCVD1.

RECOMMANDATIONS

(Les recommandations correspondant à des préconisations vivement souhaitées, le commissaire enquêteur souhaite que le maître d'ouvrage les prenne en considération)

RECOMMANDATION N°1

Je recommande au maître d'ouvrage, la SCCV GARENNE-

DEVELOPPEMENT, d'étudier la faisabilité de rendre accessible le weekend et jours fériés aux piétons et cyclistes les traversées Nord-Sud dites visuelles désignées « Est » et « Ouest » (du moins pour l'une d'elles) du projet.

RECOMMANDATION N°2

Je recommande, au maître d'ouvrage, la SCCV GARENNE-DEVELOPPEMENT, en liaison avec la commune de la Garenne-Colombes, de mettre en place un comité de suivi des travaux pour associer les riverains à leur réalisation, dans un souci permanent d'information et de respect de l'environnement.

RECOMMANDATION N°3

Je recommande à l'Etablissement Public Paris La Défense de poursuivre et de parfaire, en concertation avec les communes de Courbevoie, Nanterre et La Garenne-Colombes, les études de circulation et de conception des voiries desservant le site du projet et notamment la rue des Fauvelles, axe majeur de l'opération d'aménagement du quartier Charlebourg.

RECOMMANDATION N°4

Je recommande à l'Etablissement Public Paris La Défense d'étudier, en concertation avec la commune de La Garenne-Colombes, la possibilité de réaliser un revêtement anti-bruit sur les chaussées des rues Jules Ferry et des Champs Philippe.

A Asnières/Seine, le 12 mars 2020

Le Commissaire enquêteur



J.C.LASAYGUES

5.6 Avis motivé du commissaire enquêteur sur la demande de permis de construire N° PC 092 035 19 E0027 (désigné PCVD2) déposée par la SCCV Garenne Développement

(Rappel : cette demande de permis de construire correspond à la partie Est du projet de Campus tertiaire ENGIE et concerne 2 bâtiments désignés C et D)

Après une étude attentive et approfondie du dossier d'enquête présenté par la société Garenne Développement,

Après plusieurs visites du site et de son environnement immédiat,

Après avoir participé à plusieurs réunions de travail sur le dossier avec la société Garenne Développement et la commune de La Garenne-Colombes, et rencontré également les communes de Courbevoie et Nanterre ainsi que l'Etablissement Public Paris La Défense, Aménageur de l'opération d'aménagement du quartier Charlebourg,

Après m'être tenu à disposition du public pendant sept permanences dont deux le samedi matin (9h-12h) en mairies de La Garenne-Colombes et Courbevoie,

Après avoir étudié et analysé les observations recueillies émanant du public, ainsi que l'avis émis par l'autorité environnementale et les réponses apportées par le maître d'ouvrage, ainsi que les avis émis par les collectivités publiques,

Après avoir, une fois l'enquête terminée, dressé le procès-verbal de synthèse des observations, et reçu en retour et examiné le mémoire en réponse de la société Garenne Développement, auquel a été joint en annexes des contributions de l'Aménageur Paris La Défense et de la commune de La Garenne-Colombes.

Je considère que :

- les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne l'information du public,
- le dossier d'enquête était complet, les impacts environnementaux du projet de création du campus tertiaire ENGIE ont été examinés globalement sous tous leurs aspects,
- chacun a été à même, tout au long de l'enquête, de prendre connaissance du dossier ou de faire connaître sans aucune restriction ses observations,
- les éléments de réponses apportés par la société Garenne Développement aux observations recueillies pendant l'enquête et aux

propres questions du commissaire enquêteur sont complets et de qualité satisfaisante,

- le projet est conforme aux objectifs du SDRIF, cohérent avec les orientations du PADD de la commune de La Garenne-Colombes et s'inscrit bien dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la modification n°10 du PLU de la commune de La Garenne-Colombes, approuvée le 4/02/20,
- le projet est conforme au règlement du PLU de la commune de La Garenne-Colombes, approuvé le 4/02/20,
- le projet de création du campus tertiaire ENGIE est de qualité, certaines dispositions du projet peuvent être améliorées ou nécessitent de poursuivre les études en ce qui concerne les voiries desservant le projet et qui sont de la compétence de l'Aménageur Paris La Défense, conformément aux remarques et suggestions que j'ai pu personnellement émettre dans ce rapport,

En conséquence, je donne un **AVIS FAVORABLE** à la demande de permis de construire N° PC 092 035 19 E0027 (désigné PCVD2) déposée par la SCCV GARENNE-DEVELOPPEMENT assorti des trois **RECOMMANDATIONS** suivantes :

RECOMMANDATIONS

(Les recommandations correspondant à des préconisations vivement souhaitées, le commissaire enquêteur souhaite que le maître d'ouvrage les prenne en considération)

RECOMMANDATION N°1

Je recommande, au maître d'ouvrage, la SCCV GARENNE-DEVELOPPEMENT, en liaison avec la commune de la Garenne-Colombes, de mettre en place un comité de suivi des travaux pour associer les riverains à leur réalisation, dans un souci permanent d'information et de respect de l'environnement.

RECOMMANDATION N°2

Je recommande à l'Etablissement Public Paris La Défense de poursuivre et de parfaire, en concertation avec les communes de Courbevoie, Nanterre et La

Garenne-Colombes, les études de circulation et de conception des voiries desservant le site du projet et notamment la rue des Fauvelles, axe majeur de l'opération d'aménagement du quartier Charlebourg.

RECOMMANDATION N°3

Je recommande à l'Etablissement Public Paris La Défense d'étudier, en concertation avec la commune de La Garenne-Colombes, la possibilité de réaliser un revêtement anti-bruit sur les chaussées des rues Jules Ferry et des Champs Philippe.

A Asnières/Seine, le 12 mars 2020

Le Commissaire enquêteur

