

Résumé non technique de l'étude d'impact

Projet de création d'un ensemble immobilier « ZAC de l'Arc Sportif, Ilot Colombus, Lot 27 »

Commune de Colombes (92)

Juillet 2024



CERAG

Centre Européen de Recherches
et d'Applications Géologiques

—
11 allée Jacques Latrille
33 650 MARTILLAC
contact@cerag.fr - 0556648300

TABLE DES MATIERES

I.	Glossaire.....	5
II.	Preamble	9
II.1	Cadre réglementaire.....	9
II.2	Présentation des demandeurs	9
III.	Presentation du projet	11
III.1	Définition des aires d'étude	11
III.2	Situation géographique	13
III.3	Principales caractéristiques du projet	16
IV.	Etat actuel de l'environnement	19
IV.1	Le milieu physique.....	19
IV.1.A	Topographie	19
IV.1.B	Géologie.....	19
IV.1.C	Réseau hydrographique	19
IV.1.D	Climat.....	20
IV.1.E	Les risques naturels	20
IV.2	Le milieu naturel.....	21
IV.2.A	Territoires à enjeux environnementaux.....	21
IV.2.B	Caractéristiques écologiques.....	21
IV.2.C	La place du projet dans la trame verte et bleue.....	22
IV.3	Le milieu humain	23
IV.3.A	Démographie	23
IV.3.B	Habitat	23
IV.3.C	Activités économiques	23
IV.3.D	Equipements publics	23
IV.3.E	Infrastructures de transport.....	23
IV.3.F	Qualité de l'air	24
IV.3.G	Contexte sonore	24
IV.3.H	Risques technologiques	25
IV.3.I	Hygiène et salubrité publique	25
IV.4	Paysage et patrimoine.....	26
IV.4.A	Le paysage	26

IV.4.B	Organisation de l'espace	27
IV.4.C	Optimisation de la densité, qualité urbaine et biodiversité.....	27
IV.4.D	Sites classés/inscrits, sites patrimoniaux remarquables, zone de protection.....	28
IV.4.E	Le patrimoine.....	28
IV.5	Synthèse des sensibilités de l'environnement	29
V.	Justification du projet	32
V.1	Absence d'alternative de localisation et d'implantation du projet.....	32
V.2	Réhabilitation et valorisation d'un ancien site industriel.....	32
V.3	Intérêt général du projet immobilier	33
VI.	Synthèse des impacts du projet, de la séquence éviter, réduire, compenser et des impacts résiduels.....	34

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Délimitation des aires d'étude immédiates	12
Figure 2 : Localisation du projet par rapport à Paris	13
Figure 3 : Localisation du projet sur le territoire communal.....	14
Figure 4 : Localisation du projet au sein de la ZAC de l'Arc Sportif.....	14
Figure 5 : Plan masse	17
Figure 6 : Plan masse R+2	18
Figure 7 : Contexte hydrographique du secteur d'étude	20
Figure 8 : Extrait de la cartographie des trames verte et bleue des départements de Paris et de la Petite Couronne.....	22

I. GLOSSAIRE

Termes	Définitions
Aire d'étude	Aire d'influence du projet prise en compte dans l'Etude d'impact.
Altimétrie	Représentation géométrique du relief.
Assainissement	Ensemble des moyens de collecte, de transport et de traitement d'épuration des eaux usées avant leur rejet dans les rivières ou dans le sol. On parle d'assainissement collectif pour les zones raccordées au réseau d'égout et équipées d'une station d'épuration traitant les rejets urbains. L'assainissement est dit non-collectif ou autonome dans les zones non-raccordées au tout-à-l'égout.
Autorisation	Décision de l'autorité ou des autorités compétentes qui ouvre le droit au maître d'ouvrage de réaliser le projet.
Autorité compétente	La ou les autorités compétentes pour délivrer l'autorisation du projet.
Autorité environnementale	Elle rend des avis (évaluation environnementale systématique) ou des décisions (après un examen au cas par cas) sur les projets, plans/programmes et documents d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Elle peut être : • Le ministre chargé de l'environnement ; • La formation d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) ; • Les missions régionales d'autorité environnementale du CGEDD ; • Les préfets de région.
Continuité écologique	Elle comprend : • des réservoirs de biodiversité (cf définition) ; • des corridors écologiques (cf définition).
Corridor écologique	Espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité (cf définition).
Défrichement	Opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.
Eaux pluviales	Eaux issues des précipitations après avoir touché le sol et ruisselant sur les surfaces la réceptionnant.
Eaux usées	Eaux altérées par l'activité humaine devant être traitées avant rejet dans le milieu naturel.

Erosion	Ensemble de phénomènes externes, qui à la surface du sol ou à faible profondeur, modifient le relief par enlèvement de matière solide.
Espèces protégées	Espèce qu'il est interdit de chasser, pêcher, cueillir, détruire, et parfois transporter, vendre, acheter, à tous les stades de développement (œufs, jeunes, adultes) et produits dérivés (peaux, plumes, écailles...), selon une réglementation internationale, nationale ou locale.
Etude d'impact	Rapport d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement et des mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser ces incidences.
Evaluation environnementale	Processus constitué de : • L'élaboration, par le maître d'ouvrage ou la personne publique responsable, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement • La réalisation des consultations prévues, notamment la consultation de l'autorité environnementale et la consultation du public. • L'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées.
Imperméabilisation	Recouvrement permanent d'une parcelle de terre et de son sol par un matériau imperméable.
Maître d'ouvrage (porteur de projet)	Auteur public ou privé d'une demande d'autorisation concernant un projet.
Nappe phréatique	Nappe d'eau que l'on rencontre à faible profondeur.
Natura 2000	Réseau européen de sites naturels, terrestres et marins, dans lesquels les Etats membres s'engagent à maintenir les habitats et espèces concernés dans un état de conservation favorable. Deux types de sites interviennent dans ce réseau : • Les zones de protections spéciales (ZPS) issus de la directive Oiseaux ; • Les zones spéciales de conservation (ZSC) issus de la directive Habitats.
Parc naturel régional	Territoire à dominante rurale dont les paysages, les milieux naturels et le patrimoine culturel sont de grande qualité, mais dont l'équilibre est fragile et menacé. Il s'organise autour d'un projet concerté de développement durable, fondé sur la protection et la valorisation de son patrimoine naturel et culturel.
Parc naturel national	Territoire sur lequel la conservation de la faune, de la flore, du sol, du sous-sol, de l'atmosphère, des eaux et, en général, d'un milieu naturel, présente un intérêt spécial qu'il importe de préserver contre tout effet de dégradation naturelle et de le soustraire à toute intervention artificielle susceptible d'en altérer l'aspect, la composition et l'évolution.

Plan cadastral	Cartographie présentant le territoire d'une commune et sa division en sections et parcelles sur lesquelles sont reportés des numéros sans indication nominative des propriétaires.
Plan de Prévention des Risques Naturels	Il définit les zones d'expositions aux phénomènes naturels prévisibles tels que les inondations, les mouvements de terrains, les avalanches, les incendies de forêt, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes ou les cyclones, et caractérise l'intensité possible de ces phénomènes. A l'intérieur des zones dites « d'aléa », il réglemente l'utilisation des sols.
Plan de Prévention des Risques Technologiques	Il a pour objet de délimiter un périmètre d'expositions aux effets d'accidents susceptibles de survenir dans les installations industrielles à hauts risques, appelés également SEVESO seuil haut, et pouvant entraîner des effets sur la salubrité, la santé et la sécurité publiques directement ou par la pollution du milieu. A l'intérieur de ce périmètre, il réglemente l'utilisation des sols.
Plan Local d'Urbanisme (PLU)	Document d'urbanisme qui, à l'échelle communale, traduit un projet global d'aménagement et fixe en conséquence les règles d'utilisation des sols. Il comporte : • Un rapport de présentation qui, en s'appuyant sur un diagnostic territorial, explique les choix retenus pour établir les documents suivants ; • Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les orientations générales des politiques d'urbanisme ; • Des orientations générales d'aménagement et de programmation (OAP) qui spatialisent et précisent les intentions affichées dans le PADD ; • Un règlement avec une partie graphique (communément appelée zonage) et une partie écrite qui décrit les règles pour chacune des zones ; • Des annexes (servitudes publiques, schéma de réseaux d'eau potable et d'assainissement, etc)
Réservoir de biodiversité	Espace dans lequel la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.
Risques naturels	Ensemble des menaces que certains phénomènes et aléas naturels font peser sur des populations, des ouvrages et des équipements.
Risques technologiques	Risques liés à l'action humaine et plus précisément à la manipulation, au transport ou au stockage de substances dangereuses pour la santé et l'environnement.

Site inscrit ou classé	Site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave. L'inscription est le premier niveau de protection pouvant conduire à un classement.
Schéma de cohérence territoriale (SCOT)	Document de planification stratégique à long terme, à l'échelle intercommunale, destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité et d'environnement.
Trame verte et bleue	Réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE). Elle contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.
Zone humide	Terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.
ZNIEFF	Zone naturelle présentant un intérêt écologique, faunistique ou floristique particulier ayant fait l'objet d'un inventaire scientifique national sous l'autorité du Muséum National d'Histoire Naturelle pour le compte du Ministère de l'Environnement. Elles sont de deux types : • Les zones de type I : intérêt biologique remarquable, • Les zones de type II : recouvrent les grands ensembles naturels.

II. PREAMBULE

II.1 CADRE REGLEMENTAIRE

A la demande de la SCCV COLOMBUS LOT 27, le bureau d'études CERAG (Environnement) est appelé à réaliser le Dossier d'Etude d'Impact, à joindre à la demande de permis de construire pour saisine de l'Autorité Environnementale (MRAE Ile-de-France), concernant un projet de construction sur la commune de Colombes (92).

Il s'agit plus précisément de construire un ensemble immobilier mixte d'une surface de plancher maximale de 12 955 m² au niveau de l'Avenue d'Argenteuil et de l'Avenue Kléber à Colombes, sur une unité foncière de 5 658 m².

La réalisation de ce dossier fait suite à une décision de soumission à évaluation environnementale du 22 décembre 2023 de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Île de France après un examen au cas par cas du projet. En effet, compte tenu de ses caractéristiques, le projet a été soumis à une procédure d'examen au cas par cas au titre de la rubrique 39 de la nomenclature des études d'impact annexée à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Catégories de projets	Projets soumis à examen au cas par cas	Projet
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. *420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000m²	Projet de construction d'une surface de plancher de 12 955 m²

II.2 PRESENTATION DES DEMANDEURS

En 35 ans, le Groupe PICHET, groupe familial et indépendant, s'est imposé comme l'un des promoteurs les plus importants de France en proposant des solutions sur mesure pour accompagner ses partenaires institutionnels, ses clients particuliers et professionnels.

La singularité de la société réside dans son positionnement stratégique d'acteur immobilier intégré. Grâce à sa maîtrise de l'ensemble de la chaîne de l'immobilier (promotion immobilière, gestion et syndic, exploitation hôtelière, foncières patrimoniale, vignoble), l'entreprise s'engage dans la durée pour accompagner ses clients tout au long de leur parcours de vie.

Visionnaire et à l'écoute, PROMOTION PICHET s'inspire des nouveaux modes de vie pour concevoir et bâtir la ville de demain - une ville mixte et évolutive, plus respectueuse de son environnement et plus humaine - et permettre à chacun de bien vivre dans sa ville, durablement.

Promoteur responsable et citoyen, la société est attentive à l'impact de ses réalisations sur la collectivité et sur l'environnement et s'engage notamment dans la durée en construisant des bâtiments certifiés (HQE, BREEAM...) et écoresponsables.

La société PROMOTION PICHET justifie d'une expérience de plus de 30 ans dans la promotion immobilière.

La complémentarité de leur savoir-faire leur permet de réaliser des projets mixtes de grande envergure et d'être désigné lauréat de consultations prestigieuses dont :

- Plusieurs projets dans le cadre d' « Inventons la Métropole du Grand Paris 1 et 2 »,
- « Réinventer la Seine » pour le site des Quais en Seine au Havre,
- Le Village des Athlètes au sein de l'écoquartier fluvial de L'île-Saint-Denis par la Solideo et Plaine Commune,...

En 2021, les réservations de logements neufs, réalisés par le Groupe, ont atteint le chiffre record de 5 690 réservations.

Le Groupe s'appuie sur un réseau réparti sur l'ensemble du territoire, soit 12 directions régionales et 60 points de vente, pour commercialiser leurs logements neufs. L'expertise des équipes commerciales et leur fine connaissance des marchés immobiliers permettent d'offrir aux clients un accompagnement sur mesure.

La société PROMOTION PICHET a été créée en 1998 et a développé des centaines d'opérations d'aménagement en Ile-de-France et partout sur le territoire métropolitain (lotissement d'habitation, immeubles, bureaux, commerces...).

La société a réalisé 504 millions d'euros de capital social en 2023 pour un volume d'activité d'1,8 milliards d'euros.

III. PRESENTATION DU PROJET

III.1 DEFINITION DES AIRES D'ETUDE

Les conséquences éventuelles du projet ne se limitant pas à sa stricte emprise, les bureaux d'études ont défini dans le cadre de leur expertise des aires d'étude.

Pour le volet milieu physique, les aires d'étude correspondent à :

- **La commune de Colombes.** Elle permet une prise en compte global du réseau hydrographique, du climat et des risques naturels.
- **La zone d'étude.** Elle correspond aux périmètres de l'ensemble de l'îlot Colombus au sein de la ZAC de l'Arc Sportif.
- **Le site d'étude (pour l'état initial).** Il s'agit du périmètre utilisé lors des études préalables de terrain et qui englobe l'emprise du Lot 33-D (situé entre le présent projet du Lot 27 et l'avenue Kléber). Il permet de mieux appréhender les enjeux géologiques et hydrographiques du terrain.
- **L'emprise projet (pour les impacts et mesures).** Elle correspond au périmètre strict de l'emprise foncière du projet immobilier (périmètre du Lot 27 uniquement) pour évaluer précisément les impacts.

Pour le volet milieu naturel, les aires d'étude ont été établies comme suit :

- **L'aire d'étude éloignée.** Elle comprend un rayon de 5 km autour de l'emprise du projet, et permet d'apprécier l'insertion du projet à l'échelle paysagère (continuité écologique, zonage environnementaux).
- **La zone d'étude.** Elle correspond aux périmètres de l'ensemble de l'îlot Colombus au sein de la ZAC de l'Arc Sportif.
- **Le site d'étude (pour l'état initial).** Il s'agit du périmètre utilisé lors des études préalables de terrain et qui englobe l'emprise du Lot 33-D (situé entre le présent projet du Lot 27 et l'avenue Kléber). Il permet de mieux appréhender les enjeux liés à la biodiversité.
- **L'emprise projet (pour les impacts et mesures).** Elle correspond au périmètre strict de l'emprise foncière du projet immobilier (périmètre du Lot 27 uniquement) pour évaluer précisément les impacts.

Les aires d'étude ont été établies comme suite pour le volet humain :

- **La région Ile-de-France.** Elle permet d'analyser la consommation et la production d'énergie et la démographie à grande échelle.
- **Le département des Hauts-de-Seine.** Elle permet d'étudier la qualité de l'air ainsi que la démographie à moyenne échelle.
- **La métropole du Grand Paris.** Elle permet d'analyser le contexte socio-économique du secteur.
- **La commune de Colombes.** Elle permet d'examiner la démographie et la qualité de l'air à échelle locale, le bâti à proximité du projet, les infrastructures et réseaux, le contexte sonore, ainsi que les risques technologiques.

- **La zone d'étude.** Elle correspond aux périmètres de l'ensemble de l'îlot Colombus au sein de la ZAC de l'Arc Sportif.
- **Le site d'étude (pour l'état initial).** Il s'agit du périmètre utilisé lors des études préalables de terrain et qui englobe l'emprise du Lot 33-D (situé entre le présent projet du Lot 27 et l'avenue Kléber).
- **L'emprise projet (pour les impacts et mesures).** Elle correspond au périmètre strict de l'emprise foncière du projet immobilier (périmètre du Lot 27 uniquement) pour évaluer précisément les impacts.

Enfin, pour le volet paysager, les aires d'étude correspondent à :

- **La commune de Colombes et ses environs.** Elle permet d'analyser l'organisation du paysage, par thèmes, afin de comprendre la structure du paysage et de permettre l'adéquation la plus juste du projet avec l'échelle et la nature du paysage en place. C'est également le périmètre d'étude des éléments sites et monuments protégés.
- **Le site d'étude (pour l'état initial).** Il s'agit du périmètre utilisé lors des études préalables de terrain et qui englobe l'emprise du Lot 33-D (situé entre le présent projet du Lot 27 et l'avenue Kléber).
- **L'emprise projet (pour les impacts et mesures).** Elle correspond au périmètre strict de l'emprise foncière du projet immobilier (périmètre du Lot 27 uniquement) pour évaluer précisément les impacts.



Figure 1 : Délimitation des aires d'étude immédiates
(Réalisation : CERAG)

III.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE

L'emprise du projet se situe dans le département des Hauts-de-Seine, sur le territoire de la commune de Colombes au sein de la Métropole du Grand Paris, plus précisément au Nord-Ouest de la petite couronne parisienne.

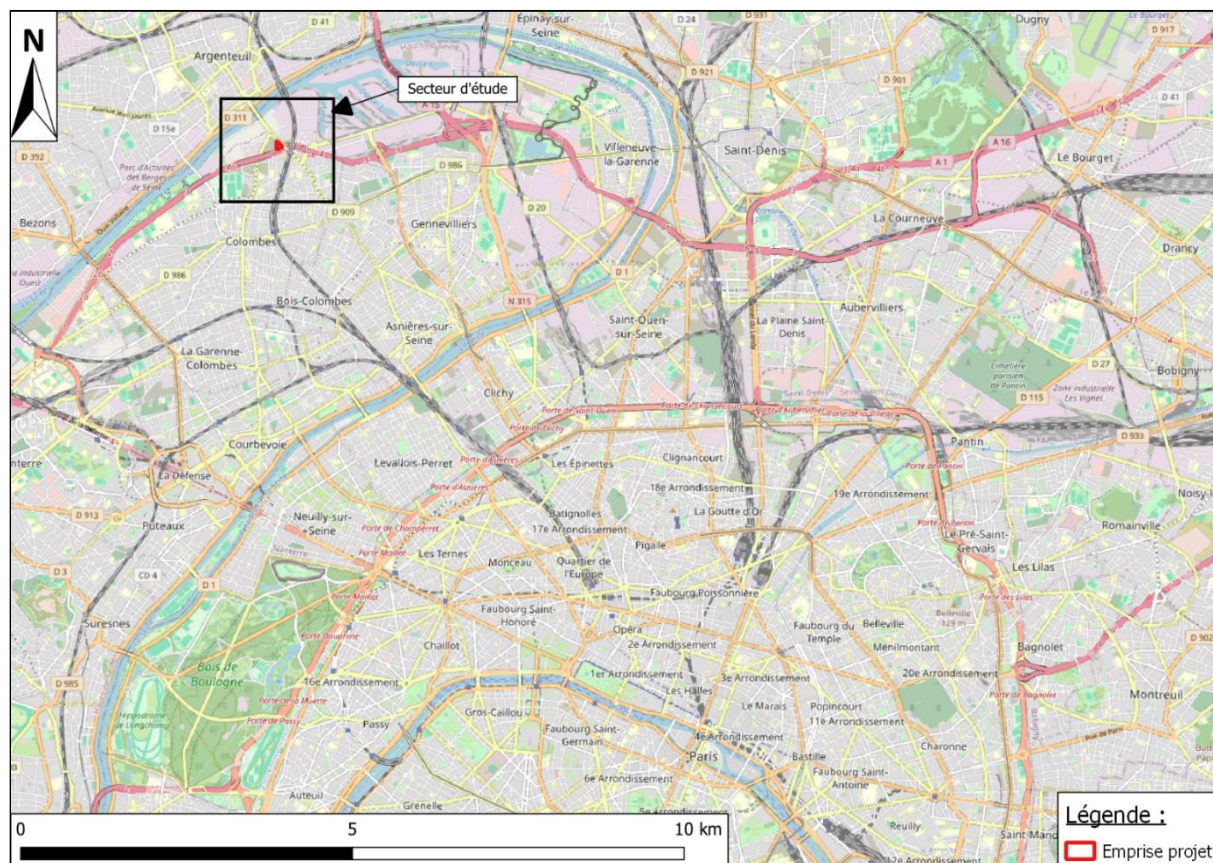


Figure 2 : Localisation du projet par rapport à Paris
(Source : Openstreetmap ; Réalisation : CERAG)

Le projet de construction se situe Avenue d'Argenteuil, à environ 2 km au Nord du centre-ville de Colombes, au sein de l'îlot Columbus de la ZAC de l'Arc Sportif (Lot 27).

Il se situe dans un secteur en pleine mutation dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de l'Arc Sportif. Les bâtiments déjà construits sont majoritairement destinés à l'habitation, à l'hôtellerie et à des équipements sportifs ou commerciaux. Le Lot 27 est le dernier lot restant à construire dans l'îlot Columbus.

L'emprise du projet jouxte :

- Au Nord, l'Avenue d'Argenteuil puis une centrale thermique ;
- A l'Est, l'Avenue d'Argenteuil, l'Avenue Kléber, l'A86, puis des voies ferrées ;
- Au Sud, l'Avenue Kléber puis l'A86 ;
- A l'Ouest, l'îlot Columbus de la ZAC de l'Arc Sportif (hôtel, logements et commerces).

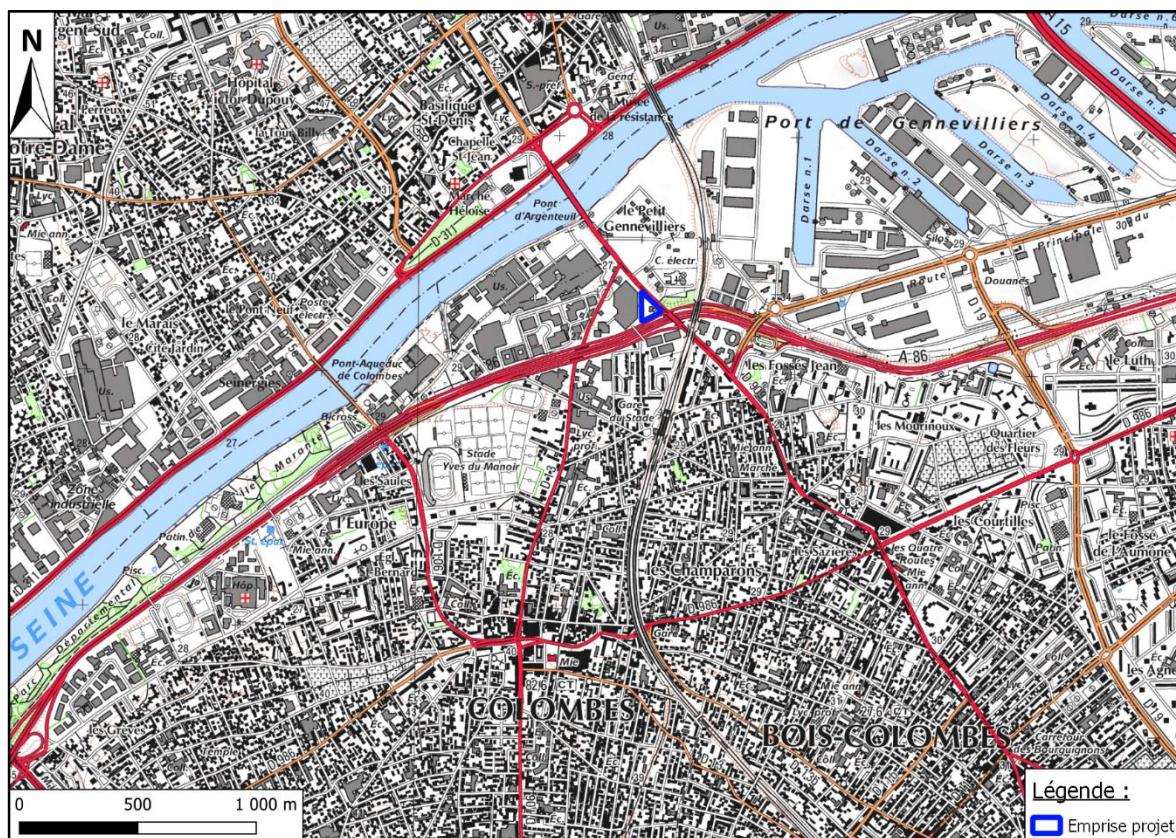


Figure 3 : Localisation du projet sur le territoire communal
(Source : IGN SCAN 25 ; Réalisation : CERAG)



Figure 4 : Localisation du projet au sein de la ZAC de l'Arc Sportif
(Source : eco.urban.fr ; Réalisation : CERAG)

L'emprise du projet s'étend sur une superficie d'environ 0,5 ha, et correspond à la parcelle suivante :

Commune	Section	Parcelles
Colombes	H	502 p
TOTAL Emprise cadastrale		5 658 m ²

III.3 PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET

Le projet porte sur la construction d'une opération immobilière mixte portée par la SCCV COLOMBUS LOT 27 créée par le Groupe PICHET, et se développe sur un terrain d'une superficie de 5 658 m² à Colombes (92). Ce dernier est un ancien site de la société Thalès sur lequel se trouvaient des bâtiments en friche et libres de toute occupation en 2018. Depuis la démolition a été réalisée par l'aménageur de la ZAC, EcoUrbain.

Le projet, objet de la présente étude d'impact, constitue une évolution du projet portée par PICHET en 2018. Le projet actuel consiste en un ensemble immobilier mixte composé par un programme de résidence étudiante, un socle commercial et un parking en superstructure.

Le projet d'une surface de plancher totale de 12 955 m², occupe la totalité du Lot 27 de l'îlot Colombus de la ZAC de l'Arc Sportif, et est constitué par :

- Un programme commercial en RDC d'une surface de plancher 4 185 m², composé de deux cellules commerciales. Les cellules seront livrées brutes et feront l'objet de dossiers spécifiques de demandes d'autorisation administratives ;
- Un programme de résidence étudiante de 292 unités implanté sur 6 niveaux au-dessus du parc de stationnement, et réparti en trois parties : résidence A avec 91 chambres, résidence B avec 88 chambres, et résidence C avec 113 chambres.
La surface de plancher totale est de 8 770 m².

Le parc de stationnement est composé de 154 places sur 1 niveau en superstructure au-dessus du RDC. L'accès est prévu depuis l'avenue de Kléber.

Un local à vélo accueillant 312 anneaux individuels sera aménagé.

L'emprise au sol du bâti est de 5 268 m², soit 95% de la parcelle, en conformité avec le cahier des charges de la ZAC. Les 5% restant situé le long de l'avenue Kléber seront dédiés à des espaces pleine terre et des accès aux voiries. L'ensemble des toitures sera végétalisé.

Un vide sanitaire est prévu sous le niveau du RDC, au droit de l'emprise du bâtiment exceptée l'aire de livraison, pour assurer la gestion des crues et la transparence hydraulique de l'ensemble.

L'aménagement des espaces communs aux lots de l'îlot Colombus sont mis sous la responsabilité de l'aménageur. En l'espèce, cela correspondant au Lot 33-D situé entre la façade Sud de l'emprise du projet et l'avenue Kléber, où il est programmé la réalisation d'un sentier piéton et une bande plantée pour faire barrage avec la circulation routière. Les espaces pleine terre seront d'une superficie de 424 m² sur le Lot 33-D, et de 245 m² sur le Lot 27.

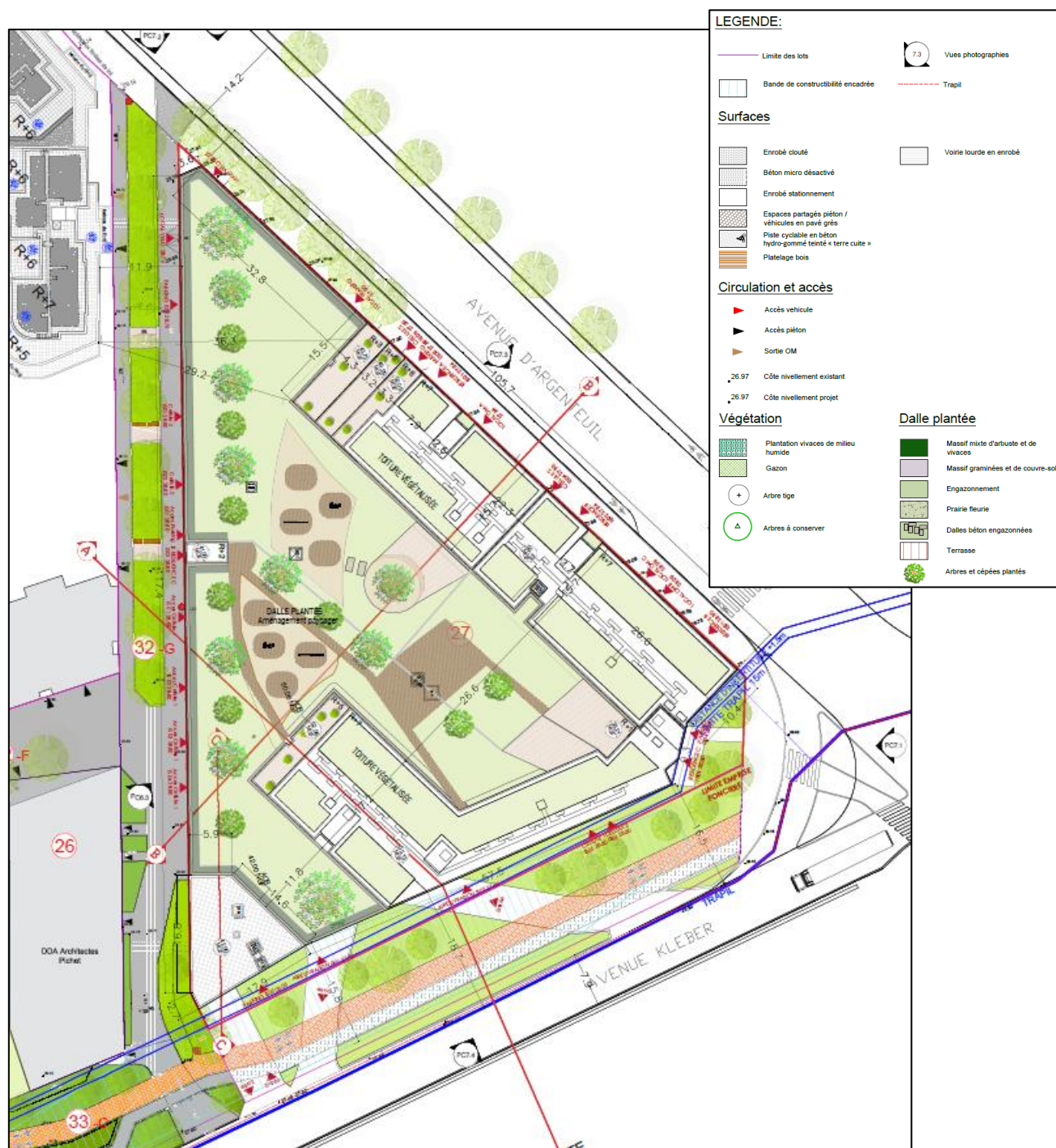


Figure 5 : Plan masse

(Source : GUERIN & PEDROZA ARCHITECTES)

Le projet déploiera les dispositifs d'aménagement paysagers, techniques et architecturaux suivants :

- L'implantation du bâti se fait systématiquement à l'alignement des voies, en tenant compte du recul imposé par la zone réservée de « destination encadrée » inscrite au PLU pour le passage du Trapil sur l'avenue Kleber.
- Le volume en forme de « U » est placé de sorte à assurer une mise à distance par rapport aux programmes de logement déjà construits sur le Lot 28 à l'Ouest. Un important retrait, sous forme des gradins est proposé à l'angle entre l'avenue d'Argenteuil et l'allée Louise Michel.

- Le bâtiment est envisagé comme un élément unitaire dans son traitement architectural par différentes natures de béton. Une expression minérale affirmée de la façade est recherchée.
- Le projet paysager proposé s'organise autour de la toiture jardin en R+2 accessible aux futurs résidents, et encerclé par des toitures végétalisées. Une bande plantée en pleine terre le long de l'avenue Kléber permet d'accompagner la circulation des piétons et de garantir la gestion des eaux pluviales.
- Le choix des essences végétales s'est fait sur la mise en place de toutes les strates de végétation en cohérence avec l'environnement du projet, notamment avec la présence d'arbustes et d'herbacées originaire du Bassin Parisien. Elle s'attache à favoriser les essences à fleurs et persistantes pour l'installation et le développement des insectes pollinisateurs.



Figure 6 : Plan masse R+2
(Source : GUERIN & PEDROZA ARCHITECTES)

IV. ETAT ACTUEL DE L'ENVIRONNEMENT

IV.1 LE MILIEU PHYSIQUE

IV.1.A TOPOGRAPHIE

La commune de Colombes se situe dans la plaine alluviale quaternaire de la Seine et est comprise entre deux méandres du fleuve. Colombes se caractérise par un relief peu marqué, formant une légère butte au cœur de la commune. On constate que la topographie est relativement plane dans le secteur du projet.

On constate que la topographie dans le périmètre du projet, est quasi plane. L'altimétrie varie entre +27,95 m NGF (au Nord) et +28,93 m NGF (à l'Est).

IV.1.B GEOLOGIE

Selon les informations livrées par la carte géologique de la France au 1/50 000 - feuille de PARIS n°183, le site d'étude est implanté au droit de la formation cartographiée Fy, constituée d'alluvions anciennes attribuables à la Seine (sables et graviers, limons anciens).

IV.1.C RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Le site d'étude est implanté dans l'unité hydrographique « Seine parisienne – Grands axes ». La Seine est la masse d'eau superficielle principale qui s'écoule au Nord de la commune de Colombes en direction du Nord-Ouest où elle se jette dans la Manche (SIE SN). Ce fleuve est divisé en cinq parties, d'amont en aval et la partie correspondante à notre secteur d'étude est la Basse-Seine (de Paris à Rouen).

Au sein de de l'unité hydrographique Seine parisienne – Grands axes, la masse d'eau superficielle concernée est « la Seine du confluent du Ru d'Enghien (exclu) au confluent de l'Oise (exclu) » et **dont le code masse d'eau est FRHR155B**. Selon la topographie dans le secteur du projet, il semble que **les écoulements s'orientent vers la Seine qui s'écoule à 420 m au Nord**.

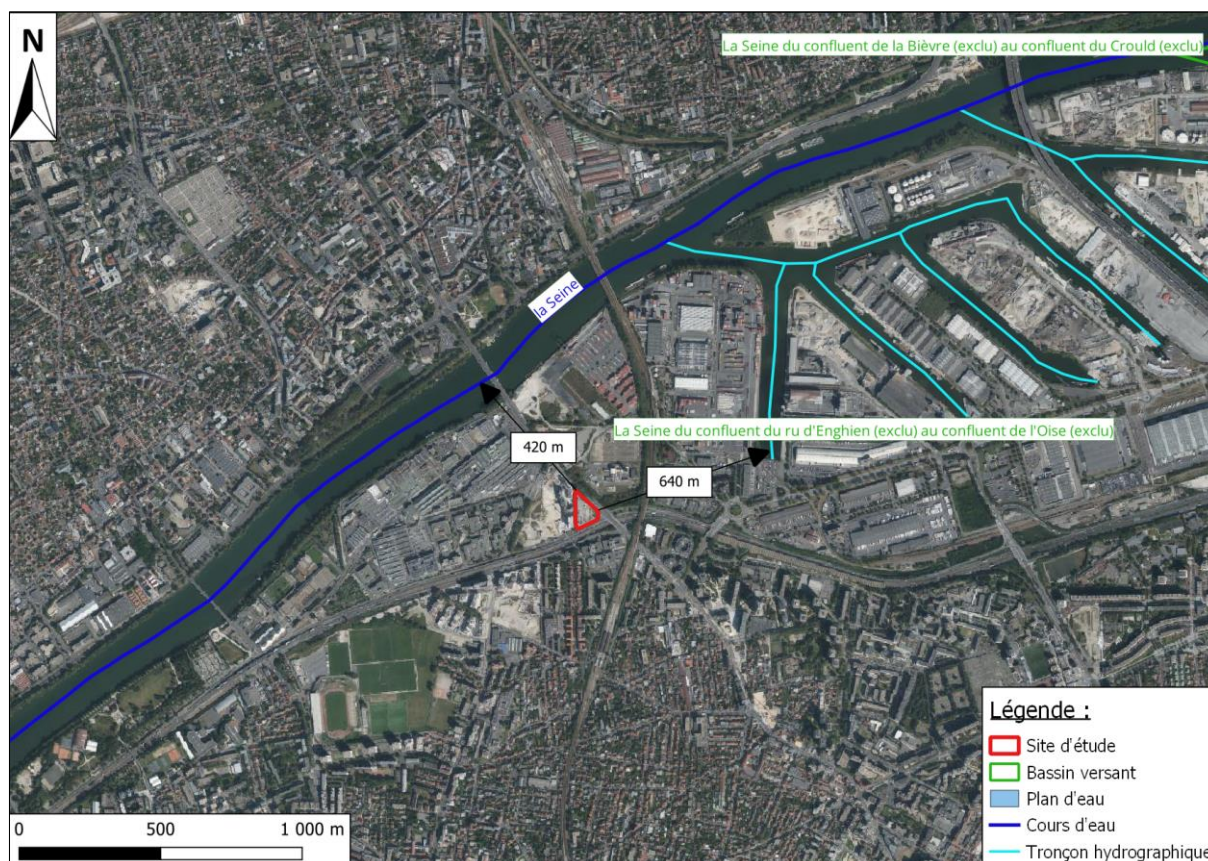


Figure 7 : Contexte hydrographique du secteur d'étude
(Source : BD TOPAGE ; Réalisation : CERAG)

IV.1.D CLIMAT

Les données climatologiques de la commune de Colombes sont basées sur la station météo de Roissy Charles-de-Gaulle sur la période 1991-2020.

La commune jouit d'un climat océanique dégradé. Les précipitations y sont importantes tout au long de l'année, y compris pendant le mois de juillet correspondant au mois le plus sec. Les étés y sont chauds et les hivers assez froids. Les précipitations moyennes annuelles sont de l'ordre de 743,2 mm.

La température moyenne annuelle est de 12,2°C. Le mois le plus chaud de l'année correspond au mois de juillet avec une température moyenne de 20,3°C et le mois le plus froid est janvier avec une température moyenne de 4,7°C.

La commune bénéficie d'une durée d'ensoleillement variable et marquée entre les saisons : en été la durée mensuelle d'ensoleillement est de 245,0 h (en juillet) contre 51,5 h en hiver (en janvier).

IV.1.E LES RISQUES NATURELS

La commune de Colombes est concernée par un PPRI Hauts-de-Seine, approuvé par arrêté préfectoral le 9 janvier 2004. **La zone d'étude est entièrement localisée en Zone C** « Zone urbaine dense » du zonage PPRI dont les prescriptions sont prises en compte dans la conception du projet.

La commune est concernée par un risque de retrait et gonflement des argiles lié aux mouvements de terrain. Toutefois, le site du projet de construction et l'aire d'étude élargie se situent en dehors des zones de risque recensées.

Elle n'est pas exposée au risque sismique et de radon.

IV.2 LE MILIEU NATUREL

IV.2.A TERRITOIRES A ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

IV.2.A.1 LE RESEAU NATURA 2000

Le terrain du projet se situe en aval du site du réseau Natura 2000 Directive Oiseaux FR1112013 – Sites de Seine Saint-Denis, désigné comme « Zone de Protection Spéciale » au titre de la directive oiseaux. Ce site est distant d'environ 3 km du projet. Il s'agit du seul site Natura 2000 présent dans un périmètre de 5 km.

IV.2.A.2 LES ZONAGES D'INVENTAIRE

Les zonages d'inventaires présents dans un rayon de 5 km du site d'étude sont les suivants :

Type de zonage	Code	Intitulé	Distance du site d'étude
Zonages d'inventaires			
ZNIEFF 1	110030012	Berges de la Seine à Nanterre	3,3 km au Sud-Ouest
ZNIEFF 2	110030009	Pointe aval de l'île de Saint-Denis	2,6 km au Nord-Est

IV.2.A.3 LES ZONAGES REGLEMENTAIRES

Le site d'étude n'est pas concerné et ne se situe pas à proximité d'une Réserve Naturelle Nationale ou Régionale, d'une aire concernée par un Arrêté de Protection du Biotope, d'une réserve biologique, d'une réserve de chasse ou de pêche ou d'un Parc Naturel Marin. Aucun zonage n'est présent dans un périmètre de 5 km.

IV.2.B CARACTERISTIQUES ECOLOGIQUES

IV.2.B.1 LES MILIEUX PRESENTS EN PERIPHERIE

Les milieux rencontrés en périphérie s'inscrivent dans la continuité de ceux identifiés sur le site du projet. Il s'agit majoritairement de voiries, de stationnements, de bâtiments et d'espaces artificialisés ; les espaces végétalisés occupant une superficie négligeable.

Ainsi, la zone d'étude est caractérisée par un milieu entièrement artificialisé.

IV.2.B.2 LES ZONES HUMIDES

La délimitation de zones humides a fait l'objet de prospections menées par le bureau d'études en écologie ALISEA (pour le critère végétation et le critère sol).

En effet, la Loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office Français de la Biodiversité définit qu'une zone est humide, si celle-ci est caractérisée par une végétation hygrophile ou un sol hydromorphe.

Selon le critère alternatif « sol » et « végétation », **aucune zone humide n'a été identifiée au sein du site d'étude.**

IV.2.B.3 LA FLORE ET LA FAUNE

Du fait de son caractère fortement artificialisé, la zone d'étude caractérisée par l'îlot Colombus ne semble pas présenter d'espèce floristique à intérêt patrimonial ou protégée, ce qui constitue un enjeu de qualité négligeable. De même, la zone d'étude ne semble pas présenter d'espèce faunistique à intérêt patrimonial ou protégée, ce qui constitue un enjeu de qualité négligeable.

IV.2.C LA PLACE DU PROJET DANS LA TRAME VERTE ET BLEUE

La fragmentation des territoires par l'Homme nuit fortement au bon fonctionnement des écosystèmes et a été identifiée comme l'une des menaces majeures pour la biodiversité. Ainsi, la Trame Verte et Bleue (TVB) a pour objectif premier de contribuer à enrayer la perte de biodiversité, en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux et leurs continuités.

IV.2.C.1 A L'ECHELLE REGIONALE

D'après la carte ci-après, le site d'étude ne se situe pas au sein de réservoir de biodiversité ni de corridors écologiques. Cependant, il est localisé à proximité de la Seine (420 m au Nord) et du corridor alluvial multi-trame en contexte urbain à restaurer.

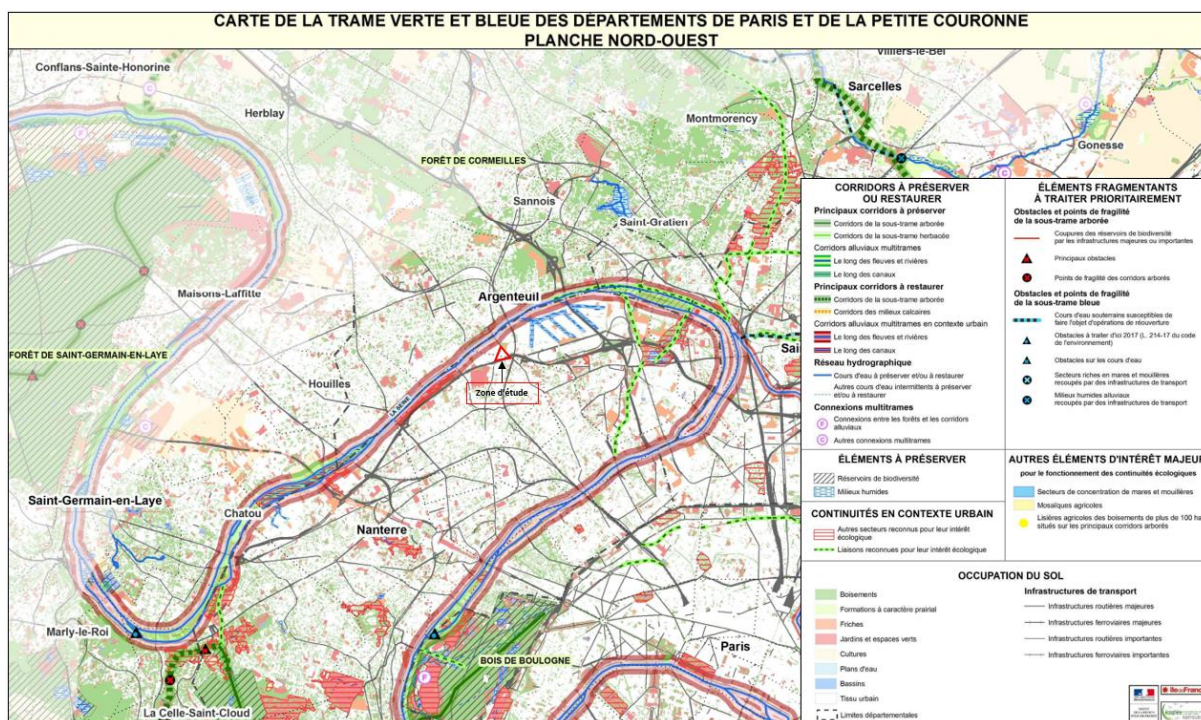


Figure 8 : Extrait de la cartographie des trames verte et bleue des départements de Paris et de la Petite Couronne
(Source : DIEAT Ile-de-France ; Réalisation : CERAG)

IV.2.C.2 A L'ECHELLE LOCALE

Le site d'étude s'inscrit dans une zone urbanisée, au Nord de l'A86. Elle est encadrée par 3 voies d'accès principales que sont :

- L'avenue d'Argenteuil D909, orientée Nord-Ouest,

- L'avenue Kleber au Sud,
- Le boulevard de Valmy, D13 orienté Nord-Est.

Le cours d'eau le plus proche de la trame bleue est la Seine à environ 420 m de l'emprise du site.

IV.3 LE MILIEU HUMAIN

IV.3.A DEMOGRAPHIE

Positionnée en 11^e sur le plan régional et 4^e sur le plan départemental, la ville de Colombes est la plus grande citée pavillonnaire de la petite couronne parisienne, tout en demeurant un territoire diversifié.

Depuis 1968, la population de Colombes a connu une légère augmentation. La densité moyenne est passée de 10 289 hab/km² en 1968 à 11 110,8 hab/km² en 2020.

Au recensement INSEE de 2020, la commune de Colombes compte 86 775 habitants, le nombre d'habitants a baissé d'environ 7,5% depuis 1968. La répartition par tranches d'âge de la population met en évidence une répartition plutôt hétérogène avec une représentation importante des jeunes adultes de 30 à 44 ans (22,5%).

IV.3.B HABITAT

Sur la commune de Colombes, l'habitat est principalement constitué d'immeubles, les appartements représentant 73,8% des logements en 2020, et de maisons individuelles qui représentent, en 2020, 24,48% des logements.

IV.3.C ACTIVITES ECONOMIQUES

En 2020, la part des actifs ayant un emploi représente 76,8 % de la population âgée de 15 à 64 ans. Le taux de chômage est de 9,6%, donc plus élevé que la moyenne nationale enregistré au quatrième trimestre de 2020 à 7,9 %. Le chômage touche plus particulièrement la tranche d'âges 15-24 ans avec un taux plus élevé pour les femmes.

IV.3.D EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune de Colombes dispose d'une offre en équipements publics riche et variée, à l'image du quartier de la gare du centre. Certains équipements sont des lieux de rencontre de la population des différents quartiers générant une mixité sociale. L'offre en matière de structures petite enfance reste encore à satisfaire sur la commune.

IV.3.E INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Le projet s'implante dans un secteur doté de nombreuses infrastructures en termes de mobilité douce. Il se situe à proximité de la gare ferroviaire du Stade située à 500 m Sud et de pistes cyclables.

Le projet est desservi par plusieurs **lignes de bus (276, 176, 140, 340 et N52)** et sera bientôt desservi par la ligne de **tramway T1** dont la phase 2 en cours de réalisation desservira tout le territoire de Colombes.

En vertu de l'étude trafic réalisée par le bureau d'études EMTIS, en situation actuelle, les trafics relevés traduisent une situation plutôt moyenne à élevée en termes de volume de trafic. Les relevés sur les conditions de circulation et les résultats des calculs permettent d'affirmer que, hormis pour l'A86 et le Pont d'Argenteuil (qui sont en limite de périmètre), il existe des réserves de capacités à proximité immédiate du projet de l'Ilot Colombus.

IV.3.F QUALITE DE L'AIR

En vertu de l'étude air et santé réalisée par le bureau d'études ARIA, le bilan des émissions montre que le transport routier et le secteur résidentiel correspondent aux sources d'émissions dominantes sur l'intercommunalité Boucle Nord-de-Seine. L'industrie, le transport routier et résidentiel sont également des sources dominantes pour les COVNM et/ou les NOx sur l'intercommunalité.

Les concentrations moyennes annuelles en NO2 mesurées sur les 3 dernières années sont inférieures à la valeur limite au niveau des stations de fond (Argenteuil et Gennevilliers). La cartographie des concentrations moyennes annuelles en dioxyde d'azote pour 2022 présente des concentrations inférieures à la valeur limite dans le périmètre du projet (de l'ordre de 28 µg/m³ au cœur de projet et jusqu'à 32 µg/m³ le long des axes routiers qui longent le projet (l'avenue d'Argenteuil au Nord, l'avenue Kleber au Sud et l'autoroute A86 en contrebas).

Les concentrations moyennes annuelles en PM10 sont inférieures à la valeur limite et à l'objectif de qualité au niveau des stations de fond. La cartographie des concentrations moyennes annuelles en PM10 pour 2022 présente des concentrations inférieures à la valeur limite et à l'objectif de qualité dans le périmètre du projet (concentrations de l'ordre de 21 µg/m³). Le long des axes routiers (l'avenue d'Argenteuil au Nord, l'avenue Kleber au Sud et l'autoroute A86 en contrebas), les concentrations sont légèrement plus élevées de l'ordre de 23 µg/m³, tout en restant inférieures à l'objectif de qualité et la valeur limite.

Les concentrations moyennes annuelles en PM2.5 sont inférieures à la valeur limite au niveau de la station de fond Gennevilliers. En revanche les valeurs sont supérieures à l'objectif de qualité. La cartographie des concentrations moyennes annuelles en PM2.5 pour 2022 présente des concentrations inférieures à la valeur limite et à la valeur cible sur l'ensemble de la zone d'étude. Les concentrations sont néanmoins supérieures à l'objectif de qualité (concentrations de l'ordre de 11 - 12 µg/m³) dans le périmètre du projet et au niveau des axes routiers (l'avenue d'Argenteuil au Nord, l'avenue Kleber au Sud et l'autoroute A86 en contrebas).

Les concentrations mesurées dépassent systématiquement les valeurs recommandées par l'Organisation Mondiale de la Santé, quel que soit le polluant et quelle que soit la station de mesure AIRPARIF, ainsi que sur l'ensemble de la zone d'étude.

IV.3.G CONTEXTE SONORE

Le projet s'insère au sein d'un territoire couvert par un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement : le PPBE des Hauts de Seine, approuvé le 19 décembre 2019. Le PPBE de Colombes a été approuvé le 30 juin 2016.

Selon la carte stratégique du bruit de la commune de Colombes, le site d'étude se situe dans une zone de dépassement en multi exposition route/ferroviaire. L'indicateur sonore Lden est supérieur à 65 dBA sur la totalité du site, avec le côté Est et Sud soumis à une pression sonore plus forte,

supérieure à 75 dBA. Le secteur dans lequel s'inscrit le projet correspond donc à un environnement bruyant en journée et également la nuit.

En effet, le projet se situe à l'intersection de 3 grands axes routiers dont trois sont répertoriés par l'arrêté préfectoral du 19/09/2000 :

- A86 au Sud : en catégorie 1 impliquant 300 m d'isolation acoustique ;
- Avenue d'Argenteuil à l'Est : en catégorie 3 impliquant 100 m d'isolation acoustique ;
- Boulevard de Valmy à l'Ouest : catégorie 3 impliquant 100 m d'isolation acoustique.

Auxquels vient s'ajouter la voie ferrée Transilien J à 200 m à l'Est, classée en catégorie 2 impliquant 250 m d'isolation acoustique.

Une note acoustique réalisée en juin 2024 par le bureau d'études META Atelier Acoustique résume l'ensemble des objectifs acoustiques à atteindre par le projet en termes d'isolement acoustiques des façades et en contrôle des bruits dus aux équipements techniques dans l'environnement.

Les mesures in situ mettent en évidence une exposition forte au bruit, comprise entre 43 et 81 dB(A). Le niveau le plus élevé correspond à un pic à 19h côté A86, et un pic à 11h du matin côté Avenue d'Argenteuil.

Au regard de ces éléments, l'enjeu est de nature élevé au droit du site. Les zones à enjeu sont les façades le long de l'Avenue Kléber/A86 au Sud et le long de l'Avenue d'Argenteuil à l'Est. La façade Ouest le long de l'Allée Louise Michel est moins concernée, les autres façades jouant un rôle d'écran.

IV.3.H RISQUES TECHNOLOGIQUES

Selon le site Géorisques, il y a une installation nucléaire à environ 17 km du projet au Sud : il s'agit des installations nucléaires de Fontenay-aux-Roses, en cours de démantèlement. Cependant, le site d'étude est situé en dehors de son périmètre de sécurité.

Une canalisation de transport d'hydrocarbures est présente au droit du site. La société exploitante est TRAPIL – LHP. Une canalisation de transport de gaz naturel est présente à 120 m au Nord et à l'Est du site. La société exploitante est GRTgaz.

Deux secteurs d'information sur les sols sont identifiés dans un rayon de 1 km autour du site d'étude, mais aucun n'est présent au droit du site.

Selon le site Géorisques, 8 sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL), 3 établissements IREP et 6 ICPE sont présents dans un rayon de 1 km autour du site d'étude. De même, 12 anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) sont présents dans un rayon de 500 m.

La commune de Colombes n'est pas concernée par un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT).

IV.3.I HYGIENE ET SALUBRITE PUBLIQUE

La commune de Colombes appartient au Syndicat des Eaux de la Presqu'île de Gennevilliers (SEPG) qui assure l'alimentation en eau potable de ces communes. Le syndicat a confié à Eau et Force la gestion de ses réseaux d'eau dans le cadre de délégation de service public.

Concernant les eaux usées, la station d'épuration de Colombes a été mise en service en 1998 et son rayon d'action concerne l'agglomération parisienne et notamment l'eau des égouts de Paris. C'est une station de traitement biologique et elle a une capacité de traitement de 240 000 m³/j et 900 000 Equivalent Habitant. L'usine traite l'eau au-delà des exigences découlant de la Directive Eaux Résiduaires Urbaines DERU de 1991. Elle rejette ses eaux épurées dans la Seine et la Marne.

Concernant les eaux pluviales, les nouvelles constructions ne doivent pas rejeter plus de 2L/s/ha dans le réseau s'il est unitaire ou 10L/s/ha dans le cas d'un rejet direct dans le milieu naturel. Tout projet est donc tenu de prévoir des ouvrages permettant de réguler le ruissellement des eaux.

La collecte des ordures ménagères est effectuée deux fois par semaine et elles sont incinérées à l'UIOM¹ de Saint Ouen. La collecte est assurée par le service Propreté de la ville et des prestataires privés.

Il existe deux déchetteries fixes localisées à Gennevilliers et à Nanterre ainsi que des déchetteries mobiles au Quartier des Fossés-Jean et à la Place du marché Aragon. Les horaires et date des déchetteries mobiles sont communiquées sur le site de la ville de Colombes. Les déchetteries mobiles sont gérées par la SYCTOM (agence métropolitaine des déchets ménagers).

IV.4 PAYSAGE ET PATRIMOINE

IV.4.A LE PAYSAGE

IV.4.A.1 LES UNITES PAYSAGERES

Le site d'étude s'implante au sein de la sous-unité « **La Seine des Ports** », en bordure de la sous-unité « Franges de l'A86 », cette dernière formant une coupure nette entre la zone industrielle portuaire et la zone d'habitat.

La sous-unité de la Seine des Ports correspond à la portion du fleuve située en terrain plat, entre deux coteaux, depuis le pont de Clichy jusqu'à Bougival. Elle comprend les îles et les berges du fleuve ainsi que espaces situés entre la Seine et l'autoroute A86 où se développent les ports de Gennevilliers et de Nanterre.

La Seine constitue le motif central où elle apporte une continuité sur un relief plat. Dans le secteur du Port de Gennevilliers, le paysage laisse peu de place à la promenade ou aux usages urbains. Il reste à l'écart des usages de détente, ne fait pas l'objet de représentations valorisantes malgré le potentiel d'ambiance dont il semble cependant vouloir se saisir au travers de projets de constructions et d'aménagements.

IV.4.A.2 AMBIANCE ET IDENTITE PAYSAGERE

Le site d'étude se situe au niveau du secteur dominé par les zones portuaires, où est lancée la ZAC de l'Arc Sportif pour intégrer dans ce quartier un secteur résidentiel, commercial et sportif, directement desservi par les transports en commun dans une zone jusque-là industrielle.

¹ Usine d'Incinération des Déchets Urbains

IV.4.A.3 ENJEUX PAYSAGERS

Le site d'étude est implanté dans un secteur actuellement en mutation, dans le champ visuel de la Butte d'Orgemont à Argenteuil, situé au Nord du site. Ainsi, le secteur d'implantation doit favoriser la relation avec les repères paysagers et la visibilité de ces derniers et des silhouettes majeures.

IV.4.B ORGANISATION DE L'ESPACE

IV.4.B.1 OCCUPATION DU SOL

Le paysage du secteur d'étude est structuré par une zone portuaire avec le Port de Gennevilliers, un tissu urbain discontinu avec le prolongement des habitats du centre-ville de Colombes, des équipements sportifs et de loisirs avec le stade Yves du Manoir, et la Seine.

Selon Corine Land cover, l'emprise projet se situe dans un environnement dit de « zones portuaires ».

IV.4.B.2 RELATIONS VISUELLES

Le site d'étude s'installe sur des parcelles occupées par les anciens bâtiments des bureaux de l'entreprise Thalès et ses parkings associés.

La limite Nord-Est du projet est longée par l'avenue d'Argenteuil, et la limite Sud par l'Avenue Kléber.

La limite Ouest du site est occupée par les autres lots de l'ilot Colombus, à savoir des logements et commerce, un hôtel ainsi qu'un complexe sportif.

IV.4.C OPTIMISATION DE LA DENSITE, QUALITE URBAINE ET BIODIVERSITE

Un cahier de recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales (CRUAPE) s'applique à l'ensemble des lots constituant la ZAC de l'Arc Sportif. Ce cahier a pour objectif de définir les orientations spécifiques aux lots sur les thématiques de l'organisation et de la viabilisation du lot.

Le projet occupe le Lot 27 de l'ilot Colombus de la ZAC. Une fiche de lot complète le CRUAPE et définit les contraintes spécifiques au lot en matière d'emprise au sol, espaces verts et constructibilité, car ces éléments sont gérés de manière globale sur l'ensemble de la ZAC.

Ces deux cahiers visent à garantir la cohérence globale du projet urbain.

Dans le cas spécifique du Lot 27, l'assiette foncière est de 5 658 m². Le coefficient d'emprise au sol maximal assigné au lot est de 97% pour un bilan global de l'ilot Colombus de 40%.

Les prescriptions d'urbanisme imposent la constitution des fronts bâtis le long des espaces publics.

En conséquence, le bâtiment occupe la quasi-totalité de l'emprise foncière, de forme triangulaire, définie par 3 espaces publics. Soit 5 268 m² (93% de la surface de la parcelle).

Le projet de l'ensemble immobilier exploite au maximum la constructibilité accordée au lot en optimisant la parcelle par la présence d'un parking sur 1 niveau et l'intégration d'une zone de livraisons à l'intérieur du bâti.

La surface de plancher total de l'ensemble est de 12 518 m² hors cour de livraisons, constitués par 3 883 m² de surfaces commerciales et par 8 635 m² dédiés au programme de résidences étudiantes.

« La hauteur des constructions en zone UFh est limitée à 27m. pour les constructions dédiées à l'habitat ». (Article UF 10). Le projet se trouvant en zone du PPRI le RDC a dû être surélevé par rapport au sol existant avant travaux afin d'atteindre la cote casier. (Article UF 10 du PLU). La hauteur maximale admise de 27. 94 m est alors respectée (55,80 NGF).

Au regard de la biodiversité dans un environnement urbain, la totalité des toitures de l'ensemble sont végétalisées, en accord avec le CRUAPE de la ZAC. Cela correspond à 3 035 m² des toitures végétalisées et 245 m² de pleine terre.

IV.4.D SITES CLASSES/INSCRITS, SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES, ZONE DE PROTECTION

La commune de Colombes ne recense aucun site classé ou inscrit. Par conséquent, le site d'étude n'est pas implanté dans un zonage de protection. Également, le site d'étude ne se situe pas au sein, ni à proximité d'un site patrimonial remarquable (anciennement Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine - AVAP, anciennement une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager – ZPPAUP) ayant pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces.

IV.4.E LE PATRIMOINE

Le site d'étude ne se situe pas dans le zonage de protection au titre des abords de monuments historiques. Toutefois, il est implanté à proximité de deux zonages de protection situés sur la commune d'Argenteuil (490 m au Nord-Est concernant la chapelle Saint-Jean et 410 m au Nord-Est concernant l'Abbaye Notre-Dame d'Argenteuil).

La commune de Colombes compte un monument labellisé « Architecture Contemporaine Remarquable ». Il s'agit de la chapelle Saint-Bernard située à 1,5 km au Sud-Ouest du site d'étude.

La commune de Colombes ne compte pas de zonage archéologique.

IV.5 SYNTHÈSE DES SENSIBILITÉS DE L'ENVIRONNEMENT

		THEMATIQUES	REMARQUES	ENJEUX	SENSIBILITE
Cadre physique		Topographie	Globalement plane dans le secteur du projet. L'altimétrie varie entre +27,95 m NGF (au Nord) et +28,93 m NGF (à l'Est).	Enjeux liés à la gestion des déblais/remblais	Faible
		Géologie	Matériaux de recouvrement de type argilo-sableux dotés d'une perméabilité élevée	Enjeux liés à l'infiltration	Faible
		Eaux souterraines	Masse d'eau en moyen état quantitatif et chimique (SDAGE) Pollution des eaux souterraines avérée avec des dépassements de seuil	Enjeux liés au maintien de la bonne qualité des eaux souterraines	Moyenne
			Pas de sensibilité au phénomène de remontée de nappe	Enjeux liés aux remontées de nappe	Faible
		Eaux superficielles	Aucun fossé au sein du site d'étude. Site d'étude à proximité de la Seine	Enjeux liés à la maîtrise des rejets	Moyenne
			Présence de la Seine à 400 m - bon état	Enjeux liés au maintien du bon état	Moyenne
		Climatologie	Climat océanique dégradé (précipitations importantes, températures faiblement modérées) Localisation du site d'étude offrant une opportunité quant au déploiement de systèmes de production solaire et géothermique. Site sensible au phénomène d'îlots de chaleur urbains.	Enjeux liés à l'aggravation du changement climatique	Moyenne
	Risques naturels	Inondation	En zone inondable C du PPRI	Enjeux liés à la maîtrise des risques naturels	Forte
		Sismique	Situé dans une zone de sismicité de niveau 1		Très faible
		Mouvement de terrain	Situé en dehors d'une zone d'aléa		Nulle
		Radon	Potentiel radon de catégorie 1 (risque existant mais très faible)		Très faible
		Pollution du milieu souterrain	Pollution des sols avérée avec des dépassements de seuil	Enjeux liés à maîtrise des pollutions	Forte

	THEMATIQUES	REMARQUES	ENJEUX	SENSIBILITE
Cadre naturel	Zones réglementaires et d'inventaire	Pas de connexion écologique avec le site d'étude et les sites protégés	Enjeux liés au respect des connexions écologiques établies	Nulle
	Zone humide	Aucune zone humide identifiée au sein du site d'étude	Enjeux liés à la préservation des zones humides	Nulle
	Flore	Aucune espèce végétale ne présente un intérêt particulier	Enjeux liés à la préservation de la flore	Nulle
	Faune	Aucune espèce animale ne présente un intérêt particulier	Enjeux liés à la préservation de la faune	Nulle
	Trame verte	Aucun réservoir de biodiversité associé à une trame verte ou bleue	Enjeux liés au maintien des continuités écologiques	Nulle
	Trame bleue			
Cadre humain	Démographie	86 775 habitants, en légère augmentation depuis 1968	Enjeux liés à la croissance démographique	Faible
	Habitat – logement	Au Nord du centre-ville, le projet est situé au sein du tissu urbain de l'Arc Sportif, centre urbain multifonctionnel	Enjeux liés au besoin de logement sur le territoire	Faible
	Activités économiques	Ancienne parcelle industrielle	Enjeux liés au développement économique de la filière industrielle	Moyenne
	Les équipements publics	Présence d'équipements publics à proximité	Enjeux liés au développement d'équipements publics à proximité	Faible
	Travaux et projets sur la commune	Projet situé au sein d'une zone urbaine en pleine mutation	Enjeux liés au développement de la commune	Moyenne
	Transports et mobilité	Présence de réseaux de transports en commun (SNCF/RATP) et de mobilité douce (piste cyclable)	Enjeux liés à la densification du trafic	Moyenne
		Bonne réserve de capacités hormis en périphérie sur l'A86 et le Pont d'Argenteuil		
	Qualité de l'air	Dépassement systématique des valeurs recommandés par	Enjeux liés à l'aggravation de la qualité de l'air	Moyenne

	THEMATIQUES	REMARQUES	ENJEUX	SENSIBILITE
		l'OMS sur l'ensemble de la zone d'étude		
	Contexte sonore	Situé à proximité immédiate de l'A86, de deux axes routiers départementaux et d'une gare ferroviaire	Exposition du site au bruit	Forte
	Risques technologiques	En dehors du périmètre de sécurité des installations nucléaires	Enjeux liés à la maîtrise des risques technologiques	Nulle
		Présence de canalisations de transport de gaz naturel et d'hydrocarbures au niveau du site d'étude		Moyenne
		Présence de sites et sols pollués et anciens sites industriels à proximité du projet avec contamination		
		Présence d'ICPE et établissements à l'origine d'émissions polluantes à moins de 1 km du site avec pollution avérée		
	Hygiène et salubrité publiques	Réseaux d'assainissement et d'eau potable existants	Enjeux liés au besoin d'équipements	Nulle
		Service de gestion des déchets fonctionnel		Faible
		Eclairage existant au niveau du projet		
		Concerné par le développement des moustiques	Enjeux liés aux risques sanitaires du fait de la présence de moustiques	Moyenne
Cadre paysager et patrimonial	Paysage	Bordé par l'A86, le projet s'insère en zone industrielle portuaire en pleine mutation, au sein de la ZAC de l'Arc Sportif	Enjeux liés à l'intégration visuelle paysagère	Faible
	Patrimoine	En dehors des zonages de protection	Enjeux liés au respect des règlements de protection	Nulle

Légende : Niveau de sensibilité : Majeur = rouge bordeaux / Fort = orange foncé / Moyen = orange / Faible = jaune pâle / Nul = bleu pâle

V. JUSTIFICATION DU PROJET

V.1 ABSENCE D'ALTERNATIVE DE LOCALISATION ET D'IMPLANTATION DU PROJET

L'îlot Colombus s'implante sur un des trois sites du groupe Thalès présent sur la commune depuis plus de 20 ans. L'entreprise qui représentait près de 4 000 emplois, souhaitant se regrouper sur un seul site, a définitivement quitté Colombes pour Gennevilliers en 2013.

Le site du Lot 27 constitue la dernière opportunité foncière suffisamment dimensionnée et actuellement disponible proche du quartier de la gare et du pôle sportif et de loisirs.

En effet, l'ancienne usine en friche, à l'angle entre l'Avenue d'Argenteuil et l'Avenue Kléber, fait l'objet d'un projet de reconversion depuis l'annonce du départ de l'entreprise en 2010. La Ville de Colombes a aussitôt engagé une réflexion sur le devenir de ces anciens sites tertiaires, le quartier constituant, dans le cadre de la reconstitution de la Ville sur elle-même, une véritable opportunité pour pouvoir opérer sa mutation urbaine et se réintégrer à son contexte urbain environnant.

Il n'existe pas, à ce jour, d'autres sites en friche ou en voie de cessation d'activités, de taille suffisante pour le développement d'un projet à même de renforcer l'attractivité de la ville de Colombes.

V.2 REHABILITATION ET VALORISATION D'UN ANCIEN SITE INDUSTRIEL

L'îlot Colombus s'implante sur un site industriel anciennement exploité par l'entreprise Thalès. Dès la conception de la ZAC Arc Sportif, ce site a fait l'objet de plusieurs études qui ont démontré de forts enjeux liés au milieu physique. D'importants travaux de démolition ont été entrepris, et les études ont mis en lumière des sols pollués avec un risque de contamination, un site inondable en cas de crue de la Seine et la proximité immédiate d'un trafic dense entraînant des nuisances sonores importantes. Le site se situe également dans le périmètre d'exposition à des bris de vitre par suppression, risques générés par l'établissement SAFRAN situé à proximité.

Le projet porté par le Groupe PICHET est à même de supporter les coûts de reconversion (dépollution, démolition, viabilisation) et de construction permettant de créer une offre nouvelle de logements et de commerces répondant aux besoins environnementaux et urbains dans une zone en pleine mutation. D'importants moyens techniques ont été déployés en termes d'architecture et de choix des matériaux pour répondre ainsi aux différents enjeux identifiés.

Une place importante a été donnée dans le projet à la création d'espaces verts collectifs et de toitures végétalisées, permettant de créer un îlot vert qui joue un rôle d'écran face à l'A86. Ainsi la nature sera renforcée dans le quartier et créera une liaison entre les nouveaux ensembles immobiliers construits au sein de la ZAC, jusqu'aux berges de la Seine.

V.3 INTERET GENERAL DU PROJET IMMOBILIER

Le projet d'aménagement, portant sur la reconversion d'un site industriel en cœur d'agglomération, s'inscrit pleinement dans l'ambition de la Ville de Colombes de réhabiliter et dynamiser le secteur Kléber.

Cette ambition territoriale, décrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, se traduit par l'atteinte d'objectifs couvrant différentes thématiques urbaines (mobilité, développement économique, habitat et transition énergétique), qui visent à affirmer l'attractivité de la Ville de Colombes.

Plus particulièrement, l'objectif du PLU est de développer un projet de territoire favorisant l'habitat et l'emploi dans toute sa globalité (commercial, industriel, artisanal ou tertiaire) en s'appuyant sur un site à enjeux en termes d'accès et de desserte, à la croisée de l'A86, de la gare du Stade et des stations futures du Tramway T1.

C'est à ce titre que « l'OAP Arc Sportif » a été définie dans les documents d'urbanisme (modification PLU en date du 2 juillet 2015) en vue de la constitution d'un programme mixte combinant activités, services et logements afin de conserver une animation permanente.

L'ouverture à l'urbanisation de l'OAP Arc Sportif (Ilot Colombus en Zone UFh du PLU) est une réponse opérationnelle et prioritaire aux objectifs de la Ville de Colombes :

- Requalifier ses entrées communales pour leur redonner un sens à l'échelle du piéton ;
- Réinvestir un nouveau quartier dans la continuité de la ville habitée existante ;
- Promouvoir une offre diversifiée de logements pour garantir une mixité sociale ;
- S'inscrire dans un mode de développement plus vertueux en termes de qualité de vie et de variété d'usages.

En effet, le projet d'aménagement présenté ici s'établit sur un terrain entièrement artificialisé. En outre, il s'inscrit dans une zone urbaine existante en connexion avec la zone industrielle du Port de Gennevilliers, dans un secteur où l'enjeu prioritaire est de rétablir et renforcer les liaisons des espaces entre eux, fortement coupés par le passage de l'A86.

Le site du projet, s'inscrit également dans un espace stratégique de par son contexte paysager. Aujourd'hui peu mis en valeur, il constitue un site industriel sans réel intérêt patrimonial dont l'activité déjà en cessation lui confère un statut de friche. Cet état dénote avec les projets immobiliers aboutis de la ZAC l'Arc Sportif qui entourent le terrain. Le présent projet d'aménagement du Lot 27 s'insère en effet dans la dernière phase d'aménagement de l'îlot Colombus.

Le projet d'aménagement a ainsi pour ambition une réorganisation et une revalorisation du site afin de terminer à renouveler ce quartier abandonné de toute activité économique par la création d'un ensemble immobilier mixte et connecté avec les différentes fonctions urbaines existantes aux alentours. La proximité avec l'offre de commerces et services actuelle, ainsi qu'avec la ligne de Tramway T1 à venir, participe pleinement à l'utilisation des modes actifs de déplacement, comme alternative crédible à l'utilisation de la voiture individuelle.

Le projet s'attache également à satisfaire le besoin des populations spécifiques en termes de logements, en projetant de réaliser une résidence étudiante offrant près de 300 chambres dans un environnement connecté et sain.

VI. SYNTHESE DES IMPACTS DU PROJET, DE LA SEQUENCE EVITER, REDUIRE, COMPENSER ET DES IMPACTS RESIDUELS

*Phase : C = construction / E = exploitation

Légende : Impact négatif : Fort = orange foncé / Moyen = orange / Faible = jaune pâle / Nul à très faible = bleu pâle

Impact positif : Fort = vert foncé / Moyen = vert / Faible = vert pâle

Thématiques	Niveau d'enjeu	Phase*	Effets du projet	Impact brut	Mesures d'évitement et de réduction		Impact résiduel	Compensation	Mesures d'accompagnement
					Evitement	Réduction			
MILIEU PHYSIQUE									
Topographie / Géologie	Faible	C	Terrassement	Moyen à faible		Mesure T-R-11 : Gestion des terres polluées	Faible		
		C	Tassement	Faible		Mesure T-R-4 : Limitation du tassement et de la déstructuration du sol	Faible		
Eaux souterraines et superficielles	Moyen		Rabattement de nappe	Nul			Nul		
		C	Impacts qualitatifs : Emission de polluants	Faible		Mesure T-R-8 : Maîtrise des risques de pollution Mesure T-R-9 : Gestion des déchets	Nul à faible	Mesure C-1 : Gestion et traitement des eaux pluviales Mesure C-2 : Gestion et traitement des eaux usées	
		C	Impacts quantitatifs : Imperméabilisation du sol	Nul		Mesure PC-R-1 : Limitation de l'artificialisation du sol	Nul	Mesure C-1 : Gestion et traitement des eaux pluviales	
Climatologie	Moyen	C et E	Impacts résultant du trafic	Faible		Mesure T-R-7 : Limitation des impacts sur la qualité de l'air en phase chantier Mesure T-R-13 : Définition d'un plan de circulation Mesure Ex-R-1 : Limitation du trafic engendré Mesure Ex-R-2 : Limitation des impacts sur la qualité de l'air en phase d'exploitation	Très faible		
		E	Potentiel énergétique	Faible		Mesure Ex-R-4 : Recours aux énergies renouvelables Limitation du trafic routier engendré	Moyen à Faible		

Thématiques		Niveau d'enjeu	Phase*	Effets du projet	Impact brut	Mesures d'évitement et de réduction		Impact résiduel	Compensation	Mesures d'accompagnement
						Evitement	Réduction			
			E	Ilots de chaleur urbain	Faible		Mesure PC-R-1 : Limitation de l'artificialisation du sol Mesure T-R-1 : Favoriser la plantation d'espèces locales dans les espaces verts Mesure Ex-R-3 : Limitation de l'effet d'îlot de chaleur urbain	Faible		Mesure A-2 : Entretien des espaces verts
Risques naturels	Inondation	Fort	C et E	Réduction de l'aléa	Moyen		Mesure PC-R-2 : Adaptation au risque d'inondation	Moyen à Faible		
	Sismique	Très faible			Faible à nul			Faible à nul		
	Mouvement de terrain	Nul			Nul			Nul		
	Radon	Très faible			Faible à nul			Faible à nul		
Pollution du sol		Fort	C	Contamination du sol	Moyen	Mesure Ev-1 : Evitement de la contamination des usagers suite à la pollution des sols avérée	Mesure T-R-8 : Maîtrise des risques de pollution Mesure T-R-11 : Gestion des terres pollués	Moyen		
MILIEU NATUREL										
Contexte écologique et biodiversité		Nul	C	Impacts en phase travaux	Faible		Mesure PC-R-1 : Limitation de l'artificialisation du sol Mesure T-R-1 : Favoriser la plantation d'espèces locales dans les espaces verts Mesure T-R-2 : Gestion extensive des espaces verts Mesure T-R-3 : Mise en place de gîtes artificiels en faveur des oiseaux	Moyen		Mesure A-1 : Installation de gîtes artificiels pour l'avifaune Mesure A-2 : Entretien des espaces verts
			E	Impacts en phase d'exploitation	Faible					
MILIEU HUMAIN										
Contexte socio-économique		Moyen	C	Dynamique du chantier	Faible			Faible		

Thématiques		Niveau d'enjeu	Phase*	Effets du projet	Impact brut	Mesures d'évitement et de réduction		Impact résiduel	Compensation	Mesures d'accompagnement
						Evitement	Réduction			
			E	Retombées économiques	Fort			Fort		
Cadre de vie et santé	Transport et mobilité	Moyen	C et E	Impact résultant du trafic	Faible		Mesure T-R-13 : Définition d'un plan de circulation Mesure Ex-R-1 : Limitation du trafic engendré	Faible		
	Qualité de l'air	Moyen	C et E	Exposition à la pollution atmosphérique	Moyen à faible		Mesure T-R-7 : Limitation des impacts sur la qualité de l'air en phase chantier Mesure T-R-13 : Définition d'un plan de circulation Mesure Ex-R-2 : Limitation des impacts sur la qualité de l'air en phase d'exploitation Mesure Ex-R-4 : Recours aux énergies renouvelables	Faible à nul		Mesure A-2 : Entretien des espaces verts
				Exposition aux pesticides	Nul					
	Contexte sonore	Fort	E	Exposition au bruit	Fort		Mesure T-R-5 : Limitation des impacts liés au bruit et aux vibrations Mesure T-R-6 : Mise en place de prescriptions acoustiques Mesure Ex-R-5 : Surveillance des niveaux sonores	Faible		
	Risques technologiques	Moyen	C et E	Exposition aux risques technologiques	Faible		Respect des prescriptions face au risque « bris de vitres »	Faible		
	Hygiène et salubrité publique	Nul	C et E	Impacts sur les réseaux d'eau	Nul			Nul		
		Moyen	C et E	Exposition à la pollution de l'eau	Faible	Mesure Ev-1 : Evitement de la contamination des usagers suite à la pollution des sols avérée	Mesure T-R-8 : Maîtrise des risques de pollution Mesure T-R-9 : Gestion des déchets Mesure T-R-11 : Gestion des terres pollués	Nul	Mesure C-1 : Gestion et traitement des eaux pluviales Mesure C-2 : Gestion et traitement des eaux usées	Mesure A-3 : Entretien des dispositifs de gestion des eaux pluviales
			C et E	Exposition de la pollution des sols	Moyen à faible			Faible		

Thématiques		Niveau d'enjeu	Phase*	Effets du projet	Impact brut	Mesures d'évitement et de réduction		Impact résiduel	Compensation	Mesures d'accompagnement
						Evitement	Réduction			
		Faible	C et E	Déchets	Faible		Mesure T-R-9 : Gestion des déchets	Nul		
		Nul	E	Exposition à la pollution lumineuse	Faible			Faible		
		Faible	E	Exposition à la chaleur	Moyen		Mesure PC-R-1 : Limitation de l'artificialisation du sol Mesure Ex-R-3 : Limitation sur l'effet d'îlot de chaleur urbain	Moyen		
		Moyen	C et E	Moustique tigre	Moyen		Mesure T-R-12 : Lutte contre la prolifération du moustique tigre	Faible		
PAYSAGE ET PATRIMOINE										
Patrimoine		Nul			Nul		Mesure T-R-10 : Mesures particulières en faveur du patrimoine archéologique	Nul		
Paysage		Faible	C	Impacts visuels en phase chantier	Faible		Mesure T-R-13 : Définition d'un plan de circulation	Faible		
			E	Impacts visuels en phase d'exploitation	Moyen		Mesure PC-R-1 : Limitation de l'artificialisation du sol Mesure T-R-1 : Favoriser la plantation d'espèces locales dans les espaces verts Mesure T-R-2 : Gestion extensive des espaces verts	Moyen		Mesure A-2 : Entretien des espaces verts