



RESUME NON TECHNIQUE

Projet immobilier

Rue Jules Michelet / Avenue Stalingrad, Colombes (92700)

v.10/04/2025



ELAN – Conseil en immobilier

1, avenue Eugène Freyssinet

78061 Saint-Quentin-en-Yvelines cedex

Tel. +33(0)1 30 60 22 92

www.elan-france.com

Informations mission	
Référence mission interne	ACCUEIL IMMO_COLOMBES_DIAG FLASH
Nom du fichier	Résumé non technique
Client	Accueil Immobilier
Projet	Projet immobilier
Adresse	Rue Jules Michelet / Avenue Stalingrad, Colombes (92700)

Informations version		
Société	Représentant	Contact
MOA (client)	Accueil Immobilier	alexandre.bangou@accueil.immo 06 01 15 15 34
		louise.sadoun@accueil.immo 06 11 68 78 96
Bureau d'études ELAN	Delphine TOSO (Rédacteur)	d.toso1@elan-france.com 06 69 31 26 07
	Pierre-Antoine Jujard (Relecteur)	pa.jujard@elan-france.com 07 62 98 20 04

v.2	10/04/2025
-----	------------

SOMMAIRE

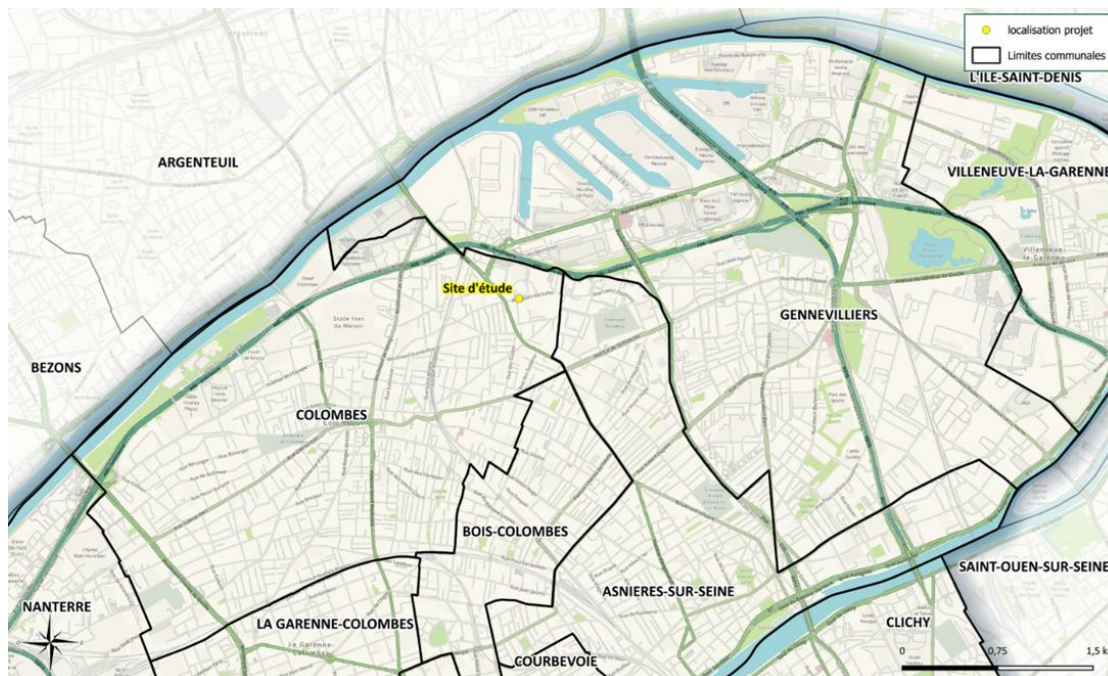
1. Situation géographique et description du projet.....	5
1.1. Localisation des projets	6
1.2. Contexte des projets	10
1.3. Nature des projets	12
1.3.1. Ilot Stalingrad.....	12
1.3.2. Ilot Michelet	15
1.4. Intégration architecturale et paysagère.....	16
1.4.1. Projet Stalingrad	16
1.4.2. Projet Michelet	18
1.5. Approvisionnement en énergie.....	20
2. Eléments de synthèse	21
2.1. Synthèse des enjeux	22
2.2. Synthèse des impacts	27
2.3. Synthèse des risques de catastrophes naturelles	34
2.3.1. Risque inondation	34
2.3.2. Risque aux remontées de nappes	34
2.3.3. Risque mouvement de terrain	34
2.3.4. Risques sismiques	34
2.3.5. Risques radon	34
2.4. Risques de catastrophes technologiques	34
2.4.1. Transports de matières dangereuses.....	34
2.4.2. Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).....	34
2.4.3. Risques liés à la pollution du sol	34
2.5. Synthèse justification du projet et alternative	35
2.6. Synthèse des mesures et impacts résiduels.....	35
2.7. Effets cumulés avec d'autres projets	54
2.8. Evolution du site avec et sans mise en œuvre du projet	54
2.9. Compatibilité du projet avec les documents de planification	60
2.9.1. SDRRIF-E.....	60
2.9.2. SCoT de la Métropole du Grand Paris.....	60
2.9.3. PLU	60
2.9.4. SDAGE	61

2.9.5.	SAGE.....	61
2.9.6.	Zone de répartition dans une zone quantitative des eaux.....	61
2.9.7.	Schéma Régional de Cohérence Ecologique	61
2.9.8.	Plan de gestion du risque inondation	62
2.9.9.	Plan de prévention du risque inondation	62
2.10.	Auteurs de l'étude.....	62
2.11.	Méthodologies utilisées	63

1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET DESCRIPTION DU PROJET

1.1. Localisation des projets

Les projets immobiliers se situent sur la commune de Colombes, dans le quartier des Fossés-Jean, le long de l'avenue Stalingrad et de la rue Jules Michelet dans le département des Hauts-de-Seine.



Localisation de site, WAZE, Elan

Les projets s'étendent sur 2 îlots dont le projet Michelet couvre une superficie terrain de 4 735 m² (parcelles 767, 855 et 859) et présente une superficie plancher de 12 371m². L'îlot Stalingrad porte sur plusieurs parcelles représentant une superficie terrain de 46 090 m² dont la superficie de plancher globale est de 22 639 m².

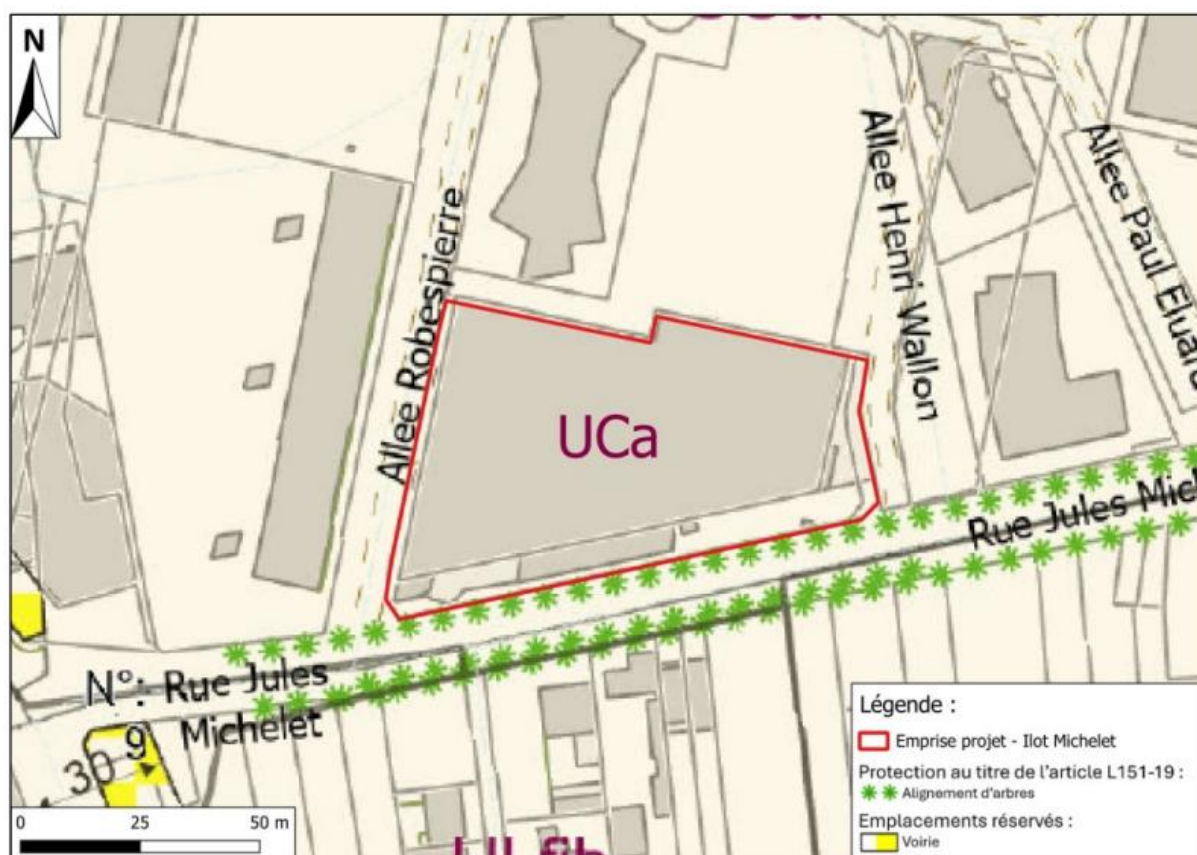


Limite de l'assiette cadastrale, Géoportail, Elan

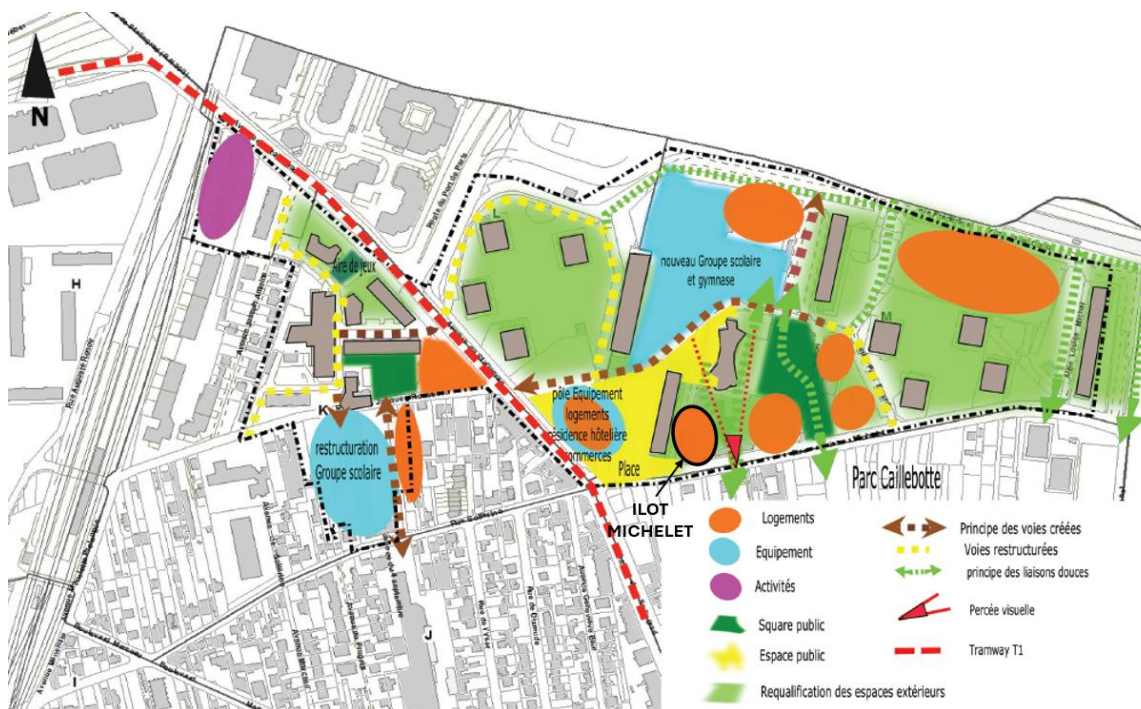


Limite des parcelles cadastrales de l'emprise projet bâti, Elan

L'ilot Michelet est soumis à l'ancien PLU de Colombes (07/12/2013) car son certificat d'urbanisme a été délivré avant l'entrée en vigueur du PLUi. Il se situe en zone UCa destinée à l'habitat collectif. Il fait l'objet d'une OAP où il est prévu la création de logements dans sa programmation



Extrait du zonage du PLU de Colombes, Géoportail urbanisme, CERAG



Localisation du projet au sein de l'OAP « PRU Fossés Jean Bouviers », PLU de Colombes, CERAG

L'ilot Stalingrad est quant à lui soumis au PLUi Boucle de Seine du 26/06/2025 et se situe en zone UM6a7 et UM6f7 pour la zone projet correspondant à une zone urbaine à vocation mixte.



Extrait du zonage du PLUi Boucle Nord de Seine, Notice architecturale, Equator Paris Architecture, 12/2025

L'ilot Michelet accueille actuellement un centre commercial E.Leclerc et l'ilot Stalingrad une zone de stockage et de stationnement et des maisons principalement abandonnées. Au nord, le site est bordé par des immeubles résidentiels, la rue Jean-Jacques Rousseau, puis l'école élémentaire Langevin Wallon et le gymnase des Fossés-Jean. À l'ouest, il est adjacent au parc

Caillebotte, suivi de résidences. Au sud, on trouve des maisons individuelles ainsi que l'école maternelle Camille Claudel. À l'est, le site voisine une mairie de proximité accueillant la médiathèque « Espace Jacques Chirac », l'avenue Stalingrad, puis d'autres maisons individuelles. **A noter que l'emprise projet de l'îlot Stalingrad ci-dessous correspond à celle du projet bâti et non à l'assiette parcellaire.**



Plan des abords du projet, Photographies aériennes, CERAG



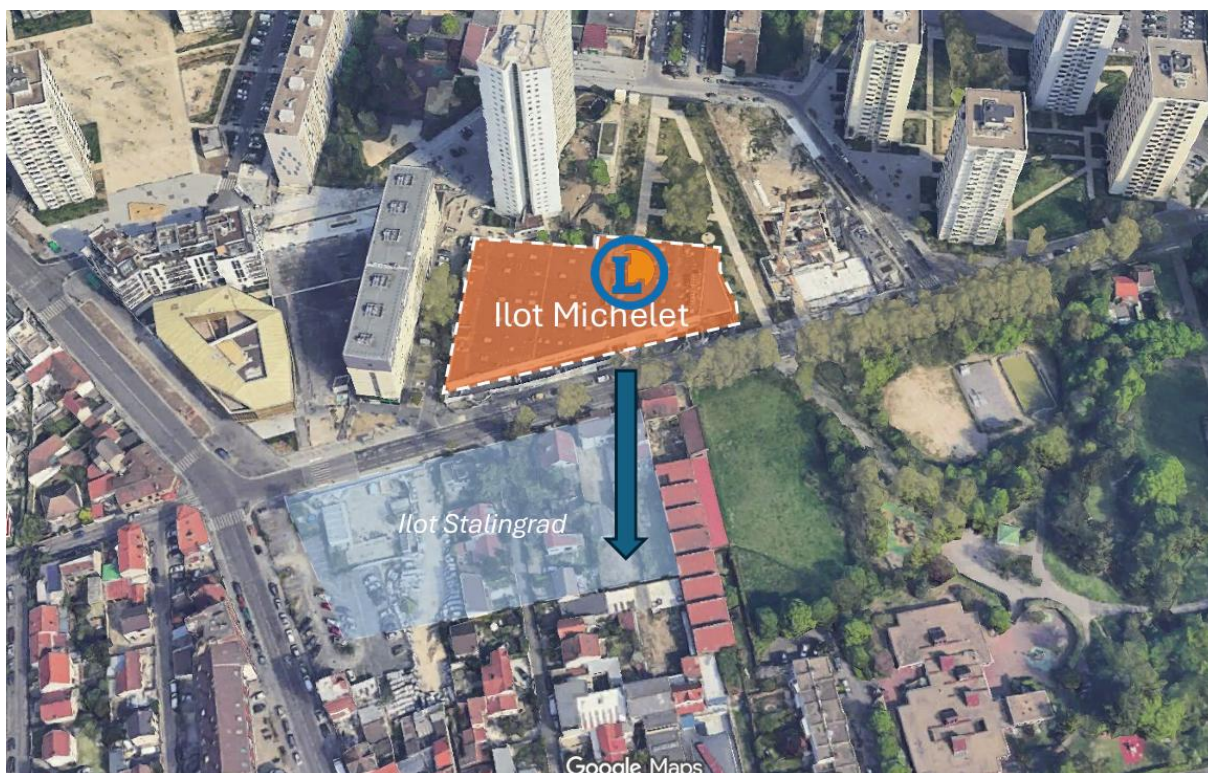
Vue en 3D du périmètre du projet bâti, CERAG

1.2. Contexte des projets

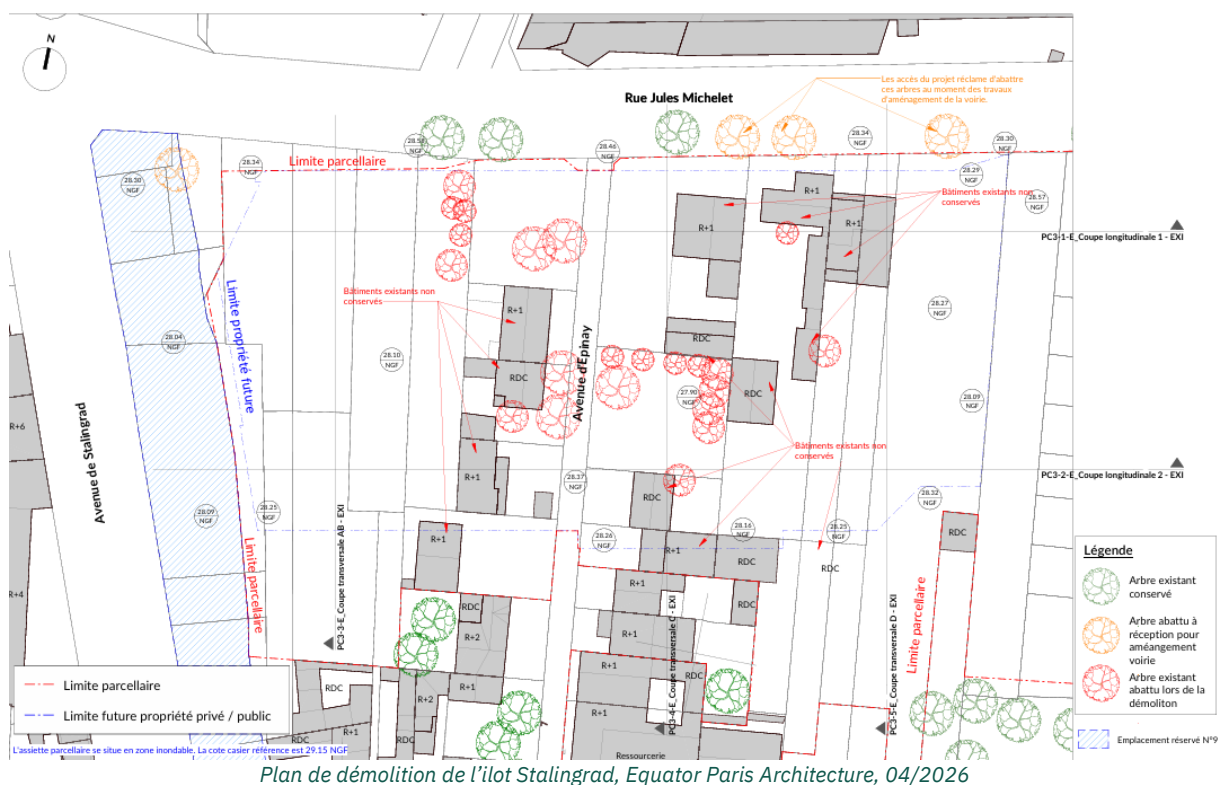
L'opération implique la démolition des constructions existantes, selon un phasage précis :

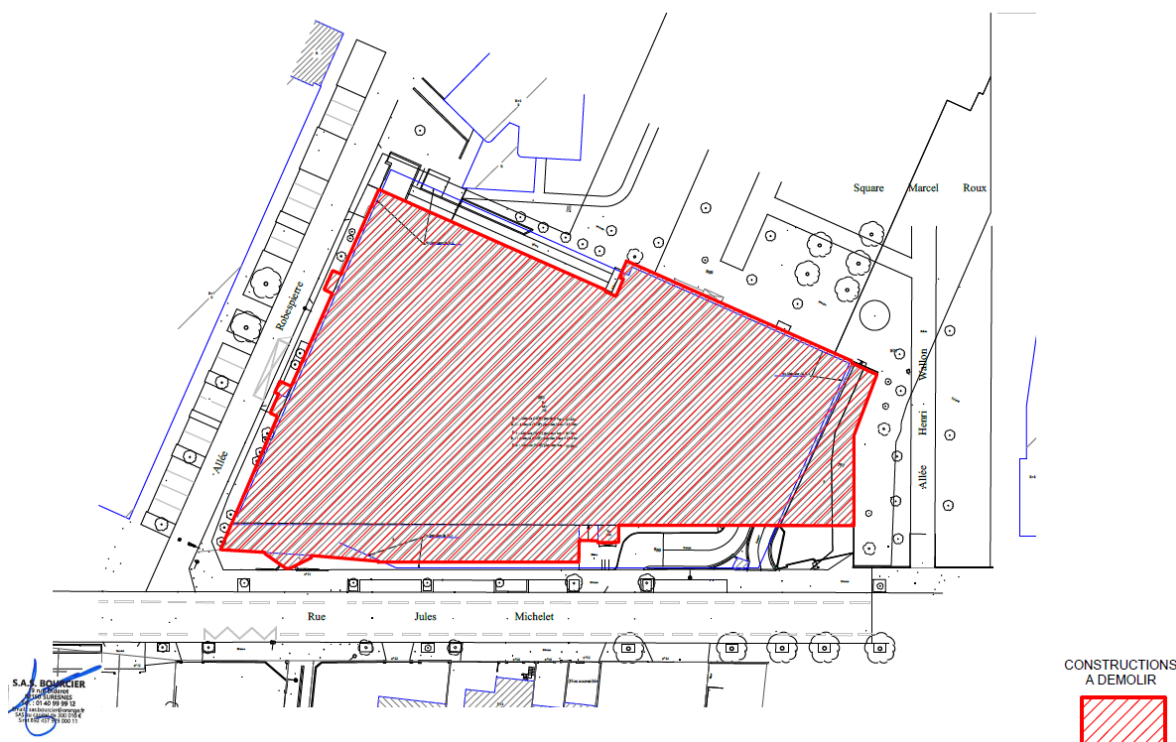
Sur l'îlot Stalingrad (phase 1), il est prévu de démolir les maisons individuelles actuellement présentes sur le site.

Sur l'îlot Michelet (phase 2), le centre commercial E.Leclerc, qui ne répond plus aux exigences énergétiques actuelles depuis sa construction en 1972, sera démolit. Avant sa démolition, le magasin E.Leclerc sera transféré en rez-de-chaussée sur l'îlot Stalingrad.



Localisation des deux tranches du projet d'ensemble, Accueil Immo





Plan de démolition de l'îlot Michelet, SAS BOURCIER, 04/2026

1.3. Nature des projets

Le projet porte sur la réalisation d'un ensemble immobilier mixte, réparti en deux permis de construire :

- Le projet Stalingrad au sud (phase 1),
- Le projet Michelet au nord (phase 2).

1.3.1. Ilot Stalingrad

La finalisation des plans architecturaux a entraîné une légère baisse de la surface de plancher totale passant de 22 654 m² à 22 639 m² ainsi que la modification de l'emprise au sol passant de 45 981 m² à 46 090 m².

Cette 1^{ère} phase prévoit un socle commercial en rez-de-chaussée et de 359 logements diversifiés répartis sur les étages (R+6). Le terrain, d'une superficie de 46 090 m², se situe à l'angle de l'avenue Stalingrad et de la rue Jules Michelet. La surface de plancher totale s'élève à 22 639 m².

En rez-de-chaussée, le socle commercial accueillera un hypermarché E.Leclerc et un mail comprenant 5 cellules commerciales d'une SDP de 6 307 m².

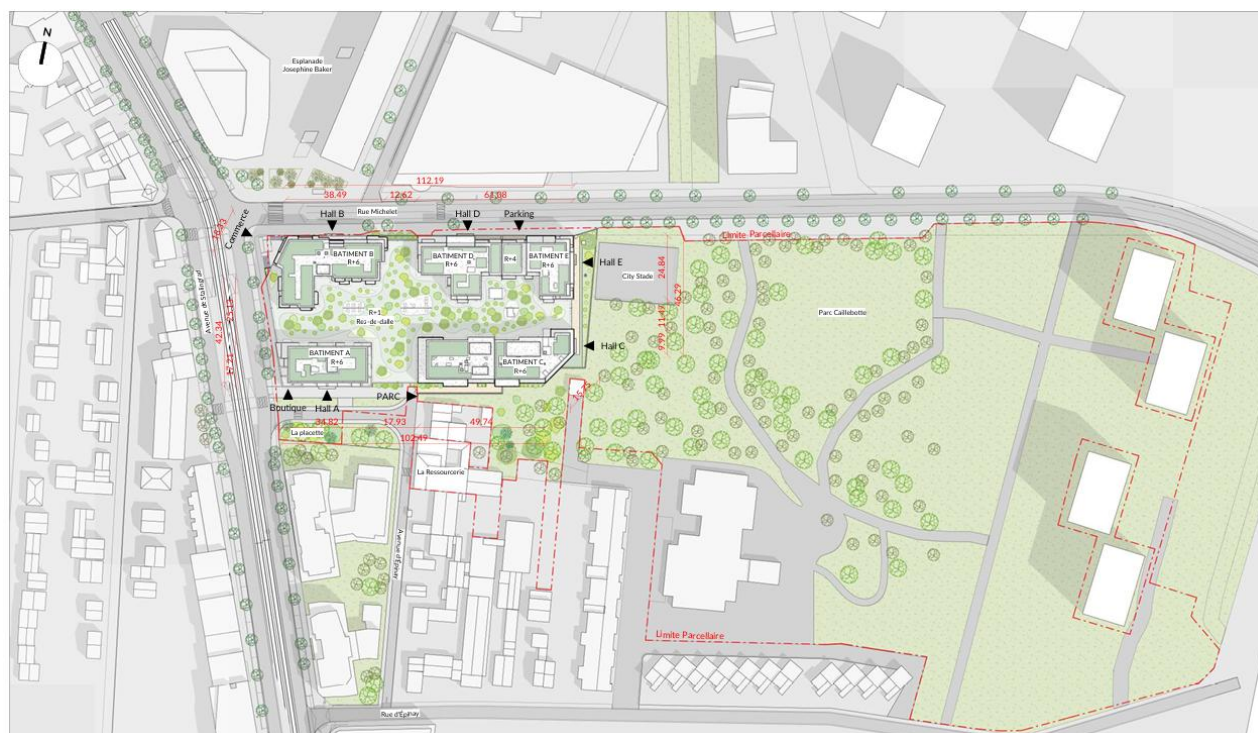
La répartition des logements est la suivante :

- Bâtiment A : 43 logements en accession (2 560 m²),

- Bâtiment B : 54 logements sociaux (3 708 m²),
- Bâtiment C : 180 logements en résidence intergénérationnelle (5 340 m²),
- Bâtiment D : 82 logements sociaux (4 739 m²) répartis en deux cages D et E accessibles depuis rue Jules Michelet.

Les logements sont aménagés au-dessus du socle commercial, accessible par différents halls situés sur la rue Jules Michelet pour les cages B, C, D, E et sur la placette pour la cage A. L'accès principal au centre commercial s'effectue à l'angle Stalingrad/Michelet. L'entrée aux boutiques se fait par le mail piétonnier, sauf pour la Boutique B5 qui donne sur la placette.

Cette organisation favorise une circulation fluide et différenciée pour l'ensemble des usagers (résidents et clients du centre commercial).



Plan masse élargi – Îlot Stalingrad, Equator Paris Architecture, 04/2026



Plan masse projet – Ilot Stalingrad, Equator Paris Architecture, 04/2026

Le projet comprend également un niveau de sous-sol (R-1) équipé d'un parking totalisant 208 places, dont 141 sont réservées aux commerces et 67 aux logements. L'accès au parking se fait par une rampe commune située sur la rue Jules Michelet.



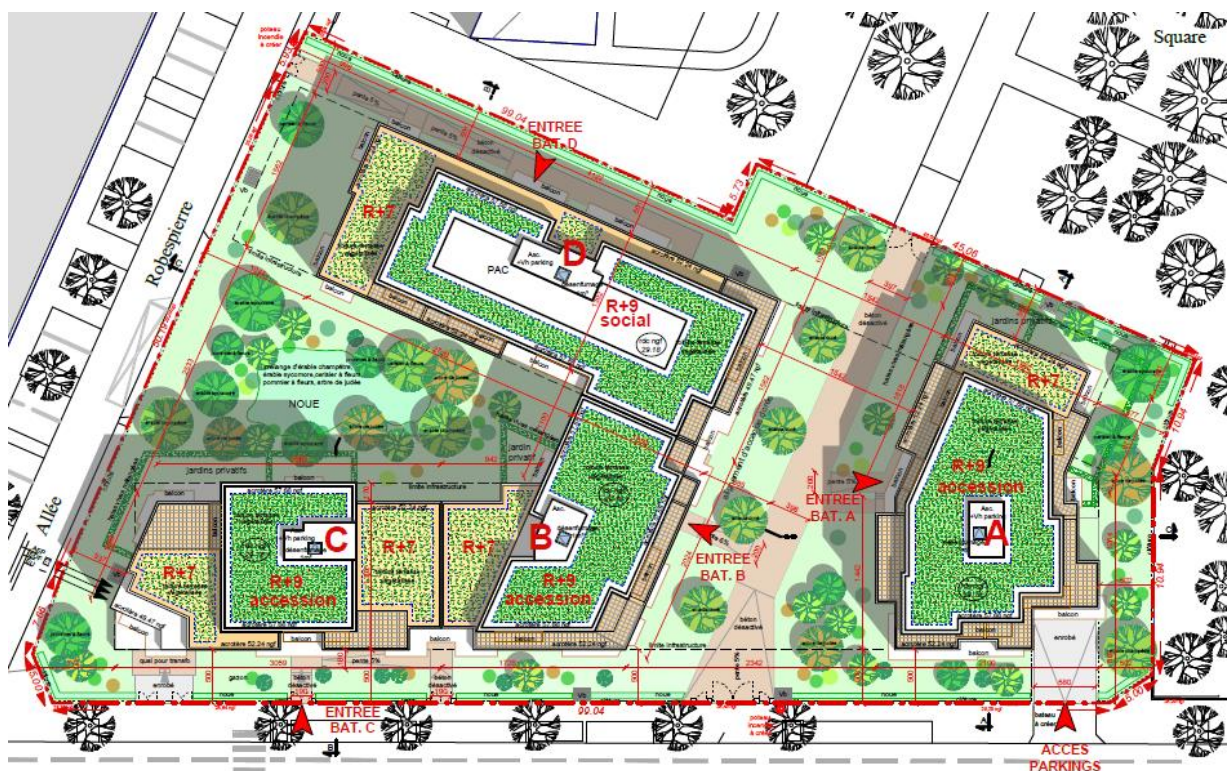
Plan du parc de stationnement en R-1 – Ilot Stalingrad, Equator Paris Architecture, 04/ 2026

1.3.2. Ilot Michelet

Le projet prévoit la construction d'un ensemble résidentiel mixte composé de quatre bâtiments en R+9, totalisant 215 logements sur un terrain de 4 735 m² situé rue Jules Michelet. La surface de plancher globale s'élève à 12 371 m².

La répartition par bâtiment est la suivante :

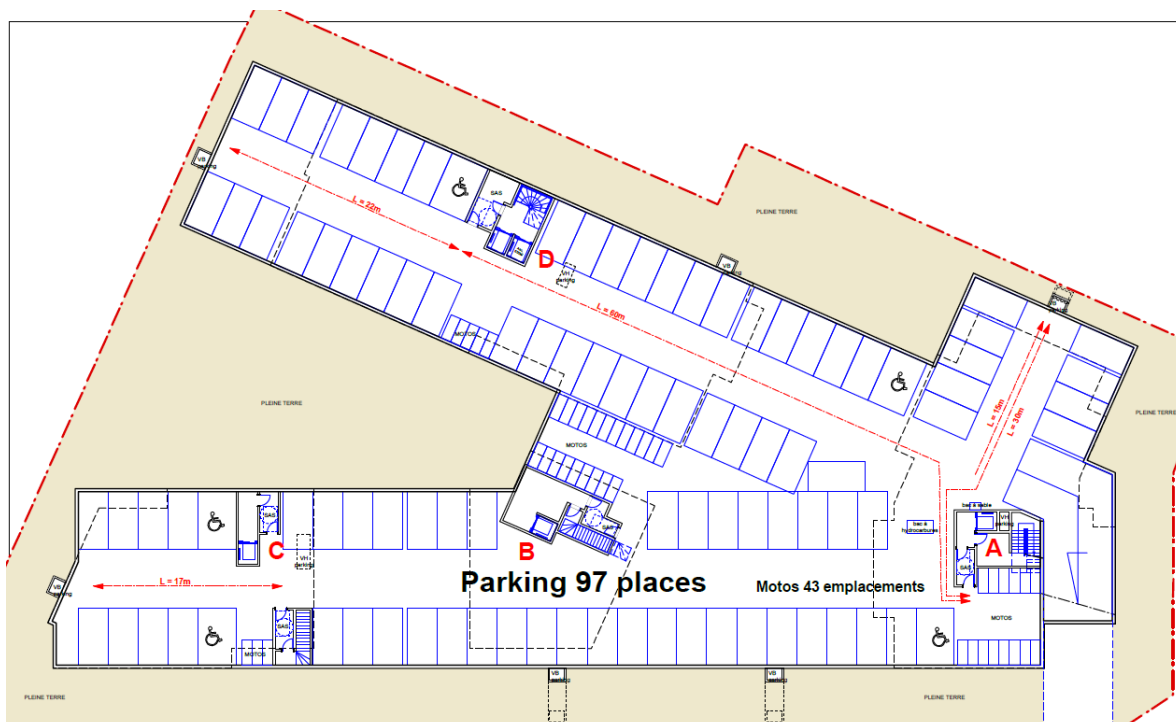
- Bâtiment A : 59 logements en accession (3 114 m² de surface de plancher),
- Bâtiment B : 42 logements en accession (2 457 m²),
- Bâtiment C : 48 logements en accession (2 507 m²),
- Bâtiment D : 66 logements sociaux (4 293 m²).



Plan masse – Ilot Michelet, SAS BOURCIER, 04/2026

Les bâtiments seront desservis par des cheminements piétons reliant la rue Jules Michelet et l'allée Robespierre. L'ensemble des quatre bâtiments reposera sur un sous-sol enterré, exclusivement dédié au stationnement, offrant 97 places accessibles côté est par la rue Jules Michelet.

L'offre de stationnement sera complétée par des locaux à vélos intégrés à chaque bâtiment, totalisant 348 emplacements pour les résidents.



Plan du parc de stationnement en R-1 – Ilot Michelet, SAS Bourcier, 04/2026

	Périmètre	Emprise au sol bâti	SDP totale	Espaces verts	Espaces verts pleine terre et plantés	Nombre de places de stationne- ment	Nombre de logements
Ilot Stalingrad	46 090 m ²	6 954 m ² (14 %)	22 639 m ²	32 531 m ² (70 %)	28 532 m ² (62 %)	208 pl	359 lo
Ilot Michelet	4 735 m ²	1 874 m ² (40 %)	12 371 m ²	2 080 m ² (44 %)	1 670 m ² (35 %)	97 pl	215 lo
Total projet d'ensemble	50 825 m²	8 828 m²	35 010 m²	34 611 m²	30 202 m²	305 pl	574 lo

Synthèse du projet

1.4. Intégration architecturale et paysagère

1.4.1. Projet Stalingrad

L'ensemble immobilier sera réalisé en structure béton. Le socle du bâtiment, positionné en rez-de-chaussée, sera revêtu d'un matériau durable d'aspect bouchardé (matrice béton avec un traitement anti-graffiti, animé par des jeux de textures et de décrochés pour offrir un

linéaire de façade dynamique sur rue. Les parties résidentielles privilégieront l'enduit minéral sur la majorité des façades.

Le bâtiment A (accession et BRS) se distinguera par des volumes travaillés, avec une partie habillée de plaquettes de briques claires et des façades en enduit de teinte plus foncée pour contraster avec la brique. Le bâtiment B (social) reprendra localement le béton du socle, le reste étant traité en enduit minéral dans des teintes claires. Le bâtiment C (résidence intergénérationnelle) présentera principalement un enduit clair rehaussé par un bardage acier effet zinc en attique. Le bâtiment D (social) privilégiera également l'enduit clair, moucheté et beige cendré ponctuellement souligné par des serrureries de teinte plus foncée au niveau des balcons et ceinturant la structure.

Les bâtiments A, B et D offriront à chaque logement un espace extérieur privatif, avec des balcons dotés soit de garde-corps barreaudés, soit maçonnés selon leur orientation et leur exposition.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, celles-ci seront récoltées par des surfaces végétalisées situées sur les toitures-terrasses et le rez-de-dalle, largement végétalisé. Différents types de végétalisation seront aménagés sur dalle, avec des profondeurs de terre variables (30 à 60 cm), permettant notamment la plantation d'arbres de haute tige, afin de renforcer la biodiversité et d'apporter une qualité paysagère au cœur du projet.



Plan paysager – Ilot Stalingrad, Equator Paris Architecture, 04/2025

1.4.2. *Projet Michelet*

Le projet vise à requalifier l'espace laissé vacant par la démolition du centre commercial, en établissant un nouvel équilibre entre les constructions et les espaces verts. En façade sur la rue Michelet, une séquence de trois bâtiments restitue la continuité urbaine tout en s'inscrivant dans le recul des constructions voisines.

Pour éviter la monotonie d'un front bâti continu, plusieurs dispositifs architecturaux sont mis en œuvre :

- Une faille paysagère entre les bâtiments assure une liaison végétale entre le square Marcel Roux et le parc Caillebotte ;
- Les volumes sont découpés en attique, ce qui donne au projet une silhouette dynamique ;
- Le jeu de retraits pour les loggias accentue les différences de volumes ;
- Le rez-de-chaussée ouvre sur le cœur d'îlot paysager, favorisant la transparence visuelle.

À l'ouest de la parcelle, la disposition en U des bâtiments permet de limiter les vis-à-vis avec l'immeuble situé allée Robespierre.

Les constructions seront réalisées en béton, principalement habillées d'un enduit blanc, ponctué de matériaux différenciant comme la tôle nervurée imitation tasseaux de bois, le béton matricé ou les plaquettes de terre cuite en façade pour mettre en valeur certains éléments (soubassements, attiques). Les menuiseries seront en PVC gris anthracite, et celles des halls ou du garage en acier gris. Les façades seront animées par des balcons et loggias, intégrant trois modèles de garde-corps : verre translucide, tôle perforée blanche ou barreaudage vertical gris.

La transformation du site offre la possibilité de renaturer environ 30 % de la parcelle en pleine terre. Les espaces non bâtis seront entièrement paysagés. Le passage paysager, prolongeant celui du carré Marcel Roux (béton désactivé), sera structuré par un alignement d'arbres. Le cœur d'îlot concentrera les plantations majeures, organisées autour d'une noue, et les jardins privés seront délimités par des haies d'essences variées. Les toitures inaccessibles seront systématiquement végétalisées.

Enfin, la sécurisation du site se fera par une clôture légère en serrurerie sans mur bahut pour garantir l'écoulement naturel des eaux en cas d'inondation et permettre le passage de la faune locale.



Plan paysager – Ilot Michelet, SAS BOURCIER, 04/2026

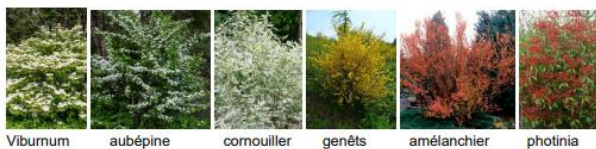
La palette végétale comprendra la plantation de 24 arbres à hautes tiges, accompagnés d'arbustes et de haies variées pour renforcer la diversité des espaces paysagers.

ARBRES :

Erable sycomore :	4 pieds
Erable champêtre :	4 pieds
Arbre de Judée :	5 pieds
Acacia doré :	5 pieds
Cerisier à fleurs :	3 pieds
Pommier à fleurs :	3 pieds
	24 pieds

ARBUSTES ET HAIES :

viburnum, aubépine, cornouiller, genêts, amélanchier, photinia...



Viburnum

aubépine

cornouiller

genêts

amélanchier

photinia



acacia doré



arbre de Judée



cerisier à fleur



pommier à fleurs



érable champêtre



érable sycomore

Palette végétale – Ilot Michelet, SAS BOURCIER, décembre 2025

1.5. Approvisionnement en énergie

Dans le cadre de ce projet, le bureau d'étude Elan a réalisé une étude de faisabilité en approvisionnement en énergie. La solution retenue est **la pompe à chaleur**.

Il a été étudié que la solution la plus pertinente pour l'îlot Stalingrad est la PAC air/eau double service qui permet un investissement réduit, un retour sur investissement immédiat et une réduction notable des consommations et des émissions de GES (-10 %). De plus, la variante intégrant du photovoltaïque, offre un bénéfice supplémentaire en autonomie et réduction des émissions, qui peut être ajouté ultérieurement.

Il a ensuite été conclu que la solution la plus pertinente pour l'îlot Michelet est la PAC air/eau double service chauffage + ECS (eau chaude sanitaire). Elle permet une réduction significative des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (-22 %), tout en présentant un investissement et des coûts d'exploitation inférieurs au système pressenti.

2. ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE

2.1. Synthèse des enjeux

Pour chaque thématique, une évaluation des enjeux est réalisée :

Thématiques	Sous-thématiques	Etat actuel	Enjeu	Niveau d'enjeu
Milieu physique	Climat	Réchauffement climatique et phénomène d'îlot de chaleur urbain	Adaptation au changement climatique et limitation de l'îlot de chaleur urbain	Faible
	Géologie	Sols composés de remblais, alluvions anciennes, sables de Beauchamp, marnes et caillasses. Topographie plane	Terrains déjà largement urbanisés. Pas de contrainte géologique	Négligeable
	Topographie	Topographie plane	Pas de contrainte topographique particulière	Négligeable
	Hydrographie / Hydrogéologie	Présence d'une nappe alluviale fluctuante entre 4,5 et 5,2 m de profondeur. Secteur en zone inondable (PPRI, zone C)	Gestion des eaux pluviales et souterraines, respect du PPRI, maîtrise du risque inondation.	Modéré
	Risques naturels	Exposition au risque d'inondation par crue centennale et faible aléa mouvements de terrain (hors zone d'aléa retrait-gonflement des argiles). Risque radon très faible	Adaptation des emprises bâties et sous-sols inondables	Modéré
Milieu sanitaire	Qualité de l'air	Air de qualité médiocre sur l'agglomération, polluants majoritaires : NO ₂ , PM10, PM2,5, O ₃ , Benzène. Déjà en dépassement des recommandations OMS.	Sensibilités fortes pour les publics scolaires voisins, enjeu de maîtrise des émissions routières/futures.	Fort
	Ambiance sonore	Nuisance sonore lié aux infrastructures routières (Avenue de Stalingrad, A86, futur T1)	Enjeu de ne pas accentuer les nuisances sonores déjà présentes sur le site	Fort

	Sites et sols pollués	Anciennes activités de garage et de blanchisserie mais pas de risque sanitaire immédiat	Surveillance en phase travaux	Faible
Milieus naturels	Espaces naturels remarquables soumis à protection et/ou à inventaires	Pas de ZNIEFF, ENS et Natura 2000 sur l'emprise du projet ou à proximité immédiate Espace naturel d'intérêt : parc Caillebotte	Aucun lien fonctionnel direct avec le parc Caillebotte : pas de construction dessus	Faible
	Trame Verte et Bleue	Trame verte locale portée par le parc Caillebotte et quelques alignements d'arbres d'intérêt (rue Michelet). Absence de corridor écologique régional connectée	Enjeu des continuités locales avec le parc Caillebotte	Faible
	Habitats et cortèges floristiques	Dominance d'habitats anthropisés et dégradés, pas d'habitat naturel d'intérêt communautaire, ni de cortège floristique patrimonial recensé	Sans enjeu	Négligeable
	Zones humides	Site d'étude est situé en zone de présence potentielle de zone humide considérée comme « assez forte à forte »	Site anthropisé, pas de critère de végétation relatif aux zones humides	Faible
	Espèces végétales Exotiques Envahissantes	Présence de plusieurs espèces EVEC	Gestion avant et pendant les travaux des espèces	Modéré
	Avifaune	Plusieurs espèces protégées (et menacées pour certaines) ont été identifiées dans le parc Caillebotte	Occupation possible des maisons par des espèces protégées et/ou menacées (Moineau domestique, Rougequeue noir, Bergeronnette grise, etc.)	Modéré

	Reptiles / Amphibiens	Aucun individu d'amphibien ou de reptile observé lors des inventaires. Absence d'habitats favorables (pas de milieux humides/aquatiques)	Sans enjeu	Négligeable
	Insectes	4 espèces de papillons de jour courantes, aucune menacée/protégée. Sur le parc Caillebotte voisin : quelques papillons peu communs (Hespérie de l'Alcée). Pas d'espèce patrimoniale ni protégée recensée	Diversité entomologique très faible	Faible
	Mammifères terrestres	4 espèces détectées non protégés sur le site : Fouine, Souris grise, Rat surmulot, Chat domestique (aucune protégée). Hérisson d'Europe (protégé, quasi-menacé France) présent dans le parc Caillebotte voisin	Prise en compte du Hérisson d'Europe lors des travaux si sa présence sur site ou en limite est détectée	Faible
	Chiroptères	Aucun arbre-gîte identifié sur site, bâti du sud (pavillons) potentiellement favorable ; pas de preuve d'occupation ; plusieurs espèces fréquentent le parc Caillebotte et 3 espèces de chauves-souris en transit : Pipistrelle commune, Pipistrelle de Kuhl et Pipistrelle de Nathusius	Gîtes potentiels dans les habitations à prendre en compte dans les périodes et les techniques de démolition	Modéré
	Démographie	Augmentation de la population, population vieillissante et diversifiée	Soutenir la croissance démographique et la diversité sociale	Fort

Milieu humain	Occupation du sol	Tissu urbain dense	Forte imperméabilisation à Stalingrad mais augmentation significative des espaces verts sur Michelet (à 30-40 % de sols complets), renaturation partielle	Modéré
	Activités économiques	Principalement résidentiel, centre commercial vieillissant, commerces locaux en déclin	Revitalisation économique : nouveaux locaux commerciaux, nouveau supermarché, effet positif sur le commerce local et l'emploi avec de nouveaux résidents.	Modéré
	Immobilier	Des logements vacants, obsolètes ou démolis ; Manque d'offre adéquate de logements sociaux ou abordables	Renouvellement majeur de nouveaux logements de tous types (sociaux, abordables, intergénérationnels, privés)	Fort
	Déplacement / stationnement / trafic routier	Fort trafic sur l'avenue Stalingrad	Alternative (Tramway, vélos)	Fort
	Réseaux techniques	Eau rejetée dans les réseaux de la ville	- Pompage temporaire en phase chantier pour l'îlot Stalingrad et eau pompée dirigée vers le réseau d'assainissement de la ville - Pompage sera nécessaire en phase terrassement et travaux mais pas en phase exploitation pour l'îlot Michelet - Capacité de gestion/infiltration est dépassée lors d'événements pluvieux exceptionnels, le surplus d'eaux pluviales est rejeté dans le réseau	Faible
	Servitudes	Servitude relative aux ouvrages de transports et de distribution d'électricité (I4) et d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PM1) sur le site	Respect des servitudes	Faible

	Gestion des déchets	Collecte publique organisée	Augmentation des déchets ménagers et de construction	Modéré
	Risques technologiques	Pas de risques technologiques	Sans enjeu	Négligeable
Paysage et patrimoine	Grand paysage	Aucun « grand paysage » répertorié ou classé	Aucun enjeu sur les structures paysagères	Négligeable
	Nature en ville	Très peu de végétation à Stalingrad, des friches industrielles, quelques jardins et des « friches » ; sur Michelet, ancienne surface commerciale totalement imperméable	Renaturation du site de Michelet et végétalisation diverse sur Stalingrad	Modéré
	Patrimoine arboré	70 arbres sur le projet mais aucun ne présente un intérêt en tant que gîte pour les chiroptères Alignement d'arbres le long de la rue Jules Michelet (arbres remarquables au PLU)	Conservation partielle des arbres remarquables le long de la rue Jules Michelet	Modéré
	Eléments d'ambiance	Centre commercial, maisons pavillonnaires et friches entourés par des blocs denses	Impact visuel avec la hauteur des constructions (R+6 à R+9) et impact de l'ombre des futurs bâtiments	Modéré
	Patrimoine historique	Aucune réglementation ou protection liée aux sites classés, patrimoniaux remarquables, monuments historiques ou zonages archéologiques sur la commune de Colombes.	Pas d'enjeu car site non concerné par le patrimoine historique	Négligeable

2.2. Synthèse des impacts

Thématiques	Sous-thématiques	Phase	Nature de l'impact	Type d'impact	Hierarchisation
Milieu physique	Climat	Travaux	Contribution à l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre	Direct / Temporaire	Modéré
		Exploitation	Augmentation des îlots de fraîcheur	Indirect/permanent	Positif
	Géologie/topographie	Travaux	Excavation des sols et modification locale de la topographie	Direct / temporaire	Modéré
		Exploitation		Indirect/permanent	Faible
	Hydrographie / Hydrogéologie	Travaux	Remontée du niveau de la nappe / augmentation des émissions de polluant dans un cours d'eau	Direct/temporaire	Faible
		Exploitation	Gestion des eaux pluviales/inondation	Indirect/permanent	Faible
	Risques naturels	Travaux	Terrassement, pompage	Indirect/ temporaire	Faible
		Exploitation	Sous-sols inondables	Indirect / permanent	Faible
Milieu sanitaire	Qualité de l'air	Travaux	Poussières et émissions des engins de chantiers	Indirect/temporaire	Modéré
		Exploitation	Hausse des émissions à la suite de l'augmentation du trafic	Indirect/permanent	Fort
	Ambiance sonore	Travaux	Nuisances sonores et effets sur la santé	Direct / temporaire	Fort

		Exploitation	Bruits résiduels : réflexion de diminution des nuisances sonores	Direct / permanent	Modéré
	Sites et sols pollués	Travaux	Manipulation et excavation de terres potentiellement polluées lors des terrassements/fouilles pour fondations et sous-sol	Direct / temporaire	Faible
		Exploitation	Risque résiduel de pollution des sols après excavation	Direct / permanent	Faible
Milieux naturels	Espaces naturels remarquables soumis à protection et/ou à inventaires	Travaux	Nuisances sonores et poussières sur la faune du parc Caillebotte (pas de travaux directement au sein du parc)	Direct / temporaire	Faible
		Exploitation	NC	/	/
	Trame Verte et Bleue	Travaux	Pas de réduction de la surface des espaces verts	Direct / permanent	Positif
		Exploitation	Amélioration des continuités écologiques locales	Direct / permanent	
	Habitats et cortèges floristiques	Travaux	Requalification et amélioration de la qualité des habitats (auparavant dégradés/anthropisés),	Direct / permanent	Positif
		Exploitation	Espaces verts de qualité créés mais gestion à planifier	Direct / permanent	
	Zones humides	Travaux	Pas de critères de végétation relatif aux zones humide	Direct / permanent	Faible
		Exploitation			

	Espèces végétales Exotiques Envahissantes	Travaux	Dissémination des EVEC	Direct / permanent	Modéré
		Exploitation	Perte de biodiversité	Direct / permanent	
	Avifaune	Travaux	Destruction d'individus et/ou sites de nidification dans le bâti (dans le cas où des espèces exploitent le site)	Direct / permanent	Faible
		Exploitation	Nuisances sonores liés à l'activité sur le site	Indirect / permanent	
	Reptiles / Amphibiens	Travaux	NC : pas de présence de reptiles /amphibiens et d'habitats favorables à leur reproduction		
		Exploitation			
	Insectes	Travaux	Pas d'impact significatif en raison d'espèces communes		Faible
		Exploitation			
	Mammifères terrestres	Travaux	Pas d'impact significatif en raison d'espèces communes		Faible
		Exploitation			
Chiroptères	Travaux	Destruction d'individus et/ou sites de gîte dans le bâti (dans le cas où des espèces exploitent le site)	Direct / permanent	Faible	
	Exploitation	Nuisances sonores et lumineuses liés à l'activité sur le site	Indirect / permanent	Faible	

Milieu humain	Démographie	Travaux	Démolition de maison abandonnées sur l'îlot Stalingrad	Direct / permanent	Négligeable
		Exploitation	Accueil de nouveaux habitants	Direct / permanent	Positif
	Occupation du sol	Travaux	Michelet : Désimperméabilisation et création d'espaces verts Stalingrad : Augmentation des surfaces imperméables et diminution des espaces verts Total des 2 îlots : augmentation de l'imperméabilisation et diminution des espaces verts	Direct / permanent	Modéré
		Exploitation	Meilleure occupation des terres lors de l'exploitation, notamment pour le terrain de Michelet, avec une nette amélioration des espaces verts urbains et de la perméabilité, tandis que Stalingrad connaît une augmentation de la densité grâce à un aménagement paysager compensatoire	Direct / permanent	Positif
	Activités économiques	Travaux	Mobilisation d'entreprises pour la phase chantier et augmentation de la fréquentation des commerces liée à la présence de travailleurs du chantier	Direct / temporaire	Positif
		Exploitation	Augmentation de la fréquentation des commerces par l'arrivée de nouveaux habitants	Direct / permanent	Positif

	Immobilier	Travaux	Démolition de maisons individuelles abandonnées	Direct / permanent	Positif
		Exploitation	Création de nouveaux logements en réponse à une demande locale et une pression démographique	Direct / permanent	Positif
	Déplacement / stationnement / trafic routier	Travaux	Trafic supplémentaire, risque de ralentissement, perturbation ponctuelle de la circulation	Direct / temporaire	Modéré
		Exploitation	Augmentation du trafic mais trafic actuel capable d'absorber ces flux sans saturation majeure Offre de stationnement adaptée	Direct / permanent	Modéré
	Réseaux techniques	Travaux	Coupure des réseaux	Direct / temporaire	Faible
		Exploitation	Augmentation des besoins en raccordement aux réseaux	Direct / permanent	Faible
	Servitudes	Travaux	Risque d'interruption ou de non-respect temporaire si dommage à un ouvrage de servitude lors des travaux	Direct / temporaire	Faible
		Exploitation	Aucun impact si les exigences réglementaires ont été respectées en phase chantier	Direct / permanent	Faible
	Gestion des déchets	Travaux	Production de déchets lié à la démolition	Direct / temporaire	Faible
		Exploitation	Déchets acheminés vers des filières de collecte ou réutilisés sur site	Direct / permanent	Positif
	Risques technologiques	Travaux	Nul	Nul	Nul

		Exploitation			
Paysage et patrimoine	Grand paysage	Travaux	Pas d'impact significatif sur les grands paysages de la commune		Négligeable
		Exploitation			
	Nature en ville	Travaux	Altération des espaces végétalisés actuelles	Direct / temporaire	Modéré
		Exploitation	Augmentation des espaces verts en créant de nouvelles connexions écologiques et piétonnes entre les îlots, le parc Caillebotte et le E.Leclerc	Direct / permanent	Positif
	Patrimoine arboré	Travaux	Abattage d'une quarantaine d'arbres sur l'îlot Stalingrad (pas d'arbres servant de gîte à chiroptères) et abatage de 3 arbres remarquables identifiés au PLU	Direct / permanent	Modéré
		Exploitation	Perte écosystémique des arbres abattus mais création de nouveaux espaces verts		
	Eléments d'ambiance	Travaux	Impact visuel négatif avec la présence de chantiers de démolitions et d'engins	Direct / temporaire	Modéré
		Exploitation	- Bâtiments avec des variations de volumes, attiques, des retraits et des failles qui laissent passer la lumière, tout en créant de nouveaux espaces verts, en végétalisant toitures et	Direct / permanent	Positif

			cœurs d'îlot, et en assurant la continuité paysagère et des cheminements ouverts vers le square Marcel-Roux, le parc Caillebotte et la future placette urbaine - Effets d'ombres marqués essentiellement en hiver et sur des périodes horaires limitées		
	Patrimoine historique	Travaux	Arrêt du chantier et sollicitation de la DRAC si découverte archéologique mais l'enjeu est faible en raison des connaissances archéologiques sur le secteur	Direct / temporaire	Faible
		Exploitation	Aucun impact identifié		

2.3. Synthèse des risques de catastrophes naturelles

2.3.1. Risque inondation

La commune est concernée par le plan de prévention du risque inondation des Hauts-de-Seine. Le projet se situe dans une zone de prescriptions du PPRI.

Il existe donc un risque inondation au droit du projet. Les notices de conformité PPRI pour l'îlot Stalingrad et Michelet démontrent que le projet respecte le PPRI.

2.3.2. Risque aux remontées de nappes

Le projet est dans une zone potentiellement sujettes aux inondations de caves (fiabilité moyenne). Des études hydrogéologiques in situ ont confirmé la profondeur de la nappe et permis d'adapter le projet pour limiter les risques d'inondations de cave : suppression du sous-sol supplémentaire, programmation des travaux hors période de hautes eaux, pompage limité et gestion adaptée des eaux souterraines et pluviales.

2.3.3. Risque mouvement de terrain

Le projet se situe en dehors de toute zone présentant un risque de retrait-gonflement des argiles.

2.3.4. Risques sismiques

Le projet se situe en dehors d'un risque sismique (aléa très faible).

2.3.5. Risques radon

La commune de Colombes se situe dans une zone de potentiel radon faible.

2.4. Risques de catastrophes technologiques

2.4.1. Transports de matières dangereuses

Le projet se situe non loin de l'A86 qui est concernée par des hydrocarbures ainsi que du gaz naturel. N'étant pas à proximité immédiate, ces matières dangereuses n'auront pas d'impact sur le projet.

2.4.2. Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

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

D'après la base de données de l'Inspection des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, 42 sites sont soumis à autorisation, enregistrement ou sous régime inconnu dans la commune de Colombes.

Aucun site ICPE n'est répertorié dans un rayon de 200 m autour de la zone d'étude. Le risque de nuisance provenant des sites industriels voisins est considéré comme négligeable.

2.4.3. Risques liés à la pollution du sol

Le site Michelet de par son ancienne activité de blanchisserie et le site Stalingrad de par ses anciennes activités de mécanique, garage, carrosserie et serrurerie présentent un risque de

pollution résiduelle. Les études de pollution ont montré l'absence de contamination significative dans les sols.

2.5. Synthèse justification du projet et alternative

Le projet global le long de l'avenue Stalingrad est pleinement aligné sur les objectifs de la politique municipale et les défis territoriaux, à la croisée des considérations sociales, environnementales et urbaines. Les ensembles combinés de Stalingrad et Michelet sont conçus pour promouvoir une véritable diversité sociale à travers un mélange de types de logements ; social, résidence intergénérationnelle, et propriété de marché libre. Cet engagement envers une offre de logements diversifiée est au cœur de la vision du projet, visant à favoriser un quartier inclusif, équilibré et durable.

En réintroduisant des espaces verts et en améliorant le paysage des coins de maisons, le projet cherche à renforcer l'attrait du site tout en soutenant la biodiversité locale. La conception paysagère, avec des sentiers piétonniers doux et des jardins privés et partagés, s'inscrit dans une stratégie plus large de renouveau urbain et environnemental. Cette approche reflète le désir de la ville de répondre à la demande croissante de logements de qualité, tout en renforçant la cohésion sociale et le développement durable. La synergie entre les projets Stalingrad et Michelet permet une approche coordonnée du renouvellement résidentiel, de l'amélioration des espaces publics et de l'intégration fluide de nouvelles commodités dans le tissu urbain existant, garantissant un environnement de vie agréable et adaptable pour tous les résidents.

Le projet répond à trois enjeux :

- Répondre au besoin de logements sociaux
- Développement d'une résidence intergénérationnelle reliée au nouveau tramway T1
- Requalification et mise à niveau de conformité du centre commercial

L'équipe de conception a retravaillé à plusieurs reprises les plans-masses des sites de Stalingrad et Michelet, dans le but de retenir les configurations ayant le plus faible impact environnemental.

2.6. Synthèse des mesures et impacts résiduels

Thématiques	Sous-thématiques	Phase	Mesures ERC	Impact résiduel
Milieu physique	Climat	Travaux	Réduction : Les matériaux des bâtiments seront majoritairement à ton clair ou neutre. Sur la partie habitation, les bâtiments seront en majorité en enduit minéral. Un jeu de texture et de redent permet de faire vibrer le socle et ainsi d'animer le linéaire sur rue. Réduction : Les engins électriques seront privilégiés dans la mesure du possible. Réduction : Prévoir des cheminements piétons en revêtement clair.	Faible
		Exploitation	Réduction : Favoriser une végétation dense pour optimiser les effets d'ombrages locaux et ajouter une noue paysagère afin de retenir les eaux pluviales.	Faible
	Géologie / Topographie	Travaux	Evitement : Modification du projet en phase de conception pour supprimer le parking en R-2 afin de limiter les impacts sur les sols et les eaux souterraines. Réduction : Les déblais seront préférentiellement revalorisés sur site. Réduction : Elaboration d'un plan de circulation pour les engins pour le tassement et d'un plan de positionnement de la base vie et zones de stockage.	Faible
		Exploitation	Réduction : Mise en place d'un plan de gestion écologique permettant au sol d'effectuer le cycle du carbone en laissant la possibilité aux feuilles mortes de se décomposer sur place et avec apport possible de compost prévu grâce au bac de compostage.	Faible
	Hydrographie / Hydrogéologie	Travaux	Rabattement de nappe	Faible
			Evitement : Modification du projet en phase de conception pour supprimer le parking en R-2 afin de limiter les impacts	

			sur les sols et les eaux souterraines. Aucun rabattement de nappe ou pompage ne sera nécessaire au droit de l'emprise Michelet car le terrassement ne descend pas jusqu'à la nappe. Réduction : Un pompage sera nécessaire en phase terrassement et travaux mais pas en phase exploitation. Il est recommandé de réaliser ces travaux en période favorable, la nappe pouvant s'élever rapidement en cas de fortes pluies et/ou de crue de la Seine. Le dossier loi sur l'eau indiquera par des études complémentaires le débit de rejet nécessaire. Réduction : Un pompage temporaire au droit de l'emprise Stalingrad sera nécessaire uniquement pour la réalisation des fosses ascenseurs / monte-charge. Les travaux seront préférentiellement réalisés en dehors de la période de hautes eaux pour limiter l'impact sur les eaux souterraines. Réduction : Les travaux de fondations (et des éventuels ouvrages enterrés au-delà du niveau bas du R-1, seront préférentiellement réalisés en dehors de la période de hautes eaux pour éviter toute rencontre de la nappe. <u>Emission de polluant</u> Réduction : L'entreprise devra présenter des garanties concernant la fiabilité des engins utilisés (respect des normes en vigueur, engins non fuyants) et l'organisation de la zone de chantier. Ces éléments seront précisés dans le cadre du Dossier de Consultation des Entreprises. Réduction : Les matériaux seront stockés sur des aires spécifiques, imperméables, équipées de dispositifs de traitement des eaux pluviales. Réduction : Des bacs de rétention seront mis en place pour récupérer les eaux de lavage des outils et bennes.	
--	--	--	---	--

			Réduction : L’approvisionnement, l’entretien et la réparation des engins devra s’effectuer sur des aires étanches spécialement aménagées à l’écart, et dont les eaux de ruissellement seront recueillies puis traitées avant rejet dans le milieu naturel. Réduction : Des kits anti-pollution seront mis à disposition sur le site au niveau de la zone de stockage et de ravitaillement de carburant. Réduction : En cas de pollution avérée, les effluents et/ou les sols superficiels pollués seront pompés ou excavés et évacués vers un centre de traitement approprié. Réduction : À la fin des travaux, les aires de chantier seront remises en état. Réduction : Respect de la Charte chantier à faibles nuisances. <u>Inondation</u> Eviter : Le projet a été étudié pour éviter d’impacter la zone inondable existante au droit du site, en laissant un maximum d’espace inondable. Réduire : Le projet permet de réduire l’impact sur la circulation de l’eau en cas de crue, avec la mise en place d’un accès au sous-sol permettant à l’eau de s’écouler, et de l’inonder en cas de crue. Compenser : Le sous-sol rendu inondable uniquement par la crue permettra de compenser les surfaces et volumes pris à la crue.	
		Exploitation	<u>Imperméabilisation</u> Réduction : Forte diminution de l’imperméabilisation sur Michelet, passage de 98,4 % à 48,8 % ; Restitution de plus de 1 600 m² d’espaces verts de pleine terre sur Michelet. Augmentation de	Faible

			l'imperméabilisation sur Stalingrad, passage de 23,4 % à 38,2 %. Réduction : Respect des côtes seuils du PPRI (+29,15 mNGF). Réduction : Amélioration du risque inondation par l'augmentation de la surface et du volume disponibles pour l'écoulement de la crue : projet sur Stalingrad et Michelet génère un gain de +4 675 m² de surface inondable et +1 625 m³ de volume disponible par rapport à l'existant (dossier loi sur l'eau) Compensation : Aménagement de sous-sols au droit des emprises Stalingrad et Michelet rendus inondables conformément aux exigences réglementaires. Compensation : Gestion des eaux pluviales Le projet intègre une gestion complète des eaux pluviales liées à la pluie décennale (période de retour 10 ans) sur l'ensemble des bassins versants. Chaque bassin versant est équipé de dispositifs de rétention principalement composés de toitures-terrasses végétalisées, de toitures terrasses gravillonnées et d'espaces verts sur dalle, assurant la rétention des volumes de ruissellement issus des surfaces actives. En complément, des bassins sur dalles assurent une gestion globale efficace à la source des eaux de pluie, limitant les rejets vers le réseau public et maîtrisant les débits par des régulations adaptées. Des dispositifs sont également prévus pour garantir la sécurité hydraulique en cas de pluies exceptionnelles. Suivi : Entretien et maintenance des ouvrages de gestion des eaux pluviales.	
	Risques naturels	Travaux	Réduction : Travaux de pompage hors période de hautes eaux.	Faible

			Suivi : L'entreprise devra s'assurer de prendre toutes les dispositions nécessaires pour se tenir au courant des alertes crue notamment via le dispositif vigicrues.gouv.fr. Suivi : Le chantier doit prévoir un plan d'évacuation en cas d'alerte inondation et qui permet l'évacuation de l'ensemble des matériaux amovibles stockés sur son site dans les 24 h après l'alerte.	
		Exploitation	Réduction : Informer les futurs usagers via un livret d'accueil sur les informations liés aux risques naturels dont le risque inondation et les bons comportements à adopter.	Faible
Milieu sanitaire	Qualité de l'air	Travaux	Réduction : Ilot Stalingrad : Absence de logements ou d'usages sensibles du bâtiment sur les niveaux proches des axes routiers : bâtiments d'habitation aux niveaux supérieurs (premiers logements à plus de 7 mètres de hauteur), et implantés perpendiculairement à l'axe à plus fort trafic (RD909) favorisant une bonne circulation de l'air. Le socle RDC est à destination des commerces, bureaux et locaux techniques. Les façades des logements seront également implantées en attique et en retrait de l'avenue de Stalingrad pour éviter l'effet rues-canyon. Les bâtiments de l'îlot Stalingrad et de l'îlot Michelet respectent le principe des logements traversants et multi-orientés permettant une meilleure qualité de l'air intérieure. Réduction : Réduire les polluants à la source en agissant sur la modification des circulations : prolongement de la ligne de Tramway avec un arrêt à proximité immédiate, déviation de l'avenue d'Epinay pour déboucher sur une placette, dérogation au PLUi pour réduire le nombre de places de parking (30%) et mise en place de deux véhicules d'autopartage, locaux à vélo, agrandissement et	Faible

			requalification du Parc Caillebotte avec ses liaisons piétonnes et cyclables portée par la ville. Réduction : Création d'îlots de végétalisation interne (en pleine terre ou sur dalle) et discontinuités entre les bâtiments garantissant la présence d'une zone tampon avec des espaces verts avant les logements. Réduction : Elaboration d'une palette végétale excluant les essences à fort potentiel allergisant. Réduction : L'ensemble de l'opération sera équipé de pompe à chaleur ne générant ni polluants atmosphériques ni combustion, et d'une ventilation simple flux (hygro B). Réduction : Remplacer les espaces verts des abords de type prairie par une végétalisation plus dense. Réduction : Toutes les toitures seront végétalisées.	
		Exploitation	Réduction : Intégration d'une charte verte à destination des futurs habitants définissant les bonnes pratiques pour limiter l'impact sur l'environnement (mobilités douces, covoiturage, usage modéré du chauffage, entretien des équipements...)	Faible
	Ambiance sonore	Travaux	Réduction : Définition de plages horaires de travail et choix d'engins de chantier. Les engins de chantier lors de livraison devront couper leur moteur durant le temps de l'activité et communiqué via des systèmes portatifs (talkie-walkie) plutôt que par klaxon. L'application de charte faible nuisance rendue contractuelle auprès des entreprises favorisera la mise en place d'un plan de prévention du bruit (ou plan bruit). Réduction : Un chargé de relations riverains sera désigné pour réaliser la liaison avec les habitants avoisinants afin de prévenir des périodes accrues des activités ou période nécessitant l'utilisation d'outils ou d'engins bruyants.	Faible

		Exploitation	Réduction : L'isolement acoustique des façades de chaque bâtiment respectera les objectifs et les prescriptions acoustiques définis par le bureau d'études acousticien. En cas de pièce en angle avec un double classement, il sera appliqué le classement le plus défavorable et de ce fait les performances associées. Réduction : Favoriser l'orientation des pièces principales (chambres, séjour) côté cœur d'îlot et espaces verts puis les pièces secondaires orientées vers les rues (Rue Jules Michelet et Avenue de Stalingrad) puis favoriser les logements multi-orientés. Réduction : Logements de l'îlot Stalingrad situés au-dessus d'un socle commercial et en retrait de l'avenue de Stalingrad limitant l'exposition directe au bruit. Réduction : Isolants acoustiques sur le plancher du RdC (centre commercial) pour limiter les nuisances sonores et les basses fréquences du centre commercial vers les logements (Désolidarisation des planchers et voiles béton reliant le commerce aux logements et plots vibratoires sur les poteaux en sous-sol).	Faible
	Sites et sols pollués	Travaux	Réduction : Respect des recommandations émises par le bureau d'étude AIC Environnement dans le cadre des diagnostics pollution et application du plan de gestion défini. Réduction : Des analyses complémentaires en cours de chantier seront menées et dans le cas où une nouvelle source de pollution des sols serait identifiée sur le site, des travaux d'excavation et/ou de traitement complémentaires aux terrassements prévus pour les sous-sols devront être engagés au cas par cas, pour traiter la source.	Faible

			Réduction : Une ATTES-ALUR a été réalisée dans le cadre du changement d'usage du site Stalingrad.	
		Exploitation	Effet positif sur l'état du sol du fait de l'excavation de terres pollués.	Négligeable
Milieux naturels	Espaces naturels remarquables soumis à protection et/ou à inventaires	Travaux	Évitement : Aucun impact direct prévu car les sites inventoriés sont éloignés (plus de 2,5 km), donc pas de mesures spécifiques requises pour le projet. Réduction : Préservation du parc Caillebotte (ENI) attendant au projet.	Faible
		Exploitation	Suivi : Suivi de l'efficacité de la bonne mise en œuvre des mesures y compris dans les espaces à enjeu comme le parc Caillebotte.	Faible
	Trame Verte et Bleue	Travaux	Évitement : Maintien ou amélioration des continuités écologiques locales, pas de réduction des surfaces d'espaces verts, intégration paysagère renforcée. Evitement : Respect et préservation partielle de l'alignement d'arbres (patrimoine arboré) le long de la rue Jules Michelet.	Faible
		Exploitation	Réduction : Eclairage extérieur adapté à la biodiversité et intelligent pour les cheminements et espaces verts (luminaires orientés vers le sol, température de couleur limitée à 2700 K, possibilité de gradation / extinction après 23 h et horloge/détecteur de présence).	Faible
	Habitats et cortèges floristiques	Travaux	Évitement : Limitation des emprises travaux sur les rares habitats végétalisés présents. Réduction : Travaux de terrassement limités et adaptés ; adaptation du calendrier. Suivi : Expertise complémentaire à réaliser avant travaux.	Faible
		Exploitation	Suivi : Suivi annuel (n+1 à n+5) de la recolonisation des habitats par la flore et la faune, inventaires annuels par un	Faible

			écologue, bilan des évolutions, recommandations pour adapter la gestion. Suivi : Gestion différenciée des espaces verts : adaptation des fauches, absence de produits phytosanitaires, choix de palettes végétales sans espèces invasives, entretien écologique.	
	Zones humides	Travaux	L'étude prospection naturaliste n'a relevé aucun habitat ou espèce relatifs au critère flore/zone humide et cela a été confirmé par le dossier loi sur l'eau.	Négligeable
		Exploitation	Aucune zone humide n'est répertoriée au droit du projet.	Négligeable
	Espèces végétales Exotiques Envahissantes	Travaux	Réduction : Gestion active : ▪ Identification et balisage des stations d'EVEE avant travaux. ▪ Éradication manuelle (arrachage, dessouchage), à effectuer avant dissémination. ▪ Gestion continue pendant travaux : contrôle des repousses, intervention régulière (arrachage, surveillance par écologue). ▪ Mise en place d'une palette végétale adaptée lors de l'aménagement paysager, proscription d'EVEE en plantation. ▪ Sensibilisation des équipes travaux via un quart d'heure environnementaux par un écologue ou un responsable environnement de l'entreprise	Faible
		Exploitation	Suivi : Réaliser un plan de gestion écologique. Suivi : Réaliser un contrôle post-chantier, suivi annuel pendant exploitation (n+1 à n+5). Suivi : Intervention rapide en cas de détection de nouvelles espèces exotiques envahissantes (arrachage manuel, gestion ciblée).	Faible

	Avifaunes	Travaux	Evitement : Adaptation du calendrier travaux pour éviter périodes sensibles (nidification : mars/avril à août/septembre : pas de démolition ni d'abattage d'arbres à cette période). Réduction : Installation de nichoirs pour Moineau domestique (au moins 4, en béton de bois, à des emplacements adaptés sur le bâti neuf). Réduction : Suivi écologique pour contrôle présence/nidification avant/durant chantier. En cas de découverte de nids, report/arrêt des opérations localisées.	Faible
		Exploitation	Suivi : Suivi occupation des nichoirs, inventaires nicheurs (exploitation années n+1 à n+5).	Faible
	Reptiles / Amphibiens	Travaux	Évitement : Pas d'emprise sur habitats humides, vigilance lors des travaux sur milieux favorables (lisières, surfaces minérales). Réduction : Adaptation du calendrier de travaux si présence fortuite d'individus (hors période d'hivernage ou de reproduction). Réduction : Intervention par écologue si découverte d'individu durant les travaux : capture-déplacement éventuelle. Suivi : Surveillance écologique ponctuelle en phase travaux.	Faible
		Exploitation	Suivi : Suivi de la présence potentielle du Lézard des murailles et d'amphibiens (surtout si le contexte évolue, par exemple création de nouveaux milieux favorables). Suivi : Préservation et entretien des lisières arbustives et milieux ouverts favorables pour les reptiles ; pas d'utilisation de pesticides.	Faible

			Suivi : Maintien de la continuité écologique, éviter toute création de barrières physiques pour le déplacement de la petite faune (ex : clôtures infranchissables).	
	Insectes	Travaux	Réduction : Préservation maximale des espaces verts existants et implantation d'une palette végétale diversifiée lors de la conception des espaces paysagers (favorable aux insectes pollinisateurs). Réduction : Pas de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts (gestion écologique, fauche raisonnée).	Faible
		Exploitation	Suivi : Suivi de l'entomofaune en phase exploitation (inventaire papillons, orthoptères... dans le parc Caillebotte et les nouveaux espaces verts créés).	Faible
	Mammifères terrestres	Travaux	Evitement : Clôture de chantier pour éviter l'accès accidentel de la petite faune. Réduction : Gestion raisonnée des déchets de chantier pour ne pas attirer les rongeurs. Réduction : Pas d'utilisation de biocides/pesticides en espaces verts pour ne pas impacter le hérisson. Réduction : Préservation maximale des continuités vertes (passages sous clôtures, haies...) Réduction : vérification lors du passage écologue de l'absence de pièges écologiques pour la faune (trou, cavité, zone sans échappatoire...).	Faible
		Exploitation	Suivi : Inventaires lors des suivis écologiques post-travaux (recherche hérisson et petits mammifères).	Faible
	Chiroptères	Travaux	Evitement : Adaptation du calendrier des travaux de démolition pour éviter les périodes sensibles (décembre à février et juin à août).	Faible

			Réduction : Prospection complémentaire au printemps avant tout début de travaux/démolition sur les bâtis à fort potentiel ; Report des travaux si présence avérée. Réduction : Installation d'au moins 10 gîtes à chiroptères en façade du bâti neuf (intégrés à l'ITE ou posés en façade à différentes hauteurs et orientations).	
		Exploitation	Suivi : Comptages de sortie de gîte, suivi d'occupation et nettoyage des gîtes artificiels en exploitation (n+1 à n+5).	Faible
Milieu humain	Démographie	Travaux	Aucune mesure ERC n'est nécessaire, compte tenu du faible impact sur la population humaine.	Négligeable
		Exploitation		
	Occupation du sol	Travaux	Aucune mesure ERC n'est nécessaire pour l'îlot Michelet, compte tenu de l'impact positif de la désimperméabilisation de l'îlot et de l'augmentation des espaces verts. En revanche, l'îlot Stalingrad augmente en imperméabilisation et diminue en espaces verts. Avant-projet, l'imperméabilisation cumulée des deux îlots s'élevait à 15 439 m². Après projet, elle atteint 19 887 m², soit une hausse de 4 448 m². En ce qui concerne les espaces verts de pleine terre, leur superficie totale passe de 35 505 m² avant-projet à 30 310 m² après projet, ce qui représente une diminution de 5 195 m². Réduction : Pour l'îlot Stalingrad, mettre en place des revêtements perméables et favoriser sur les abords l'installation d'espaces verts supplémentaires.	Faible
		Exploitation	Aucune mesure ERC n'est nécessaire pour l'îlot Michelet, compte tenu de l'impact positif de la désimperméabilisation de l'îlot et de l'augmentation des espaces verts. En revanche,	Faible

			l'îlot Stalingrad augmente en imperméabilisation et diminue en espaces verts. Réduction : Favoriser l'installation d'espaces verts supplémentaires sur les abords pour l'îlot Stalingrad	
	Activités économiques	Travaux	Aucune mesure ERC n'est nécessaire, compte tenu de l'impact positif sur le commerce local. L'activité économique local sera favorisée par la venue temporaire des compagnons sur les commerces locaux. L'activité restera inchangée du fait du déplacement du E.Leclerc.	Négligeable
		Exploitation	Réduction : Fournir un engagement chiffré de E.Leclerc sur la part de produits fabriqués dans un rayon de 100km par rapport à l'ensemble des marchandises vendues dans le Leclerc. Réduction : Fournir un engagement chiffré de Leclerc sur la part de produits biologiques par rapport à l'ensemble des marchandises vendues dans le Leclerc.	Faible
	Immobilier	Travaux	Aucune mesure ERC n'est requise, compte tenu de l'impact globalement positif du projet. La démolition des maisons abandonnées contribue à l'amélioration du cadre urbain, et le centre commercial E.Leclerc n'est pas supprimé mais relocalisé sur le site, maintenant ainsi l'offre commerciale existante.	Négligeable
		Exploitation	Réduction : Affiner le calcul des consommations énergétiques. Réduction : Seuil RE2020 Seuil 2025 Réduction : Mise en commun d'équipements électroménager à disposition dans un local de partage : machines à laver, sèche-linges, petits appareils d'électroménager de cuisine ou de bricolage...	Faible

	Déplacement / stationnement / trafic routier	Travaux	Réduction : Une information préalable sera réalisée pour le démarrage de la phase chantier par l'intermédiaire de panneaux affichés sur le site et en mairie. Des panneaux de signalisation sur la chaussée seront également mis en place. Réduction : De manière générale, les horaires de chantier se limiteront aux journées et horaires habituels. Toute demande de dérogation devra faire l'objet d'une procédure spécifique d'approbation à déterminer en fonction de l'organisation et du suivi des chantiers mise en place par la Maîtrise d'Ouvrage. Réduction : Les méthodes et outils générant le moins de bruit et des niveaux sonores faibles seront choisis prioritairement. Ainsi, les engins électriques seront préférés à leur équivalent thermique. Réduction : Pas d'engins stationnés sur l'avenue Stalingrad, personne dédiée à la circulation, circulation alternée Réduction : Engins de livraison pourront stationner partiellement sur la rue Jules Michelet, sans empiéter sur la chaussée, grâce à l'important retrait prévu par rapport à la rue. Aucune emprise n'est prévue sur le Parc Caillebotte conformément aux échanges avec la Ville. Réduction : Respect de la Charte chantier à faible nuisances. Réduction : Inciter les collaborateurs de l'encadrement à se déplacer en transport plutôt qu'en véhicule personnel, en passant d'une répartition 80% voiture/20% transports à 50% voiture/ 50% transports.	Faible
		Exploitation	Evitement : Le projet est implanté en cohérence avec le prolongement de la nouvelle ligne de Tramway T1, les lignes de bus structurantes et la proximité avec la gare du Stade (ligne J), pour limiter la dépendance à la voiture individuelle. Réduction : Limitation du stationnement automobile.	Faible

			Réduction : Mise en place d'emplacements vélos, locaux vélos, véhicules d'autopartage. Réduction : Entrée et sortie parking du E.Leclerc relocalisées, ce qui allège une partie de la rue Jules Michelet.	
	Réseaux techniques	Travaux	Evitement : Une déclaration d'intention de commencement des travaux (DICT) sera mise en place auprès des gestionnaires de réseaux pour éviter les accidents. Réduction : Mettre en place un système d'économie d'eau de recyclage de l'eau en boucle fermée, en particulier pour l'entretien et le ménage des espaces commerciaux.	Faible
		Exploitation	Réduction : Mise en place de systèmes de réutilisation des eaux en boucle fermée : récupération des eaux pluviales en toiture à usage des arrosages, réutilisation des eaux grises à destination des sanitaires... Evitement : Prise en compte des besoins en réseaux pour les futures constructions.	Faible
	Servitudes	Travaux	Aucune mesure ERC n'est requise car la prise en compte des servitudes a été réalisée.	Négligeable
		Exploitation		
	Gestion des déchets	Travaux	Réduction : Les déchets inertes et non dangereux issus de la démolition seront préférentiellement réutilisés sur site, ou évacués vers des centres de recyclage. Réutiliser 10% des gravats issus de la démolition en fond de forme in-situ et de faire 10% de réemploi sur les déchets non dangereux. Réduction : Une Charte de chantier à faible nuisance sera appliquée (Accueil Immo/Citae). Le programme de démolition intégrant le planning prévisionnel sera publié aux autorités locales et aux riverains.	Faible

			Réduction : Il est strictement interdit de brûler, d'abandonner et d'enfouir des déchets sur le chantier quels qu'ils soient, même « inertes ». Réduction : Chaque entreprise doit établir la liste estimative des déchets qu'elle produira aux différentes étapes du chantier, précisant nature et quantité, filière d'élimination et coût. Réduction : La collecte des déchets comportera une aire centrale de stockage, la signalisation et une protection physique des bennes et points de stockage et des aires décentralisées de collecte à proximité immédiate de chaque zone de travail. Réduction : Dans le cas où les déchets sont repris par les entreprises sous-traitantes qui les génèrent, ces derniers doivent fournir au Maître d'ouvrage la preuve qu'elles ont confiés ou éliminés leurs déchets de manière conforme à la loi en fournissant le bordereau de suivi. Réduction : Respect de la Charte chantier à faibles nuisances.	
		Exploitation	Réduction : Maximiser le tri sur site en mettant à disposition des bornes d'apport volontaire : un bac de compostage de déchets verts, un bac de déchets recyclables, un bac de tri des déchets verre. Réduction : Un livre des écogestes pour réduire ses déchets pourra être donné à la livraison des biens auprès des usagers.	
	Risques technologiques	Travaux	Aucune mesure ERC n'est nécessaire, compte tenu de l'impact nul sur les risques technologiques.	Négligeable
		Exploitation		

Paysage et patrimoine	Grand paysage	Travaux	Réduction : Signalétique et sensibilisation pour limiter les impacts paysagers accidentels sur le parc Caillebotte et sur les espaces verts voisins.	Faible
		Exploitation	Aucune mesure ERC n'est nécessaire, compte tenu de l'impact nul sur les grands paysages de la commune.	Négligeable
	Nature en ville	Travaux	Réduction : Création de 44 % d'espaces verts sur l'emprise Michelet et de 8,5 % sur l'emprise Stalingrad (pleine terre et jardin sur dalle). De plus, l'ensemble des toitures seront végétalisées. Les essences seront locales et adaptées au climat d'Ile de France. Réduction : Requalification de l'espace urbain : Une placette sera créée, au sud du projet, pour faire le lien entre l'avenue, le parc, le projet et un autre projet immobilier qui sera de l'autre côté de la placette. L'avenue d'Epinay qui traverse le site, sera déviée pour déboucher sur ladite placette. Réduction : L'eau de pluie est captée par les espaces végétalisés en toiture-terrasse et en rez-de-dalle.	Faible
		Exploitation	Réduction : Liaison assurée par la placette et les accès directs au parc Caillebotte, entre les îlots ainsi qu'aux commerces.	Faible
	Patrimoine arboré	Travaux	Evitement : Mise en place d'une protection physique (barrières, balisage) des arbres remarquables (sauf 3 arbres) à préserver sur le site et en bordure (notamment l'alignement de platanes sur la rue Michelet et les arbres du parc Caillebotte voisin). Evitement : Organisation du chantier pour limiter le passage d'engins et le stockage de matériaux au pied des arbres conservés et en limite des espaces verts.	Faible
			Réduction : Création d'espaces verts en cœur d'îlot et sur toiture.	

			Réduction : Pour les 3 arbres abattus, l'abatage devra être réalisé dans une période favorable (limiter la période mars à septembre). Compensation : Des arbres seront replantés dans les espaces de la ville suite aux échanges menés avec la ville.	
		Exploitation	Réduction : Privilégier la végétation dense sur l'îlot Stalingrad.	Faible
	Eléments d'ambiance	Travaux	Evitement : Gestion de la propreté du chantier avec la mise en place d'une charte chantier sur la bonne gestion des déchets et limiter l'impact visuel.	Faible
		Exploitation	Réduction : Orientation des bâtiments pour favoriser l'ensoleillement et bâtiments séparés par de larges failles assurant de la lumière. Réduction : Bâtiments à la silhouette légère (découpages, retraits, attiques). Réduction : Confort des futurs habitants en orientant les pièces principales sur le cœur d'îlot végétal.	Faible
	Patrimoine historique	Travaux	Réduction : En cas de découverte archéologique fortuite, le Service Régional de l'Archéologie sera immédiatement contacté et les travaux suspendus.	Faible
		Exploitation	Aucune mesure ERC n'est requise compte tenu de l'impact nul sur le patrimoine historique en phase exploitation.	Négligeable

2.7. Effets cumulés avec d'autres projets

L'étude d'impact a identifié les projets connus à proximité et notamment sur l'avenue de Stalingrad. Ces projets auront une incidence sur l'augmentation du trafic, des nuisances sonores et de la dégradation de la qualité de l'air.

2.8. Evolution du site avec et sans mise en œuvre du projet

Milieu physique

Thématique	Evolution sans mise en œuvre du projet	Evolution avec mise en œuvre du projet
Climat	Sans objet	Diminution de l'effet îlot de chaleur urbain : Végétation, matériaux albédo et transports en commun favorisés par le nombre de place de stationnement limité
Géologie	Sans objet	Sans objet
Topographie	Sans objet	Sans objet
Hydrographie	La zone continue de réduire la capacité d'expansion des crues avec 1 174 m ² (Stalingrad) et 4 018 m ² (Michelet) soustraits à la crue	La surface disponible pour l'eau augmente significativement (+812 m ² pour Stalingrad, +5 308 m ² pour Michelet), améliorant la sécurité hydraulique locale et le respect du PPRI
Risques naturels	Le risque d'inondation reste inchangé voire aggravé, car les surfaces non inondables persistent, ce qui entrave l'expansion naturelle des eaux de crue sur le secteur	Meilleure compensation hydraulique (sous-sol inondable et déblais)

Milieu sanitaire

Thématique	Evolution sans mise en œuvre du projet	Evolution avec mise en œuvre du projet
Qualité de l'air	La qualité de l'air à Colombes resterait globalement inchangée et dépendante des tendances régionales, avec des dépassements récurrents	Une dégradation localisée de la qualité de l'air pourrait survenir, en particulier près des axes routiers et établissements sensibles, en raison de

	des valeurs guides pour plusieurs polluants	l'augmentation potentielle du trafic et des émissions associées (notamment NO ₂ et particules fines). Une tendance à la baisse pour la plupart des polluants est toutefois modélisée.
Ambiance sonore	Le site du projet se situe dans une zone déjà soumise à de fortes nuisances sonores liées à la proximité d'infrastructures routières majeures, malgré la présence d'écrans acoustiques	L'augmentation du trafic liée au projet n'entraîne pas de modification significative des niveaux sonores existants, et la circulation routière, limitée à 50 km/h sur l'avenue de Stalingrad, ne présente pas de risques vibratoires notables. Le passage du tramway T1 engendre un risque vibratoire limité pour les futurs bâtiments A et B, en raison de la présence d'un arrêt en face du projet et de l'absence d'appareils de voie. Un traitement sur les façades est prévu pour respecter les exigences réglementaires ainsi qu'une réflexion sur l'orientation des bâtiments et une technique de limite de vibration pour le E.Leclerc (Désolidarisation des planchers et voiles béton reliant le commerce aux logements et plots vibratoires sur les poteaux en sous-sol)
Sites et sols pollués	La pollution historique présente dans les sols (notamment à Stalingrad, avec les métaux résiduels et les hydrocarbures) resterait non traitée et largement non surveillée, bien que l'utilisation actuelle des terres ne présente pas de risque immédiat pour la santé.	Des investigations et des dépollutions ciblées ainsi qu'une surveillance environnementale seront menées pendant les travaux pour assurer la gestion des éventuelles pollutions historiques

Milieu naturel

Thématique	Evolution sans mise en œuvre du projet	Evolution avec mise en œuvre du projet
Espaces naturels remarquables soumis à protection et/ou à inventaires	Sans objet car aucune zone protégée ou remarquable sur le site	Sans objet
Trame Verte et Bleue	▪ Trame verte locale existante (parc Caillebotte et alignements rue Michelet) ▪ 0 m² d'espaces verts sur Michelet	Création et amélioration d'espaces verts (jusqu'à 44 % d'espaces verts sur l'emprise Michelet et végétalisation des toitures)
Habitats et cortèges floristiques	Présence d'habitats anthropiques et naturels non protégés	Suppression de certains habitats naturels (friche, petits jardins), mais renaturation partielle sur Michelet avec augmentation d'espaces verts de pleine terre ; palette végétale favorisant la biodiversité locale
Zones humides	Potentiel de zone humide faible, artificialisation importante	Maintien du caractère fortement artificialisé ; les nouvelles végétalisations compensent partiellement, mais ne créent pas de vraie zone humide
Espèces végétales Exotiques Envahissantes	5 EVEC identifiées (2 avérées, 3 potentielles)	Démolition et travaux risquent de favoriser la dispersion temporaire, mais la palette végétale exclut les EVEC et privilégie des essences indigènes ; gestion de la végétation prévue (entretien naturel sans phytosanitaires)
Avifaune	Diversité modérée, espèces communes présentes, rareté des espèces à enjeu (Moineau domestique potentiel mais non observé comme nicheur)	Perte d'arbustes et jardins pouvant accueillir des nicheurs ; plantation de nouveaux arbres et arbustes peut compenser partiellement, mais les espèces patrimoniales restent peu présentes

Reptiles / Amphibiens	Absence de reptiles et amphibiens inventoriés	Situation inchangée, pas d'accueil attendu pour ces groupes après projet
Insectes	Diversité faible, absence d'espèces protégées ; quelques rares ou peu communes	Potentiel similaire ; les espaces verts du projet peuvent accueillir une diversité comparable, surtout en contexte urbain dense
Mammifères terrestres	Présence de quelques espèces communes (souris, rat, fouine, hérisson d'Europe en ville)	Espèces communes maintenues ; hérisson protégé, mais aucun impact notable attendu. Nouveau jardin pourra conserver l'accueil pour les espèces urbaines
Chiroptères	Gîtes potentiels rares (uniquement dans les maisons du sud, non confirmés) ; parc Caillebotte utilisé comme site de chasse	Démolition des maisons individuelles supprime les principaux gîtes potentiels ; le nouveau bâti peu favorable aux gîtes, mais la proximité du parc et la palette végétale peuvent maintenir une fonction de chasse/transit localement

Milieu humain

Thématique	Evolution sans mise en œuvre du projet	Evolution avec mise en œuvre du projet
Démographie	La croissance démographique risque de ralentir sous l'effet de la tension immobilière, avec une structure vieillissante et une difficulté pour les jeunes/adultes à se loger	Colombes peut absorber une croissance plus forte, renforcer sa diversité démographique et mieux répondre aux besoins sociaux et générationnels
Occupation du sol	Une partie importante du foncier resterait inexploitée : E.Leclerc est une passoire thermique, présence de maisons individuelles abandonnées et terrains de stockage de chantier	Michelet : - Réduction de l'emprise au sol bâtie par rapport à la situation actuelle et une augmentation significative de la part de végétalisation - Emprise au sol optimisée en réalisant le parking en sous-sol Stalingrad :

		- Emprise au sol bâtie forte mais le projet remplace des usages désaffectés/friches urbaines tout en intégrant des espaces verts et des toitures végétalisées - Emprise au sol optimisée en réalisant le E.Leclerc en rez-de-chaussée ainsi que les parkings en sous-sol
Activités économiques	Maintien d'un supermarché vétuste	Accroissement de la population entraînera une hausse du nombre de consommateur
Immobilier	Croissance lente des logements locatifs risquant d'amplifier les tensions du marché avec l'augmentation de la population	Croissance rapide de l'offre locative permettant de répondre à la demande et la diversification de la population
Déplacement / stationnement / trafic routier	La situation du trafic et des mobilités devrait rester globalement stable, avec un environnement à dominante routière.	L'accessibilité en transports en commun (arrivée du T1), à pied et à vélo sera renforcée, favorisant un report modal et limitant l'augmentation des flux routiers sur le secteur
Réseaux techniques	Sans objet	Limite l'imperméabilisation, réduit le risque d'inondation, soulage les réseaux publics, tout en garantissant la compatibilité du projet avec les capacités des réseaux techniques de la ville
Servitudes	Sans objet	Projet doit intégrer les servitudes dès la phase de conception
Gestion des déchets	Présence de remblais de qualité médiocre, parfois pollués par métaux lourds, hydrocarbures et HAP	Optimisation des déchets sur le site (de la démolition jusqu'à l'exploitation)
Risques technologiques	Sans objet	Sans objet

Paysage et patrimoine

Thématique	Evolution sans mise en œuvre du projet	Evolution avec mise en œuvre du projet
Grand paysage	Sans objet	Sans objet
Nature en ville	Sans objet	- Augmentation des espaces verts - Projet connecte le maillage vert, notamment entre le Square Marcel-Roux, le Parc Caillebotte et les nouveaux projets d'espaces végétalisés
Patrimoine arboré	Sans objet	Quarantaine d'arbres abattus sur le site dont 3 identifié comme arbres remarquables au PLU
Éléments visuels	Sans objet	Augmentation de la hauteur des constructions (jusqu'à R+9) et passage d'un tissu de petits bâtiments et d'un centre commercial à un ensemble immobilier contemporain et végétalisé. Le travail des façades, retraits et des espaces verts limite l'impact visuel
Patrimoine historique	Sans objet	Sans objet

2.9. Compatibilité du projet avec les documents de planification

2.9.1. SDRIF-E

Le projet est bien compatible avec le SDRIF-e et le risque inondation identifié car il respecte le PPRI.

2.9.2. SCoT de la Métropole du Grand Paris

Le projet respecte la compatibilité avec le SCoT métropolitain, notamment grâce au maintien partiel de l'alignement des arbres le long de la rue Jules Michelet. Le projet n'a pas pu éviter l'abatage de 3 arbres. En effet, le département interdisait la livraison des camions sur l'avenue de Stalingrad en raison du projet du tramway 1. Il fallait également conserver l'entrée du Leclerc rue Jules Michelet, d'où le choix de la zone de livraison rue Jules Michelet. Des échanges seront menés avec la ville pour replanter les arbres dans des zones favorables via des mesures de compensation. Par ailleurs, les corridors et liaisons écologiques sont préservés : aucune construction n'est prévue dans le parc Caillebotte et l'aménagement d'espaces verts sur les îlots Michelet et Stalingrad permettra d'assurer la continuité de ces liaisons avec le Parc Caillebotte et le square Marcel Roux.

2.9.3. PLU

Un Certificat d'Urbanisme Réalisable a été délivré par la commune de Colombes le 19 juin 2025 actant l'application du PLU en vigueur du 07 décembre 2023 pour **l'îlot Michelet**.

2.9.3.1. Orientation d'aménagement et de programmation

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Désenclaver le quartier, renforcer la connexion avec les secteurs environnants et compléter le réseau de voiries et d'espaces publics ;
- Améliorer le cadre de vie des habitants ainsi que l'offre en équipements publics ;
- Encourager la mixité sociale et faciliter les parcours résidentiels évolutifs ;
- Dynamiser le tissu économique local afin de créer des emplois et de promouvoir l'insertion des habitants.

Le projet est compatible avec l'OAP du PLU de Colombes car il respecte les objectifs ci-dessus.

2.9.3.2. Règlement écrit et graphique

Le projet se situe en zone UCa du PLU de Colombes. La zone UCa du PLU de Colombes est destinée principalement à l'habitat collectif sur grandes propriétés, avec des règles strictes d'emprise (max 40 %), de retrait (5 m), de hauteur (24 à 30 m), de traitement paysager (40 % d'espaces plantés, $\frac{3}{4}$ en pleine terre), d'aspect architectural soigné et une gestion cadrée du stationnement. **Le projet est bien compatible avec ces règles.**

2.9.3.3. PLUi

L'îlot Stalingrad est soumis au Plan Local d'Urbanisme intercommunal Boucle Nord de Seine du 26 juin 2025.

Selon les extraits du règlement graphique, le projet de l'îlot Stalingrad s'inscrit dans la zone UM6a7 et UM6f7 pour l'emprise projet, une zone urbaine à vocation mixte. Les constructions y sont autorisées aussi bien à l'alignement des voies qu'en retrait. Pour l'îlot Stalingrad, l'indice de densité au sol n'est pas encadré par une réglementation spécifique.

Le projet respecte bien les règles des deux zones.

L'îlot Stalingrad n'est concerné par aucune OAP définie dans le PLUi.

2.9.4. SDAGE

Le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027, entré en vigueur le 24 mars 2022, fixe cinq orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau face aux enjeux de pollution, biodiversité, changement climatique, activités économiques et gouvernance. Le projet, situé dans les masses d'eau souterraine FRHG102 et FRHG218, n'aura aucun impact sur les nappes profondes visées par les dispositions du SDAGE et devra respecter les mesures de protection de la nappe de l'Yprésien, notamment en limitant les prélèvements aux usages d'alimentation en eau potable et aux usages industriels justifiés.

D'après l'ensemble des points évoqués, le projet prend en compte les orientations et est conforme aux préconisations du SDAGE 2022-2027.

2.9.5. SAGE

La directive européenne 2001/42/CE impose une évaluation environnementale pour tous les plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, y compris les SAGE. Le projet n'étant pas situé dans le périmètre d'un SAGE, il n'est pas soumis à ces dispositions.

Ainsi, le projet n'est pas soumis à prescription particulière à ce titre.

2.9.6. Zone de répartition dans une zone quantitative des eaux

Dans les zones où l'eau est rare, tous les prélèvements d'eau souterraine ou de surface sont strictement encadrés par des seuils réduits, sauf pour la Seine et les petits usages domestiques (moins de 1 000 m³ par an).

Le projet respecte ce prélèvement.

2.9.7. Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le SRCE d'Île-de-France, approuvé en 2013, définit la trame verte et bleue (TVB) comme un réseau d'espaces naturels et de continuités écologiques composé de réservoirs de biodiversité, de corridors écologiques et de cours d'eau, visant à enrayer la perte de biodiversité. En milieu urbain, la TVB doit être développée par une gestion écologique des espaces verts, la préservation des interfaces ville-nature et l'augmentation des surfaces végétalisées, notamment en fixant 30% d'espaces verts de pleine terre pour les nouveaux aménagements.

Le projet préserve la trame verte et bleue en créant des espaces verts qui assurent les continuités écologiques entre le parc Caillebotte et le square Marcel Roux.

2.9.8. Plan de gestion du risque inondation

Le PGRI du bassin Seine-Normandie, approuvé le 3 mars 2022, fixe quatre objectifs pour réduire le risque inondation : aménager les territoires de façon résiliente en évitant les installations dans le lit majeur, agir sur l'aléa inondation, améliorer la prévision des crises et mobiliser les acteurs pour renforcer la culture du risque. Ces mesures s'appliquent notamment à la planification territoriale et à la gestion des eaux pluviales.

Toutefois, le projet n'est pas situé en zone inondable, ainsi il est concerné par les objectifs du PGRI.

2.9.9. Plan de prévention du risque inondation

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Seine dans les Hauts-de-Seine a été approuvé par arrêté préfectoral le 9 janvier 2004, puis a été modifié le 07/07/2017 puis le 09/12/2024 par arrêté préfectoral.

Le projet respecte le PPRI de par les notices de conformité délivrées.

2.10. Auteurs de l'étude

▪ ELAN

- Elaboration du dossier d'étude d'impact
- Diagnostic faune/flore
- Etude de faisabilité en approvisionnement en énergie
- Etude îlot de chaleur urbain
- Etude ombre portée
- Etude bilan carbone
- Etude d'optimisation de la densité
- Etude socio-économique avec scénarios de projet

▪ Atlas géotechnique

- Dossier loi sur l'eau
- Notice conformité PPRI Stalingrad et Michelet
- Etudes géotechniques Stalingrad et Michelet

▪ AIC Pollution

- Diagnostic pollution Stalingrad et Michelet
- Définition des filières de gestion des terres à excaver

▪ BTP Diagnostics

- Diagnostic PEMD

- **Atmoterra**
- Etude qualité de l'air
- **ALVS**
- Etude acoustique
- **Bouygues Bâtiment**
- Classement acoustique des façades
- **Iter**
- Etude de trafic
- **Equator Paris Architecture**
- Plans masses Stalingrad
 - SAS Bourcier
- Plans masses Michelet
 - **Mall & Market**
- Tableau d'artificialisation Stalingrad et Michelet
 - **Bérénice**
- Dossier d'autorisation d'exploitation commerciale
 - **CERAG**
- Description du projet

2.11. Méthodologies utilisées

La présente étude d'impact s'appuie sur une démarche débutant par l'analyse de l'état initial de l'aire d'étude éloignée. Ce diagnostic du site a été établi à partir des éléments suivants :

- Visites et relevés sur le terrain ;
- Collecte de données bibliographiques ;
- Consultation des études précédentes et/ou des travaux réalisés par des tiers ;
- Échanges avec la commune.