

**Direction** : Pôle Développement Urbain et Durable

**Service** : Mission Développement Durable

**Affaire suivie par** : Pauline Le Guern

**S/C** : Alexis Bachelay

**Tél.** : 01 47 60 83 10

**Fax.** : 01 47 60 82 45

Colombes, le **13 Octobre 2011**

## **COMPTE-RENDU DE RÉUNION**

---

### **Conseil du Développement Durable du 27 septembre 2011**

Étaient présents

- |                    |                   |                              |
|--------------------|-------------------|------------------------------|
| - M. Bachelay      | - Me Auguet       | - Me Lequeurre               |
| - M. Chaimovitch   | - M. Bellencontre | - M. De Goeyse               |
| - T. Lagaron       | - M. Burstein     | - M. Mazallon                |
| - Me Artaud-Durand | - Me Christaki    | - M. Mercier                 |
| - M. Soulé         | - Me Coblentz     | - M. Parisotto               |
| - Me Le Guern      | - M. Don          | - M. De Surville             |
|                    | - M. Douphy       | - M. Tardieu                 |
|                    |                   | (représenté par Mme Etienne) |

Copie à :

- aux présents et à l'ensemble des membres du Conseil du Développement Durable

## Conseil du Développement Durable du 27 septembre 2011

### 1. Contexte

Le Conseil du Développement Durable (CDD) a été réuni ce 27 septembre 2011. Afin d'approfondir davantage les sujets traités, il est proposé de thématiser les ordres du jour du CDD et d'y convier un intervenant extérieur pour élargir la réflexion.

En plus du point d'étape sur la mise en œuvre de l'Agenda 21 local, ce CDD de rentrée a donc permis d'aborder la question de l'urbanisme durable à Colombes et au delà dans les Hauts de Seine.

### 2. Brèves sur les avancées de l'Agenda 21 Local

**A. Bachelay** présente les principales avancées 2011 de l'Agenda 21 :

- Transports et mobilité : Approbation et mise en œuvre du PDC (action 2), piétonisation de la rue St Denis (action 2), réalisation d'un Plan de Déplacement de l'Administration (PDA) dans le cadre de l'A21 interne (action 5)
- Urbanisme et habitat durable : Mise en place du conseil en éco-construction (action 7), lancement d'une étude pré-opérationnelle d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) précarité énergétique et habitat indigne (action 9)
- Cadre de vie et environnement : Mise en place du compostage pour l'habitat collectif au 4 avenue J. Jaurès (action 13), recherche de terrains Colombes Habitat public pour l'installation de jardins partagés en pied d'immeubles (action 15), lancement de l'observatoire de la biodiversité (action 16)
- Economie Responsable et Durable : Projet R-Urban d'Atelier d'Architecture Autogéré (hors A21), déjà présenté au précédent CDD, 3 terrains sont aujourd'hui identifiés et les premiers aménagements commencent sur le terrain J. Michelet.
- Territoire et Solidarité : Poursuite des Agendas 21 scolaires sur le groupe scolaire Ch. Peguy (action 20), succès encourageant de la première édition du Festival de la Voix (action 25)

**C. Coblentz** s'interroge sur la date d'approbation du PDA.

**P. Le Guern** précise que ce dernier le sera d'ici la fin de l'année, comme l'ensemble de l'Agenda 21 des services municipaux.

**P. Chaimovitch** précise qu'en plus de tous ces éléments, la ville est engagée dans un Plan Local d'Urbanisme (PLU) et que plusieurs réunions ont eu lieu dans les quartiers.

### 3. Présentation de K. Artaud-Durand sur le bonus de COS

**K. Artaud Durand** fait son intervention sur le bonus de COS (Coefficient d'occupation du Sol) :

- Retour sur les caractéristiques du territoire colombien avec 33% d'habitat individuel
- Mise en place du bonus de COS (dans la limite de 20%) et dernières évolutions législatives (possibilité de 30% de sur-COS depuis la loi Grenelle 2)
- Le bonus de COS à Colombes, instauré depuis 2007
- Les résultats à Colombes : en moyenne 15,46% de sur-COS

**P. Chaimovitch** souligne la difficulté de s'assurer des travaux et de suivre les résultats car il s'agit d'un système déclaratif. Si l'attestation d'un professionnel est obligatoire dans le dossier, il n'y a pas de possibilité de vérification de la mise en œuvre.

**P Chaimovitch** revient également sur le fait que le bonus de COS est un des moyens d'œuvrer à la densification en zone pavillonnaire en cohérence avec les objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF : 60 000 logements) et du Grand Paris (70 000 logements).

Enfin, le bonus de COS permet de gérer les mutations démographiques dans la zone pavillonnaire (des familles plus grandes, plus jeunes).

**V. Barillet** questionne sur le bâti ancien. Les travaux de performance énergétique doivent-ils concerner tout le bâti ?

**P Chaimovitch** répond qu'il est nécessaire de traiter le bâti dans son ensemble pour éviter les ponts thermiques notamment. Par ailleurs, l'installation d'une nouvelle chaudière doit s'accompagner de l'isolation de toute la maison.

**F. De Goeyse** demande si les normes sont identiques, même sur les communes chères comme Colombes.

**K. Artaud-Durand** confirme que le contexte législatif et réglementaire est national.

**V. Barillet**, évoque la possibilité de logements containers, facile à monter.

**T. Lagaron** pointe le mauvais retour d'expérience de la résidence étudiante en containers au Havre.

**P. Chaimovitch** insiste sur les problèmes de vibrations, d'insonorisation et de confort limité. Il précise que l'on peut réfléchir à d'autres formes de logements innovants et se dit favorable à la diversité en zone pavillonnaire.

**A. Bachelay** rajoute que l'éco-construction en zone pavillonnaire est un enjeu fort car il existe peu d'outils, de moyens et d'obligations, à la différence du parc collectif.

Il s'agit d'un objectif de l'Agenda 21 (action 7) et c'est dans ce sens que la ville travaille grâce à :

- des prescriptions dans le PLU
- la mise en place d'une prestation de conseil en éco-construction pour les particuliers à partir de novembre.

**P. Chaimovitch** rappelle la volonté d'être dans l'incitation plus que dans la coercition.

#### **4. Présentation de P. Chaimovitch sur la ZAC de la Marine**

**P. Chaimovitch** fait son intervention sur la ZAC de la Marine :

- un écoquartier de 500 logements avec des premières livraisons en 2013 et un groupe scolaire en service pour la rentrée 2013
- une prise en compte du développement durable au travers de 13 cibles dont 4 pour lesquelles la performance maximale est visée : énergie, transports, mixité sociale et urbaine, gestion de l'eau

**P. Chaimovitch** revient notamment sur quelques exemples :

- certains matériaux interdits, comme le PVC
- prise en compte de l'ensoleillement
- négociation avec les promoteurs sur la taille des logements et sur le nombre de logements destinés à des investisseurs
- groupe de travail avec les habitants sur les espaces publics et les équipements...

**P. Chaimovitch** précise qu'il y aura une certification et un contrôle sur l'ensemble des bâtiments.

**A. Bachelay** rajoute qu'il s'agit d'un quartier qui s'inscrit dans un secteur en requalification, en lien avec :

- le projet de renouvellement urbain des Grèves
- le tramway T2
- la requalification du secteur Charles de Gaulle Est

L'ensemble du boulevard sera requalifié d'ici quelques années, pour devenir plus urbain, plus dense, mieux équipés et avec des commerces.

**P. Chaimovitch** précise que les travaux sur la place Aragon, le square Victor Bash et les logements Colombes Habitat Public auront lieu dès l'année prochaine.

**F. De Goeyse** demande si tout l'écoquartier sera HQE (Haute Qualité Environnementale) et s'il est possible d'imposer du HQE sur toute la ville.

**P. Chaimovitch** répond que les bâtiments de la ZAC de la Marine iront au delà des 14 cibles du HQE. Sur l'ensemble du territoire colombien, il est possible de faire du HQE sur les constructions maîtrisées par la ville ou le logement social, mais il est difficile de l'imposer partout, notamment aux particuliers. D'où l'intérêt de la prestation de conseil en écoconstruction mise en place avec le CAUE.

## **5. Présentation de JS. Soulé, du CAUE92 sur l'urbanisme durable**

**JS. Soulé** fait son intervention sur l'urbanisme durable :

- Il s'agit d'une problématique régionale, qui se réfléchit à l'échelle intercommunale dans les villes moyennes de province mais pas en Ile de France. Pourtant l'analyse doit être métropolitaine.
- Les lois Grenelle 1 et surtout 2 visent une maîtrise de l'étalement urbain. En Ile de France, cela se traduit par la nécessité de construire davantage de logements en petite couronne ou dans des secteurs très bien desservis, pour ne pas grignoter sur l'agriculture péri-urbaine.  
80% du territoire alto-séquanais se situent à moins de 10 minutes en mode doux d'une gare. Il s'agit d'un département très bien desservi pouvant/devant accueillir cette densification. Cette offre nouvelle en logement doit notamment permettre de limiter l'évasion des classes moyennes vers le péri-urbain.  
Dans les Hauts-de-Seine, l'individuel occupe 50% de la surface du département, mais n'accueille que 12% de la population. A l'inverse, le collectif loge 88% de la population sur la moitié du territoire. Il faut donc être prudent sur la tentation de densifier encore le collectif (« La question des tours est un faux problème »). L'enjeu se situe sur la densification du diffus avec des opérations mixtes.  
Les communes du 92 affichent de fortes disparités, de 250 logements par hectare à Clichy ou Levallois, à 60 logements par hectare de l'autre côté de la Seine.
- Les bâtiments basse consommation (BBC) visent une consommation de 65 kWh/m<sup>2</sup>, quand le parc ancien présente des consommations de l'ordre de 350 à 500 kWh/m<sup>2</sup>.  
Dans les Hauts-de-Seine, la moitié du parc de logements est antérieur à 1975 et donc pas isolé (entre 180 et 200 kWh/m<sup>2</sup>). En 2006, ces consommations énergétiques reviennent à environ 2000€/an pour un pavillon et cette dépense est de plus en plus importante.
- En conclusion, l'urbanisme durable est à la croisée de plusieurs thèmes et concerne à la fois les questions de transports, de densification, de zones d'emplois, de performance énergétique. Il faut raisonner global.
- JS. Soulé rappelle que l'objectif de construction pour les Hauts-de-Seine est de 6000 logements par an.

**C. Coblentz** demande si cet objectif est tenable dans le respect de mixité des formes urbaines.

**JS. Soulé** répond que cela implique de prendre en compte toutes les échelles qui existent entre les tours et les pavillons. La ville est faite de mélange, il faut retrouver des formes urbaines intermédiaires. L'enjeu se situe davantage au niveau des petites opérations, en remembrement, plutôt qu'à l'échelle des gros projets.

Pauline Le Guern  
Responsable de la Mission  
Développement Durable