



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis en date du 26 octobre 2018
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
sur le projet de construction d'un ensemble immobilier
sis rue du Général Roguet à Clichy-la-Garenne (Hauts-de-Seine)**

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur le projet de construction d'un ensemble immobilier de logements, commerces et activités, rue du Général Roguet à Clichy-la-Garenne (92). Sur un terrain de 0,8 hectare, le projet se compose de trois bâtiments de 18, 10 et 6 étages pour une surface de plancher de 28 773 m², dont 26 982 m² dédiés aux logements, soit 373 logements, dont 108 logements d'une résidence pour seniors. Le projet comprend également une crèche et des commerces en rez-de-chaussée. Le site du projet est notamment occupé par un ancien centre de recherche de la société L'Oréal et par une casse automobile.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour ce projet concernent la pollution des sols, les déplacements motorisés et les nuisances associées, le risque d'inondation et le paysage.

Les principales recommandations de la MRAe portent sur les points suivants :

- inclure dans l'étude d'impact les travaux de démolition, de déblaiement et de dépollution, en application des dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement, et analyser leurs impacts ainsi que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées ;
- effectuer des mesures de radioactivité suite au déménagement du laboratoire L'Oréal ;
- préciser les mesures prises pour limiter l'impact des pollutions atmosphériques et des nuisances sonores sur les utilisateurs du projet et les modalités de suivi ;
- analyser l'impact du projet sur le risque d'inondation par débordement de la Seine et par remontées de nappe et préciser les mesures et leur suivi, en particulier pour la résidence senior ;
- préciser l'impact paysager du projet, notamment au regard de la présence d'une tour de 55 mètres de hauteur ;
- préciser l'impact du projet sur les eaux souterraines et la gestion des eaux pluviales, et les mesures associées, notamment des mesures de compensation ;
- fournir une analyse de compatibilité du projet avec la présence de la canalisation de transport de gaz.

La MRAe a formulé par ailleurs d'autres recommandations plus ponctuelles, précisées dans l'avis détaillé ci-après.

Avis disponible sur le site Internet de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France

Avis détaillé

1. L'évaluation environnementale

1.1. Présentation de la réglementation

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est fondé sur la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à la MRAe.

Le projet de construction d'un ensemble immobilier rue du Général Roguet situé à Clichy (Hauts-de-Seine), qui entre dans la catégorie des projets relevant de la procédure d'examen au cas par cas au titre de l'article R122-2 du code de l'environnement (rubrique 39°)¹, a été soumis à étude d'impact par décision de l'autorité environnementale n°DRIEE-SDDTE-041 du 07 mars 2018.

1.2. Présentation de l'avis de l'autorité environnementale

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2011/92/UE modifiée.

Le présent avis est rendu dans le cadre de la demande de permis de construire. Il porte sur l'étude d'impact datée de juillet 2018.

À la suite de la phase de concertation, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

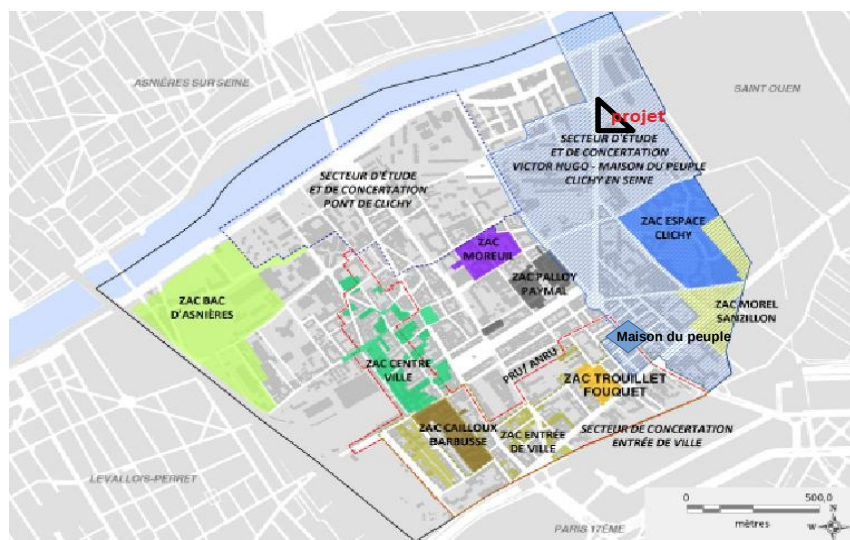
1.3. Contexte et description du projet

a) Contexte du projet

L'étude d'impact concerne le projet de construction d'un ensemble immobilier sis rue du Général Roguet à Clichy (Hauts-de-Seine) porté par PITCH PROMOTION SNC.

L'opération s'inscrit dans une forte dynamique de transformation de la ville de Clichy et des communes limitrophes (Asnières-sur-Seine, Gennevilliers, Saint-Ouen, Paris).

¹ La rubrique 39 de l'annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement porte sur les « 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement. »



Carte des ZAC et secteurs d'études de Clichy (92) (source : <http://www.ville-clichy.fr/75-les-grands-projets-urbains.htm>)

L'étude d'impact rappelle les évolutions importantes que connaît la commune, tant en termes de reconversion urbaine, que de mutation des réseaux de transports (terrestres, ferroviaires et en mobilité douce). Les grands projets urbains sur le territoire de Clichy sont caractérisés soit par des zones d'aménagement concerté (ZAC) soit par des secteurs d'études.

Ainsi, le site d'implantation du projet est inscrit dans le secteur d'étude «Victor Hugo/Maison du Peuple/Clichy en Seine », qui prévoit de donner une nouvelle identité à ce territoire composé notamment d'anciennes friches industrielles.



Avis de la MRAe Ile-de-France en date du 26 octobre 2018 sur le projet de construction d'un ensemble immobilier rue du Général Roguet à Clichy-la-Garenne (Hauts-de-Seine)

Emplacement du site du projet, au nord-est de la commune de Clichy (EI p.62)

Le site du projet est aujourd'hui occupé par une casse automobile potentiellement polluante et l'ancien centre de recherche L'Oréal classés installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), bâtiment de niveau R+3 avec un niveau de sous-sol, posé sur un terrain en friche parsemé de haies. Le site triangulaire, d'une surface de 8 489m², est délimité par deux voiries d'importance : la RD17 rue du Général Roguet à l'ouest du projet, qui assure la liaison entre Paris et les autoroutes A86 et A15 à 3 km au nord et la future avenue de la Liberté à l'est qui traversera la future ZAC «Pont de Gennevilliers-Avenue de la Liberté».

Le site du projet est limitrophe de l'hôpital Beaujon (dont la désaffectation est prévue à l'horizon 2025), d'un stade municipal, d'une casse automobile (dont une partie du foncier est divisée par la réalisation du présent projet, du projet de voirie avenue de la Liberté et de la ZAC « pont de Gennevilliers-avenue de la Liberté de 13 ha et une programmation de 160 000 m² de surface de plancher), d'un petit quartier pavillonnaire au sud-ouest et du cimetière nord de la ville de Clichy au sud du projet. Le parc Roger Salengro, d'une superficie de 2,7ha est à 320 m au sud-ouest. La Seine coule à 270 m au nord. La vaste ZAC des Docks de Saint-Ouen (100 hectares) se situe à 250 m à l'est.

b) Opérations prévues dans le projet

Le projet concerne la construction d'un ensemble immobilier de logements, commerces et équipement, rue du Général Roguet à Clichy, composé de trois bâtiments A, B, C respectivement de 18, 6 et 10 étages, posés sur deux niveaux de parking souterrain mutualisé aux 3 bâtiments (373 places). Le bâtiment A, d'une hauteur de 55 mètres, dont le dernier niveau accessible est à près de 50 mètres (48,7 m), ne constitue pas un immeuble de grande hauteur². Les 3 immeubles ont une base globalement triangulaire ; leur emplacement et leur rotation par rapport à la parcelle ont été choisis, selon l'étude d'impact, pour minimiser les vis-à-vis, préserver le maximum d'espaces libres et apporter un maximum d'ensoleillement à chaque appartement.



² Constitue un immeuble de grande hauteur, tout corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est situé, par rapport au niveau du sol le plus haut utilisable pour les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie à plus de 50 mètres pour les immeubles à usage d'habitation, tels qu'ils sont définis par l'article R. 111-1 (1). Extrait de l'article R122-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Plan du projet (EI p.18)

Le projet permettra d'accueillir plus de 1 000 habitants et développera 28 773 m² de surface de plancher, comprenant notamment :

- 373 logements (265 logements en accession dans les bâtiments A et C et une résidence senior de 108 logements dans le bâtiment B),
- des commerces en rez-de-chaussée des bâtiments A et C,
- une crèche en rez-de-chaussée du bâtiment A (458 m²).

La réalisation d'une venelle piétonne est prévue dans le cadre du projet, ainsi que des aménagements de la rue du Général Roguet et du rond-point des Trois-Pavillons aux abords du projet.

Le projet prévoit un cœur d'îlot végétalisé pour les habitants et deux espaces réservés respectivement à la crèche (espaces verts sur dalle) et à la résidence senior. Les surfaces plantées représentent de l'ordre de 1 800 m² (environ la moitié des surfaces libres) dont environ 500 m² de surface de pleine terre. Les immeubles seront couverts par des toitures végétalisées.

Le projet prévoit un accès unique au parking souterrain, situé rue du Général Roguet, en rez-de-chaussée du bâtiment C.

L'accès au cœur du site vers les logements et la résidence senior est uniquement en mode doux, avec l'accès principal depuis la rue du Général Roguet et l'accès secondaire depuis la future venelle. Pour la crèche, la résidence senior et chaque commerce, des accès dédiés sont prévus depuis les voiries.



Projet : Coupe sur cœur d'îlot (EI p.25)

Les opérations prévues dans le cadre du projet sont notamment les suivantes :

- la démolition d'un bâtiment de bureaux de 3 étages et la suppression des haies, dont la composition végétale n'est pas précisée dans l'étude d'impact ;
- le terrassement jusqu'à 50 cm au-dessous de l'actuel niveau de sous-sol, puis à 24,05 m NGF dans un second temps (pour deux niveaux de sous-sols) ;
- la construction des 3 immeubles et l'aménagement du cœur d'îlot.

Avis de la MRAe Ile-de-France en date du 26 octobre 2018 sur le projet de construction d'un ensemble immobilier rue du Général Roguet à Clichy-la-Garenne (Hauts-de-Seine)

Le planning du chantier, d'une durée prévisionnelle de 30 mois (du deuxième trimestre 2019 au premier trimestre 2022) n'inclut ni la déconstruction déjà réalisée, ni l'arasement du terrain, sa dépollution et l'excavation du premier niveau de sous-sol (EI p.145). L'étude d'impact n'est pas précise sur ces phases du projet, hormis selon ce qu'elle indique, que les mesures nécessaires auraient été prises pour « limiter le dispersément de l'amiante dans l'air extérieur et pour évacuer les déchets dans un centre spécialisé »(EI p.107).

Entrant dans le champ de l'évaluation au sens communautaire, et comme le prévoit le code de l'environnement dans son article L.122-1, le projet doit être appréhendé dans sa globalité. Dans le cas présent, il est bien constitué des démolitions, des différentes constructions projetées ainsi que des aménagements nécessaires à leur réalisation (aménagement des terrains, dessertes, etc.).

La MRAe demande d'inclure les travaux de démolition et l'ensemble des déblaiements dans l'étude d'impact, en application des dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement.

2. L'analyse de l'état initial du territoire et de ses enjeux environnementaux

L'étude d'impact s'appuie sur différentes études, notamment des études hydrogéologiques (2017) et acoustiques (2018), des études des sols (2018), du trafic (2018) et de la qualité de l'air (2018).

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte icisent la pollution des sols, des eaux, les gaz du sol, les déplacements et les nuisances associées, le risque d'inondation et le paysage.

a) Les sites et sols pollués

Les villes de Clichy, d'Asnières-sur-Seine et de Saint-Ouen limitrophes du projet concentrent de nombreux sites accueillant ou ayant accueilli des activités industrielles. L'étude d'impact répertorie une partie de ces établissements proches du site : 4 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sur la commune et 2 à Saint-Ouen, ainsi que 5 sites répertoriés dans la base de données des sites et sols pollués ou potentiellement pollués (BASOL).

Le site est concerné par des pollutions engendrées par les activités d'ICPE qui ont cessé de fonctionner :

- le centre de recherche exploité par la société L'Oréal depuis 1980, classé pour l'exploitation de groupes froids sous la rubrique 2920 et pour l'utilisation de substances radioactives (détention et utilisation de sources scellées (étalonnage) et non scellées (recherches non médicales), pour laquelle l'Autorité de sûreté nucléaire a délivré, sur la base de justificatifs, sa décision mettant fin à l'autorisation de leur détention et de leur utilisation le 12 février 2014 ;
- les « Câbles de Lyon », pour des activités classées de fonderie et de démantèlement d'épaves, de « casse », inscrit à l'inventaire historique des sites industriels et activités de service (BASIAS) ; cette activité était présente avant la société L'Oréal ;
- l'ancien dépôt d'hydrocarbures de Total Fina, en cessation en 2005, présent sur les communes de Clichy et de Saint-Ouen, pollué notamment aux hydrocarbures totaux (HCT) et aux BTEX (benzène, toluène, éthylbenzène, xylène). Il a fait l'objet d'un plan de gestion (2013) sur la partie du site présent sur Clichy, complété par l'arrêté préfectoral du 27/07/2015 pour encadrer les travaux de réhabilitation et l'évaluation de l'impact hors site.

Sur la base du dernier diagnostic des sols, des gaz du sol et des eaux souterraines (avril 2018) et d'un plan de gestion, l'étude d'impact précise que les impacts résiduels concernent la présence ponctuelle de métaux à des teneurs supérieures au fond géochimique local des sols franciliens ainsi que des teneurs en hydrocarbures (HCT et HAP) dans les sols, la présence de benzène (BTEX) et de faibles teneurs en HAP dans les eaux souterraines et des teneurs en hydrocarbures volatils, hydrocarbures aromatiques (CAV) et en composés chlorés volatils (COHV) dans les gaz du sol. L'étude conclut à la compatibilité du site avec l'usage prévu sur la base de mesure de gaz du sol au droit de la future crèche et de ses espaces verts (résultat de l'EQRS, EI p.107).

La MRAe rappelle que la découverte d'une source radioactive devra être déclarée sans délai au représentant de l'État (art. R1333-101 du code de la santé publique).

La MRAe recommande, pour la bonne information du public, de procéder à des mesures de radioactivité sur le site de l'emplacement des anciens laboratoires L'Oréal, de les indiquer dans l'étude d'impact et d'y exposer les analyses qui peuvent en être tirées en matière d'incidence éventuelle sur la santé humaine.

b) Les déplacements et les nuisances associées

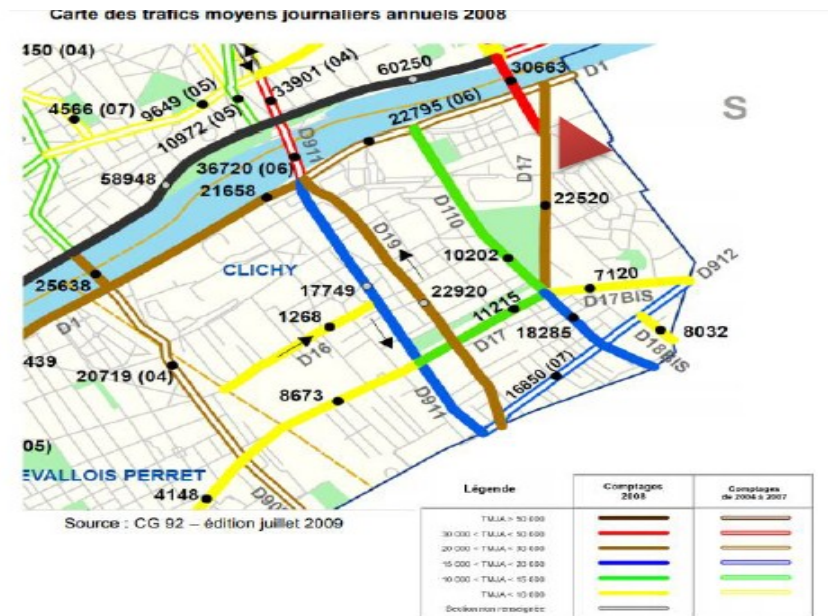
L'étude d'impact s'appuie sur une étude de trafic, une étude acoustique et une étude de la qualité de l'air.

La ville de Clichy est traversée par des axes routiers urbains qui assurent la liaison entre Paris et les autoroutes A86 et A15 situées à 3 km au nord.

Le projet se situe dans un secteur relativement exposé au bruit routier puisqu'il est bordé partiellement par la RD17 rue du Général Roguet, l'une des artères principales de la ville, classée en catégorie 3 des infrastructures routières répertoriées dans le plan de prévention du bruit dans l'environnement³, occasionnant une sensation auditive «fatigante» et pour laquelle la largeur affectée par le bruit, comptée de part et d'autre de l'infrastructure routière est de 100 m. L'étude de trafic (2017) montre que la RD17 supporte un niveau de trafic moyen journalier annuel de l'ordre de 22 520 véhicules.

La qualité de l'air extérieure est dégradée sur la zone d'étude du fait des fortes teneurs d'oxydes d'azote (élevées voire très élevées). À proximité des voies de circulation, la qualité de l'air est préoccupante : les taux de dioxyde d'azote s'avèrent même supérieurs aux valeurs limites réglementaires de la qualité de l'air et baissent légèrement lorsque l'on s'éloigne des axes routiers. Ces résultats tendent à confirmer que l'air de la zone est pollué par les gaz d'échappement provenant du trafic routier. La situation est plus contrastée en ce qui concerne les particules PM10 et PM2,5.

³ Le plan de prévention du bruit dans l'environnement de Clichy approuvé le 13 novembre 2013.



Carte des trafics moyens journaliers annuels à Clichy (2008) (EI p. 78)

Le site du projet est accessible depuis 3 gares, avec des liaisons par bus :

- la gare de Saint-Ouen, desservie par le RER C et par la future ligne 14 (15 minutes à pied (1,2 km), 8 minutes par bus),
- la gare de Clichy-Levallois, desservie par le Transilien L (2 km à pied, 18 minutes en bus),
- la station de métro “Mairie de Clichy” (13 minutes à pied (1,1 km), 11 minutes en bus).



Transports ferrés autour du projet (EI p.78)

c) Risques naturels

La nappe superficielle des alluvions anciennes de la Seine est présente au droit du site et en connexion avec la Seine. Le projet est localisé à environ 380 m au sud-est de la Seine. Clichy se situant dans la plaine alluviale de la Seine, une partie de son territoire se trouve en zone inondable d'après le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI)⁴. Plus précisément, une zone sensible au risque d'inondation par une crue à débordement lent de cours d'eau a été identifiée, la crue pouvant être de faible à moyenne probabilité.

⁴ Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), approuvé par arrêté préfectoral du 9 janvier 2004 délimite un périmètre à l'intérieur duquel existe un risque. Ce périmètre a été fixé par l'Etat et correspond à la zone submergée lors de la crue centennale de 1910 soit 70 hectares et 20% de la surface communale de Clichy.

Le projet est situé en limite de la zone C⁵ du PPRI. La cote de casier est de 29,85 m NGF (IGN 69). Le site pourrait de façon minimale être submergé par une hauteur d'eau de 0 à 0,5 m en cas de crue de type 1910, et être inondé par remontée de nappe. Le site serait cependant globalement submergé pour une crue millénaire avec des hauteurs d'eau qui pourraient aller de 0 à 1 m. Les dernières données du Bureau des recherches géologiques et minières (BRGM) indiquent un fort risque d'inondation de caves par remontée de nappe sur la zone. L'étude hydrogéologique a détecté un niveau de nappe entre 22,4 et 24,2 m NGF.

Le positionnement du projet vis-à-vis du zonage du PPRI semble contradictoire dans le dossier. En effet, l'étude hydrogéologique indique que le projet est hors zonage PPRI tandis que l'étude d'impact indique qu'environ 400 m² (EI p.89), 450m² (EI p.135) et 500 m² sont concernés par la zone C.

La MRAe recommande de lever l'apparente contradiction entre l'étude hydrogéologique et l'étude d'impact sur le positionnement du projet vis-à-vis du zonage du plan de prévention du risque inondation.

Le paysage et les sites

L'étude d'impact mentionne la présence de deux sites remarquables à proximité du projet. D'une part, le projet est limitrophe du périmètre de protection du monument historique inscrit (en 1991) « Entrepôt commercial dit Entrepôts du Printemps » (1908), situé à 500 mètres. D'autre part, en limite sud-ouest du projet se situe l'hôpital Beaujon, inscrit à l'inventaire général du patrimoine culturel de la France, dont la désaffectation est prévue à l'horizon 2025 dans le cadre de la création d'un pôle hospitalo-universitaire dans la ZAC proche des Docks de Saint-Ouen.

d) La protection des espaces et des espèces

L'étude d'impact indique que le site du projet n'est pas concerné par un périmètre ou un zonage de protection de la biodiversité et ne constitue pas un enjeu écologique. Cependant aucune indication sur les espèces présentes sur le site en friche n'est fournie.

Or, le site est traversé du nord au sud par une liaison verte qui prend naissance dans la commune de Gennevilliers, passe par le périmètre du projet pour traverser le Parc Roger Salengro et se termine à proximité de la station de métro Mairie de Clichy.

L'étude d'impact mentionne le corridor alluvial multi-trame en contexte urbain autour de la Seine, qui est l'une des composantes de la trame verte et bleue de Paris et de la petite couronne, ainsi que le Parc Roger Salengro, inventorié dans les zonages du patrimoine naturel et qui constitue l'un des grands espaces verts recensés sur le territoire communal (2,7ha).

La MRAe recommande de caractériser au plus tôt la biodiversité éventuellement présente sur le site du projet, d'autant que les travaux d'arasement du site sont proches voire en cours de réalisation.

e) Le cumul des projets

Le site du projet s'inscrit géographiquement dans un périmètre d'étude plus large, le secteur « Victor Hugo/Maison du Peuple/Clichy-en-Seine ».

⁵ La « zone C » du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) correspond aux « zones urbaines denses ». Il s'agit de secteurs qui ne répondent pas à toutes les caractéristiques des « centres urbains ». Il convient de limiter la densification de ces territoires.
http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/reglement_ppri_9012004.pdf

L'étude d'impact liste les grands projets présents sur les villes de Clichy et de Saint-Ouen. Nombre d'entre eux sont situés au plus proche du projet, à Clichy et à Saint-Ouen. Ainsi sont notamment présentés le secteur d'étude « Pont de Gennevilliers/ avenue de la Liberté », le secteur Boisseau - Sanzillon - Scellier proche du prolongement de la ligne 14, la mutation envisagée de l'hôpital Beaujon, la ZAC des Docks de Saint-Ouen (100 ha), la future installation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris-Nord à Saint-Ouen à l'horizon 2025 et le prolongement de la ligne 14 et création d'un arrêt à la gare Clichy Saint-Ouen.

f) Risques industriels et technologiques

L'étude d'impact aborde la présence d'une canalisation de transport de gaz en limite de la zone du projet et rappelle les servitudes d'utilité publique liées : restrictions concernant les établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (IGH) sans toutefois entrer dans les détails. De ce fait, la nécessité de fournir une analyse de compatibilité⁶ dans le cadre de la demande de permis de construire n'est pas traitée.

La MRAE recommande de fournir une analyse de compatibilité du projet avec la présence de la canalisation de transport de gaz.

3. L'analyse des impacts environnementaux

L'étude d'impact présente une analyse des principaux impacts, sans toutefois être très précise sur les mesures envisagées, leurs suivis et leurs coûts. Le tableau de synthèse des mesures fourni est à la fois très dense et peu informatif sur les éléments qui y sont attendus. De plus il n'intègre pas les effets cumulés avec d'autres projets.

Les principaux impacts du projet concernent la pollution des sols, les déplacements et les nuisances associées et le risque d'inondation.

3.1. Justification du projet retenu

L'étude d'impact présente les différents scénarios prévus sur le site notamment des immeubles de 20 000 m² de surface de plancher en R+7 et de 23 000 m² en R+10, basés essentiellement sur des considérations architecturales et d'occupation des parcelles, sans analyser les choix au regard des impacts environnementaux du projet.

Les justifications présentées pour le projet retenu portent sur la création d'une venelle entre le cimetière et le site et la densification dans le périmètre de 1 000 mètres autour des gares. Ce second point surprend dans la mesure où les distances aux gares telles qu'elles figurent par ailleurs dans le dossier sont supérieures aux 1 000 mètres mentionnés dans le SDRIF au sujet de la densification.

3.2. Les impacts du projet et les mesures proposées par le pétitionnaire

a) Les sites et sols pollués

L'étude des pollutions conclut à la compatibilité du site avec l'usage prévu sur la base de mesure de gaz du sol au droit de la future crèche et de ses espaces verts (résultat de l'EQRS, EI p.107). Le projet prévoit au droit de l'équipement collectif, la création de 2

⁶ Les contraintes d'urbanisme sont strictement limitées aux projets de construction ou d'extension d'établissements recevant du public (ERP) et d'immeubles de grande hauteur (IGH). Elles consistent à imposer de joindre à toute demande de permis de construire d'ERP de plus de 100 personnes ou d'IGH, dont l'emprise touche l'enveloppe évoquée ci-dessus, c'est-à-dire la servitude d'utilité publique (SUP) la plus large d'une canalisation de transport (SUP n° 1), une analyse de compatibilité du projet avec la canalisation existante qui ait reçu l'avis favorable du transporteur concerné ou à défaut celui du préfet, conformément à l'article R. 431-16 (j) du code de l'urbanisme.

niveaux de sous-sols ventilés mécaniquement, afin de répondre aux recommandations de la circulaire du 08/02/2007 concernant les «établissements accueillant des populations sensibles» et une campagne de suivi de la qualité de l'air. L'étude d'impact mentionne d'autres mesures telles que la pose de canalisations neuves d'alimentation en eau, le recouvrement des terrains superficiels par un géotextile et par des terres saines pour les espaces verts en pleine terre.

D'après l'étude d'impact, l'excavation d'une partie des sols pollués est déjà réalisée jusqu'au niveau du premier sous-sol, et l'excavation des terres potentiellement polluées du deuxième niveau du sous-sol et leur évacuation vers des « exutoires adaptés, après acceptation des centres de stockage » est prévue. L'étude d'impact ne précise pas le volume des déblais produits par le projet en fonction de la nature de leur pollution et de leur destination ni le coût engendré par cette mesure.

La MRAe recommande d'analyser l'impact de l'ensemble des opérations de déblaiement des sols pollués.

b) Les déplacements et les nuisances associées

L'étude prévisionnelle long terme (horizon 2030) intègre les projets urbains, l'évolution de l'offre du réseau routier (en particulier l'ouverture de l'avenue de la Liberté) et les basculements modaux générés par l'évolution des réseaux de transports en commun. Le résultat principal est qu'aux heures de pointe du matin et du soir, l'avenue de la Liberté déléstera les voiries nord-sud du secteur, en particulier la rue du Général Roguet qui verra son trafic délesté d'environ 200 à 300 véhicules par sens suivant les heures de pointe.

L'étude de trafic prévoit des propositions d'aménagement de la voirie, en particulier la rue du Général Roguet, pour faciliter l'accès au parking du projet, notamment la création d'une voie de stockage sur cette rue dans le sens nord-sud (El p.165).

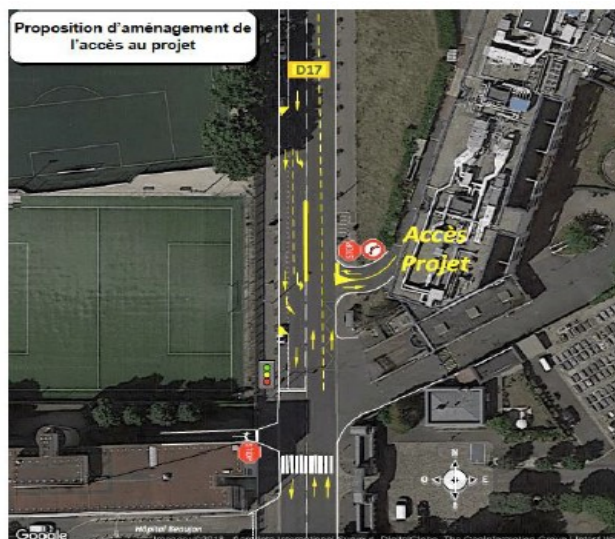
La création d'une venelle entre la rue du Général Roguet et la rue de la Liberté est de nature à favoriser les modes de déplacement doux.

Le projet aura cependant pour incidence d'exposer plus de personnes à la pollution de l'air et aux nuisances sonores

L'étude d'impact mentionne que des campagnes de mesures de la qualité de l'air sont prévues pendant la phase d'exploitation, sans en préciser les modalités.

Le projet prévoit le renforcement de l'isolement des façades, préconisé dans l'étude acoustique, pour les façades impactées par le bruit de la rue du Général Roguet et de la future avenue de la Liberté, dont le bruit est impactant à une distance de 100 mètres (catégorie 3 du plan de prévention d'exposition au bruit). L'étude d'impact mentionne que des campagnes de mesures du bruit sont prévues pendant la phase d'exploitation, sans en préciser les modalités.

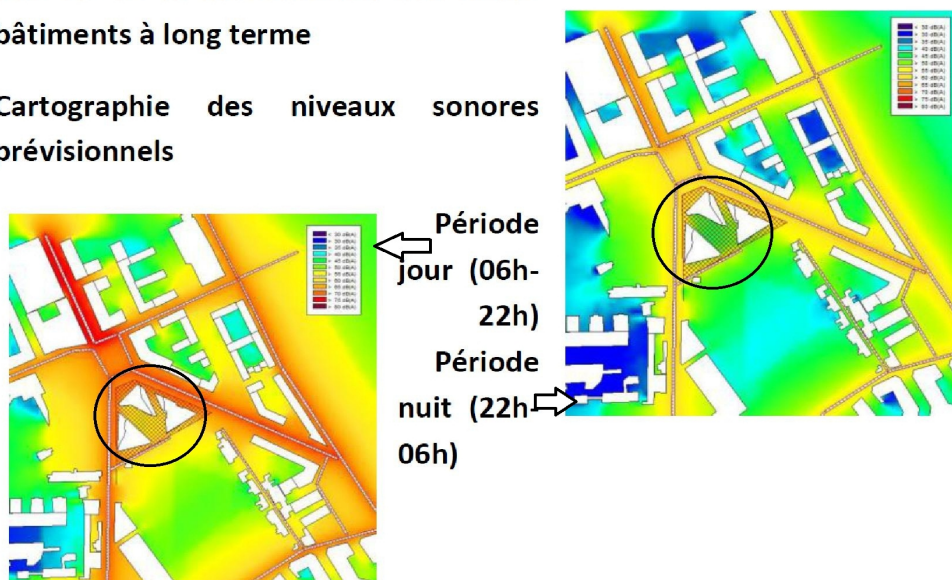
La MRAe recommande de préciser, outre les mesures prises pour limiter l'impact des pollutions atmosphériques et des nuisances sonores sur les utilisateurs du projet, les modalités de leur suivi. Elle recommande également d'étudier les possibilités d'un positionnement différent des immeubles, et de travailler sur les ouvertures des façades extérieures et intérieures au site de façon à limiter les nuisances.



Proposition d'aménagement de l'accès au projet (EI p.165)

Vue 3D de la modélisation des futurs bâtiments à long terme

Cartographie des niveaux sonores prévisionnels



Cartographie des niveaux sonores prévisionnels en période de jour (à gauche) et de nuit (à droite) (EI p.165)

c) Les risques naturels

Plusieurs dispositions⁷ de la zone C du PPRI (EI p.183) sont rappelées dans l'étude d'impact, notamment celle sur le cuvelage et l'usage des sous-sols, la cote des niveaux de plancher ou encore sur la compensation des remblais. Pour autant, les calculs justifiant que

⁷ L'étude d'impact précise notamment que :

- Les caves des logements et les locaux techniques (contenant des équipements d'alimentation en énergie, télécommunications, transformateurs), peuvent être réalisés sous le niveau de la cote de casier à la condition d'être placés en cuvelage étanche établi jusqu'au niveau de cette cote. Le volume ainsi cuvelé doit être compensé par un volume au moins égal rendu inondable, compris entre le terrain naturel initial et la cote de casier diminuée de 2.50 m au moins.
- Les volumes étanches et les remblais situés au-dessous de la cote de casier doivent être compensés par un volume égal de déblais rendu directement inondable, pris sur la même unité foncière et compris entre le terrain naturel initial et la cote de casier diminuée de 2.50 m au moins. » .

les remblais mis en œuvre en zone C dans le cadre du projet sont compensés conformément au PPRI, ne sont pas présentés.

L'étude d'impact détaille les différentes surfaces allouées aux constructions. Cependant elle aurait pu également indiquer pourquoi le projet n'était pas soumis à la limitation d'emprise au sol en zone C.

Selon l'étude géotechnique (avril 2017), la réalisation du deuxième sous-sol nécessite la réalisation d'une fouille descendant à la cote 25 NGF environ, et les terrassements ne recouperont pas *a priori* le niveau de la nappe phréatique mesuré à 22,60 NGF. Le projet sera soumis au régime d'autorisation au regard de la rubrique 1.2.2.0 (cas d'un pompage dans la nappe d'accompagnement de la Seine d'un niveau d'eau supérieur à 80 m3) et 1.1.1.0 (cas de relation de puits ou ouvrages souterrains exécutés en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent) de la nomenclature Loi sur l'Eau.

Le projet prévoit un cuvelage du sous-sol sans apporter de précisions sur la nature de ce cuvelage, son impact environnemental et les éventuelles mesures de compensation.

La MRAe recommande d'analyser le risque inondation par débordement de la Seine et par remontée de nappe et de préciser les mesures et leur suivi.

Le projet comporte une résidence senior de 108 appartements répartis au rez-de-chaussée et sur l'ensemble des étages du bâtiment B. Le projet ne précise pas les mesures prises pour veiller à ce que les bâtiments restent, en toutes circonstances, aisément accessibles par la route, desservis par des réseaux résilients et à ce que les planchers des bâtiments eux-mêmes soient situés au-dessus de la cote estimée, conformément à la circulaire du 14 août 2013, relative à l'élaboration des plans de gestion des risques d'inondation et à l'utilisation des cartes de risques pour les territoires à risque important d'inondation.⁸

La MRAe recommande de préciser les mesures prises, au vu du risque d'inondation, pour la résidence senior.

d) Le paysage et les sites

Le projet a un impact sur le paysage dans la mesure où il s'agit d'un projet d'aménagement visant la réalisation de 3 tours dont la plus haute culminera à 55 mètres. La hauteur des bâtiments fait que ceux-ci seront très présents dans le paysage. L'étude fournit des vues paysagères depuis les abords du projet (depuis la place, le cimetière et les terrains de sport), mais les vues plus lointaines sont absentes.

La MRAe recommande de préciser l'impact paysager du projet, vu de près et de loin, notamment au regard de la présence d'une tour de 55 mètres, ainsi que les variantes possibles à même de limiter ou compenser les possibles effets négatifs sur le tissu urbain voisin ainsi que sur les perceptions proches et lointaines du paysage urbain.

L'étude d'impact détaille le projet d'aménagement paysager prévu sur le site, précisant notamment la plantation de la moitié des surfaces libres du jardin (soit 1 750 m² dont 1 350 m² de surface de pleine terre). Elle prévoit différentes strates de plantations en cœur d'îlot, des toitures végétalisées et pour les bâtiments R+6 et R+10, des plantations en bacs. Sont également prévus des espaces réservés à la crèche et à la résidence senior. En dehors de l'intérêt paysager, l'étude d'impact ne précise pas l'usage attendu du jardin, notamment au

⁸ La circulaire du 14 août 2013, relative à l'élaboration des plans de gestion des risques d'inondation et à l'utilisation des cartes de risques pour les territoires à risque important d'inondation, précise la manière de prendre en compte le scénario réglementaire de crue extrême (scénario millénal) pour l'implantation de certaines activités (dont établissements accueillant des personnes à faible mobilité). La circulaire prévoit d'éviter d'implanter ces activités dans l'enveloppe de la crue millénale. Dans le cas contraire, il convient de veiller à ce que les bâtiments restent, en toutes circonstances, aisément accessibles par la route, desservis par des réseaux résilients et à ce que les planchers des bâtiments eux-mêmes soient situés au-dessus de la cote estimée.

vu de son exposition aux nuisances sonores et olfactives de la future avenue de la Liberté classée en catégorie 3 des infrastructures routières.



PLAN MASSE PAYSAGE

Plan masse montrant les espaces paysagers (EI p20)

La MRAe recommande que soit précisée l'utilisation attendue des jardins, et étudiée la possibilité de réduire par des plantations adéquates les nuisances dues à la proximité du trafic routier.

e) La protection des espaces et des espèces

L'étude d'impact fait état des différents aménagements paysagers et végétaux sur le site du projet. Compte tenu de la liaison verte qui traverse le site depuis Gennevilliers et le Parc Roger Salengro notamment, tout en croisant le corridor alluvial multi-trame en contexte urbain autour de la Seine, il aurait été pertinent d'analyser les impacts du projet sur ces continuités écologiques.

La MRAe recommande d'analyser l'impact du projet au regard des continuités écologiques.

f) La gestion des eaux pluviales

La question de la gestion des eaux pluviales mérite des précisions. Le projet mentionne diverses techniques de rétention et d'infiltration (surface végétalisée en cœur d'îlot, surface de pleine terre existante de 489m² maintenue, toitures végétalisées) mais les éléments demeurent flous. Un bassin de gestion des eaux pluviales en pleine terre accompagné d'un séparateur à hydrocarbures (EI p.160) est mentionné, sans précision de son volume. Aucun point de rejet n'est évoqué.

La MRAe recommande de préciser l'impact du projet sur la gestion des eaux pluviales, et les mesures associées.

g) L'impact cumulé des projets

L'analyse des impacts du cumul des projets est très limitée (« impact immédiat à court terme », « impact cumulé immédiat ») sans précision de la nature des impacts. L'étude d'impact ne met en exergue que des impacts cumulés, globalement positifs, en termes de transport et de circulation, notamment pour les projets d'infrastructures (métro 14) et les projets concernant la future avenue de la Liberté.

L'étude d'impact n'apporte aucun élément d'analyse des impacts du projet limitrophe « Pont de Gennevilliers - avenue de la Liberté » (13 hectares, 160 000 m² de surface de plancher de logements, bureaux, équipements et commerces).

La MRAe recommande d'analyser les impacts cumulés du projet avec les projets limitrophes.

h) Les travaux

L'étude d'impact détaille les impacts du projet en phase chantier, à l'exclusion des phases de démolition, de terrassement jusqu'au niveau du premier sous-sol et d'évaluation des terres polluées, pour lesquelles l'étude fait seulement état de la prise de mesures nécessaires pour limiter le dispersément de l'amiante dans l'air extérieur et pour évacuer les déchets dans un centre spécialisé.

Pour les autres opérations du chantier, l'étude d'impact précise les mesures d'évitement et de réduction envisagées, sans apporter de précision sur les quantités concernées (notamment pour les déblais engendrés par le creusement d'un second sous-sol et les remblais) et le coût des mesures envisagées.

La MRAe recommande de compléter l'analyse de l'impact du chantier dans sa totalité, de préciser les mesures envisagées et leur coût.

4. L'analyse du résumé non technique

L'objectif du résumé non technique est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact.

Le résumé non technique est un document de 70 pages (l'étude d'impact en contient 245) qui couvre tous les domaines d'analyse. Certaines analyses sont pourtant très succinctes, comme pour l'eau où un simple renvoi au dossier Loi sur l'eau (qui n'est pas fourni) est évoqué, ou pour le risque d'inondation où le public apprendra uniquement que « le projet respecte les dispositions du PPRI ».

Le tableau de synthèse des impacts des mesures et des modalités de leur suivi est touffu et est peu précis sur de nombreux impacts et leurs mesures associés.

5. Information, consultation et participation du public

Le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique du projet.

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du projet envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet.

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
son président délégué



Jean-Paul LE DIVENAH