



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis en date du 18 juin 2019  
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France  
sur le projet d'aménagement du quartier du Luth et la modification du PLU de  
Gennevilliers (Hauts-de-Seine)**

**Synthèse de l'avis**

Le présent avis porte sur le projet d'aménagement du quartier du Luth ainsi que sur les incidences de la modification proposée du PLU de Gennevilliers. L'avis est émis dans le cadre d'une procédure unique d'évaluation environnementale en application de l'article L. 122-13 du code de l'environnement.

Le dossier présenté vise à modifier le dossier de création de la ZAC du Luth ainsi que le PLU de Gennevilliers pour permettre la réalisation du projet *Talent Makers Lab* (TML) retenu dans le cadre de l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris ». Ce projet implanté sur le secteur ouest du quartier du Luth vise à construire sur une parcelle de 17 000 m<sup>2</sup> un bâtiment de R+2 à R+7+ duplex qui développera une surface de plancher d'environ 38 000 m<sup>2</sup> destinée à accueillir une programmation mixte (bureaux, commerces, équipements publics et logements).

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour ce projet sont la prise en compte du risque d'inondation, la gestion des déplacements, les nuisances sonores, la qualité de l'air, la continuité écologique ainsi que le phénomène d'îlot de chaleur.

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

- justifier plus clairement et plus précisément la façon dont le projet prend en compte le risque d'inondation du site ;
- renseigner, sur les principales cartographies et plans de l'étude, l'implantation des différentes composantes du programme et en particulier des futurs logements, afin de mieux caractériser les expositions des futurs usagers et habitants aux pollutions sonore et atmosphérique.
- compléter l'étude de trafic routier d'une analyse de fonctionnement du carrefour RD19/RD986 ;
- analyser les effets du projet lié à l'imperméabilisation des sols en exposant les principes de gestion des eaux ;
- étayer la présentation des mesures relatives à la végétalisation du site (notamment des toitures et des façades) en développant les effets attendus de cette végétalisation.

S'agissant des modifications proposées au PLU, la MRAe souligne que l'évaluation des effets doit porter sur la portée globale des nouvelles possibilités offertes par le PLU en termes de droits à construire et que le projet TML ne peut être présenté au titre de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts de l'évolution offerte par le PLU modifié. En ce sens, compte tenu de l'importance des droits constructibles ouverts sur ce site, la MRAe recommande :

- de justifier l'adéquation de ces mesures, dans le champ de compétence du PLU ;
- d'indiquer les raisons conduisant à ne pas limiter les droits constructibles au regard des enjeux environnementaux du site ;
- de considérer que le projet d'aménagement de la partie ouest du Luth ne constitue pas en lui-même une mesure d'évitement, de réduction ou de compensation ;
- de présenter des mesures concrètes d'évitement, de réduction ou de compensation au regard des principaux enjeux du site.

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*

## **Préambule**

*Vu 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 ;*

*Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;*

*Vu les arrêtés du 12 mai 2016, du 19 décembre 2016, du 16 octobre 2017, 17 avril et 28 juin 2018 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable ;*

*Vu la décision du 12 juillet 2018 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, abrogeant la décision du 2 mars 2017 sur le même objet ;*

*Vu la délégation de compétence donnée le 6 juin 2019 par la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à Jean-Paul Le Divenah, son président, pour les dossiers dont l'avis doit être émis avant la prochaine réunion de la MRAe, le 20 juin 2019, délégation qui concerne le projet d'aménagement du quartier du Luth et la modification du PLU de Gennevilliers (92) ;*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEE, sur le rapport de Judith Raoul-Duval et après consultation des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, le présent avis prend en compte les réactions et suggestions reçues.*

*En application de l'article 20 du règlement intérieur du CGEDD s'appliquant aux MRAe, le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

# Avis détaillé

## 1 L'évaluation environnementale

### 1.1 Présentation de la réglementation

Les dispositifs européens d'évaluation environnementale se fondent :

- pour les projets, 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 ;
- pour les plans et les programmes, sur la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications 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 Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France.

Le projet d'aménagement du quartier du Luth est soumis à la réalisation d'une étude d'impact en application des dispositions de l'article R. 122-2 du code de l'environnement (rubrique 39°)<sup>1</sup>.

Pour la réalisation du présent projet, le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gennevilliers nécessite d'être modifié au moyen d'une procédure de modification simplifiée telle qu'encadrée par les articles L. 153-47 et L. 153-48 du code de l'urbanisme.

La commune de Gennevilliers a pris l'initiative de soumettre la procédure de modification simplifiée du PLU à une évaluation environnementale sans la soumettre au préalable à l'examen préalable à une éventuelle évaluation environnementale dit du « cas par cas ».

### 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 des procédures suivantes :

- modification du dossier de création de la ZAC du Luth ;
- modification simplifiée du PLU de Gennevilliers.

Il porte sur l'étude d'impact du projet d'aménagement en date d'avril 2019 (composée de trois tomes et d'un résumé non technique) ainsi que sur le document d'évaluation environnementale de la procédure de modification simplifiée du PLU daté de février 2019.

1 En application de l'article R.122-2 du code de l'environnement, les projets énumérés dans le tableau annexé à cet article sont soumis à évaluation environnementale soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas, en fonction des critères précisés dans ce tableau. En l'espèce, le projet relève d'une étude d'impact systématique dans la mesure où il prévoit des « Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. \* 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup>. »

Le maître d'ouvrage a souhaité mettre en œuvre la procédure unique d'évaluation environnementale prévue aux articles L. 122-13 et R. 122-27 du code de l'environnement. Cette procédure unique vaut à la fois pour le projet dans le cadre du dossier de création de ZAC modifiée et pour le document d'urbanisme dans le cadre du dossier de modification simplifiée. Cette procédure implique la réalisation d'une étude d'impact du projet tenant également lieu de rapport sur les incidences environnementales de la modification simplifiée. À ce titre, elle doit comprendre les éléments figurant aux articles R. 151-3 à R. 151-5 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L. 122-14 du code de l'environnement, le présent avis unique est ainsi émis sur les deux procédures précitées.

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

## 2 Contexte - Description du projet et de la modification simplifiée du PLU

Le projet d'aménagement du quartier du Luth, porté par l'Etablissement public territorial (EPT) Boucle Nord de Seine, s'implante en bordure ouest de la commune de Gennevilliers (44 551 habitants en 2015), en limite de la commune d'Asnières-sur-Seine (cf. illustration n°1).

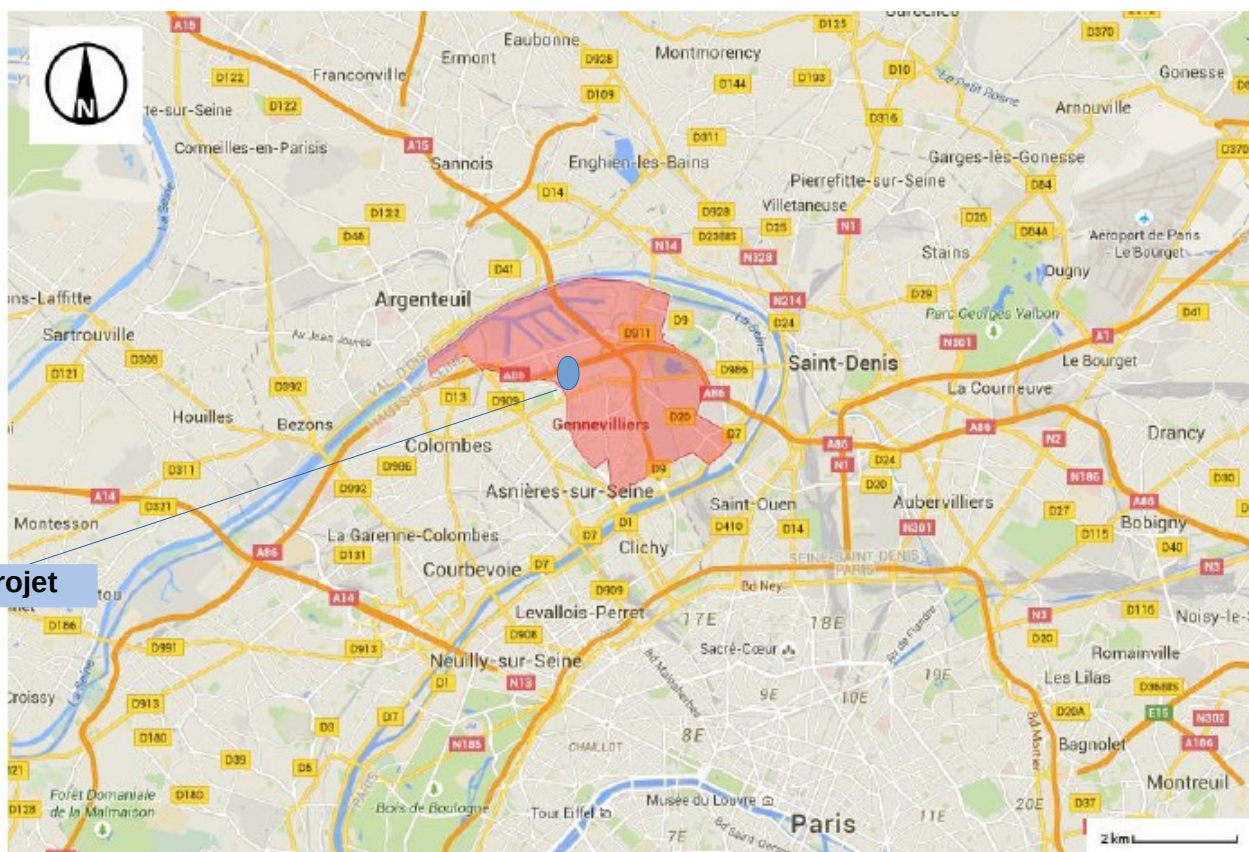


Illustration n°1 : Localisation de la ZAC du Luth à Gennevilliers – Source : El Tome 1

La ZAC du Luth est une ZAC multi-sites (cf. illustration n°2) de 6 hectares répartie sur deux secteurs (centre et ouest). La ZAC a été créée en 2006 et a fait l'objet d'une modification de sa programmation en 2010. Selon cette dernière programmation, la ZAC prévoyait de développer une surface de plancher totale d'environ 70 000 m<sup>2</sup>.



Le site Luth centre est aujourd'hui achevé avec la réalisation du pôle de services au droit de la station de tramway T1 « le Luth », la démolition-reconstruction du centre commercial complétée en surélévation par un programme de 69 logements en accession maîtrisée, l'aménagement de locaux commerciaux avenue du Luth, le réaménagement d'espaces publics et la réalisation du centre social et culturel Aimé Césaire.

Le site Luth ouest, anciennement occupé par l'immeuble Gérard Philipe, « barre » de 167 mètres de long et de 16 étages, démolie en 2002, est le secteur sur lequel les interventions les plus importantes restent à réaliser. La programmation actuelle de la ZAC envisageait d'y développer un pôle tertiaire et commercial (52 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher) ainsi que d'y établir un hôtel (5 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

À ce jour, seul le projet d'hôtel (137 chambres) a été livré, l'évolution du marché de l'immobilier tertiaire n'ayant pas permis la réalisation des autres programmes prévus dans le dossier de réalisation de la ZAC<sup>2</sup>. Au total, 12 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ont été créés sur les 70 000 m<sup>2</sup> prévus initialement. Il reste ainsi en théorie 58 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher constructibles dans le secteur ouest dont 52 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

La recherche d'une nouvelle programmation plus en phase avec le marché de l'immobilier actuel et répondant à un souhait de mixité innovante des fonctions sur ce secteur a conduit la ville de Gennevilliers à proposer le site à l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris 1<sup>3</sup> ».

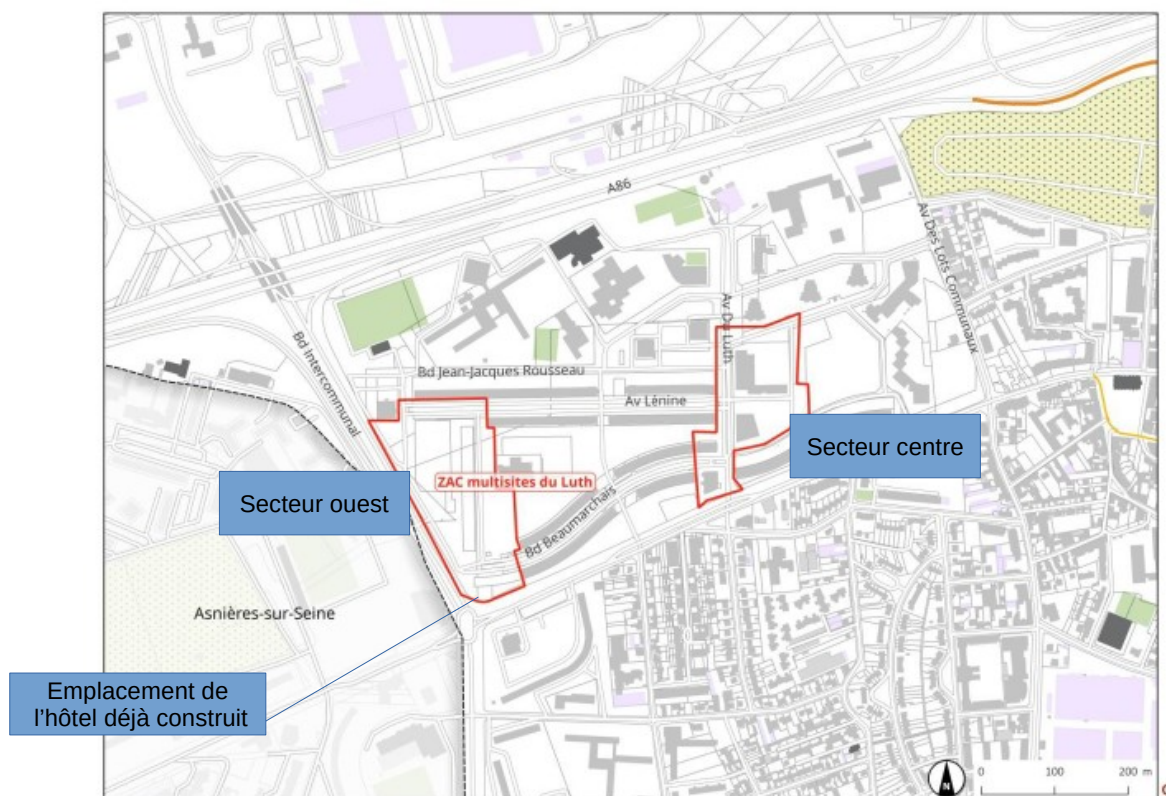


Illustration n°2 : Périmètre de la ZAC multi-sites du Luth – Source : El Tome 1 p7 + annotations DRIEE-IF

Le site de l'appel à projet, concerné par le présent projet de modification de la ZAC, concerne une parcelle de 17 000 m<sup>2</sup> située sur le secteur ouest, dans un quartier de grands ensembles inscrits en quartier prioritaire de la ville, à proximité de l'A86, de la RD19, de la Seine et du port de Gennevilliers.

- 2 Le rapport de présentation du dossier de création de ZAC modifié explique que deux promesses de vente successives concernant la construction du secteur Ouest n'ont pu être concrétisées compte tenu de la conjoncture du marché de l'immobilier tertiaire (cf. p 13).
- 3 « En octobre 2016, la Métropole du Grand Paris a lancé l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris », une consultation internationale destinée à des porteurs de projets innovants. 112 sites ont été proposés par les maires de la Métropole et 55 sites ont été retenus pour être proposés à la consultation des opérateurs dont le quartier du Luth ouest à Gennevilliers. L'appel à projet est conduit en partenariat par l'État, la Métropole du Grand Paris, l'ensemble des collectivités concernées et la Société du Grand Paris. » (Etude d'impact – Tome 3 p 6)

Le projet retenu par le jury est celui de la Compagnie de Phalsbourg, dénommé « *Talent Makers Lab* » (TML) destiné à développer un pôle de compétence autour de la formation professionnelle, de l'entrepreneuriat et de l'animation commerciale.

Le projet TML prévoit (cf. Illustration n°4) la construction d'un maximum de 38 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SdP) répartis sur un même bâtiment entre plusieurs volumes de constructions allant jusqu'à R+7+Duplex. Le programme prévu est le suivant :

- 9 500 m<sup>2</sup> SdP maximum destinés aux bureaux ;
- 12 540 m<sup>2</sup> SdP maximum destinés aux équipements collectifs et aux CINAPSIC (Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif) ;
- 10 260 m<sup>2</sup> SdP maximum destinés aux commerces ;
- 5 700 m<sup>2</sup> SdP maximum destinés au logement locatif ;
- environ 3 000 m<sup>2</sup> de surface en toiture pour l'exploitation agricole.

S'ajoutent également environ 250 emplacements destinés au stationnement des vélos et 368 places de stationnement automobile prévues en sous-sol (sur un seul niveau). Le projet ne prévoit pas de démolitions, celles-ci ayant déjà eu lieu (cf. *supra*). Une rue de desserte (rue Gérard Philippe) sera en outre créée à l'est de la parcelle d'implantation du projet.

Au final, la programmation de la ZAC du Luth s'en trouve substantiellement modifiée par rapport à celle de 2010 (cf. illustration n°3) avec 20 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher en moins. Elle comptera ainsi moins de bureaux (- 42 500 m<sup>2</sup>) et plus d'équipements (+ 12 900 m<sup>2</sup>), de commerces (+ 3 660 m<sup>2</sup>) et d'habitat (+ 3 870 m<sup>2</sup>).

SDP en m <sup>2</sup>	Habitat	Commerces	Bureaux	Hébergement hôtelier	Équipements	TOTAL
Programme prévisionnel	6 000	6 600	52 000	3 000	2 500	70 100
Réalisé au 1 <sup>er</sup> janvier 2019	4 170	1 868	0	3 000	2 860	11 898
Projet TML (plafonds)	5 700	10 260	9 500	0	12 540	38 000
Programme total attendu	9 870	12 128	9 500	3 000	15 400	49 898

Illustration n° 3 : Evolution de la programmation de la ZAC du Luth - Source : Etude d'impact -Tome 1 - p 14



Illustration n° 4 - Plan masse du projet TML avec une enveloppe maximale de hauteur de 41 m -  
 Source : Note de présentation - Modification simplifiée du PLU - p 23

**La MRAe recommande de compléter le plan masse de façon à préciser l'implantation des futures destinations des différents volumes du bâtiment (commerces, logements,...).**



## 2.1 Présentation de la modification simplifiée du PLU

Le PLU de Gennevilliers a été approuvé le 23 mars 2005 et modifié le 13 décembre 2017. La modification simplifiée, objet de l'actuelle évaluation environnementale, a été engagée par délibération du conseil de territoire Boucle Nord de Seine le 12 avril 2018. Elle vise à permettre la réalisation du projet *Talent Makers Lab*, inclus dans le périmètre de la ZAC du Luth, en apportant des modifications au règlement, au plan de zonage ainsi qu'au plan masse du PLU. Il est indiqué que les modifications proposées concernent uniquement le secteur ULb (zone à vocation principale d'activité économique et d'équipement) correspondant, selon le plan de zonage du PLU joint au dossier, au seul secteur ouest de la ZAC du Luth c'est-à-dire au périmètre d'implantation du projet TML.

Les modifications (cf. illustration n°5) visent principalement à lever dans ce secteur ULb la règle restreignant (à hauteur de 10% de la surface de plancher) les destinations autres que celles liées aux bureaux, commerces et artisanat, à augmenter la hauteur maximale de construction (à 41 mètres contre 35 mètres actuellement pour les bureaux et 23 mètres pour les autres destinations) ainsi qu'à augmenter l'emprise maximale constructible de 40 % à 80 %.

Modifications apportées
Augmentation de la hauteur maximale, de 35 mètres pour les bureaux et 23 mètres pour les autres destinations, à 41 mètres pour toutes destinations. Ajout d'une exception, pour l'îlot du projet seulement, concernant la limitation de la hauteur en fonction de la plus courte distance horizontale avec les constructions voisines.
Augmentation de l'emprise maximale constructible, de 40% à 80%.
Réduction de la largeur de l'emplacement réservé n°6 (voirie à créer : rue Gérard Philipe), de 20 mètres à 17 mètres.
Suppression de la limite maximale à 10% de la surface de plancher pour les destinations autres que les bureaux, commerces, artisanat, en secteur ULb.
Ajout d'une exception, pour l'îlot du projet seulement, concernant les règles d'insertion paysagère des façades commerciales (limitation ferme des hauteurs et recommandations sur les largeurs et matériaux).
Ajout d'une exception, pour l'îlot du projet seulement, concernant l'obligation d'aménager en espaces verts tous les espaces libres de construction et la conservation maximum des plantations.

Illustration n° 5 : Synthèse des modifications apportées au PLU de Gennevilliers - Source : Modification simplifiée - Evaluation environnementale p 26



### **3 L'analyse de l'état initial du territoire et ses enjeux environnementaux**

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte pour ce projet sont :

- le risque d'inondation ;
- la gestion des déplacements ;
- les nuisances sonores ;
- la qualité de l'air ;
- la continuité écologique ;
- le phénomène d'îlot de chaleur.

#### **3.1 Risque d'inondation**

Le territoire communal de Gennevilliers est situé intégralement dans une boucle de la Seine, en rive gauche d'un méandre du fleuve. En ce sens, la ville de Gennevilliers est concernée par le risque d'inondation par crue de la Seine et est couverte, comme dix-huit autres communes du département des Hauts-de-Seine, par un plan de prévention des risques relatifs aux inondations (PPRI) de la Seine approuvé par arrêté préfectoral du 9 janvier 2004.

L'étude d'impact expose un extrait du zonage de ce plan (cf. El Tome 1 p 158) montrant que la partie ouest de la ZAC concernée par la modification est située en zone C (zone urbaine dense) du PPRI, tandis que le secteur centre du Luth est localisé en zones C et A (i.e zone urbaine dense et zone stockage). Il est précisé que la zone d'implantation du projet TML pourrait être submergée, selon la carte d'aléas du PPRI, par une hauteur d'eau allant de 0 à 0,5 m en cas de crue de type 1910. L'étude d'impact explique que la zone C autorise des constructions nouvelles sous conditions, notamment de ne pas conduire à une augmentation significative de la vulnérabilité des personnes et des biens de l'ensemble de la zone. La Zone A, quant à elle, doit être préservée pour atténuer l'intensité de la crue et seuls certains équipements y sont possibles, sous conditions.

L'étude d'impact explique que le site est également concerné par un autre risque d'inondation, celui lié aux remontées de nappe. Il est précisé que l'ensemble du quartier du Luth est localisé en zone où la nappe est sub-affleurante. Des relevés piézométriques réalisés dans le cadre des études géotechniques au printemps 2018 ont situé le niveau de la nappe entre 5,7 et 7,35 mètres de profondeur par rapport au niveau du terrain actuel.

#### **3.2 Déplacements**

L'analyse des conditions de déplacements sur le secteur d'étude est clairement présentée. Celui-ci est situé à proximité de l'intersection des autoroutes A86 et A15. Le site d'implantation est directement desservi au sud par la RD986 et à l'ouest par la RD19, qui se croisent au sud, au carrefour des Courtilles.

L'étude d'impact expose que selon les données INSEE de 2014, les véhicules particuliers représentent 30 % à 35 des déplacements sur la commune tandis que les transports en commun en constituent 49 % à 54 %.

Des comptages directionnels ont été réalisés sur différents carrefours structurants du secteur du projet en octobre 2018. Il en ressort que l'essentiel du trafic routier s'observe en périphérie du quartier du Luth, notamment au niveau de la RD 19 qui supporte un trafic journalier moyen de 30 000 véhicules par jour dont 6 % de véhicules poids lourds en lien avec l'activité portuaire au nord du site. L'étude d'impact souligne des ralentissements importants aux heures de pointe au niveau de plusieurs carrefours dont celui des Courtilles, de l'Ancien Chemin de Gennevilliers/RD19 et au niveau de la RD19 pour l'accès à l'A89.

En termes de transports en commun, le quartier du Luth bénéficie d'une offre importante, notamment au niveau de la place des Courtilles (située à proximité immédiate du site en bordure sud-ouest) avec la ligne 13 du métro et le tramway T1 qui longe la partie sud du site (et dont le prolon-

gement est prévu en direction de l'ouest). La place des Courtilles est également desservie par six lignes de bus. Le dossier précise toutefois que la ligne 13 est actuellement saturée aux heures de pointe mais que le prolongement de la ligne 14 (entre la Gare Saint-Lazare et la Mairie de Saint-Ouen) devrait permettre une désaturation partielle de la ligne.

Une enquête de circulation piétonne sur le secteur a été réalisée en octobre 2018 montrant que les flux aux heures de pointe se focalisent au niveau du pôle multimodal des Courtilles où les conditions de déplacement à pied restent globalement confortables. L'étude précise, à l'inverse, que les conditions se dégradent le long de la RD19 (traversées difficiles, mauvais état des trottoirs...).

S'agissant des déplacements cyclables, l'étude d'impact indique que le quartier du Luth sera desservi par un itinéraire passant au sud au niveau de l'avenue Lucien Lanternier dans le cadre du réseau cyclable régional et que le schéma directeur d'itinéraires cyclables communal propose également une traversée est-ouest du quartier avec des connexions vers le sud. La MRAe indique qu'il serait utile d'indiquer les dates de réalisation prévues de ces aménagements ainsi que leurs caractéristiques (pistes dédiées, pistes partagées...).

### **3.3 Ambiance sonore**

L'ambiance sonore du site de la ZAC est clairement exposée. L'étude d'impact présente la carte de classement sonore des infrastructures de transport terrestre, d'où il apparaît que le secteur ouest du Luth est en très grande majorité situé dans des zones affectées par le bruit de l'autoroute A86, de la RD19 et de la RD986 classées<sup>4</sup> respectivement en catégorie 1, 3 et 4.

Une campagne de mesures acoustiques *in situ* a été réalisée en mars 2018 afin de caractériser et modéliser les niveaux sonores (cf. El Tome 1, p 190 à 198). Les résultats font état, sur le secteur ouest où s'implante le projet TML, d'une ambiance sonore bruyante (dépassant les seuils de gêne) principalement marquée par la circulation routière de la RD19. L'étude d'impact précise que les aménagements acoustiques réalisés le long de l'A86 réduisent considérablement l'impact de cette dernière sur le quartier du Luth.

L'étude d'impact indique par ailleurs que le secteur d'étude n'est concerné par aucun plan d'exposition aux bruits des aéroports mais que le bruit aérien lié au survol reste toutefois perceptible.

L'étude d'impact identifie également les différents établissements sensibles susceptibles d'être impactés par le projet, avec notamment la création de la future rue Gérard Philippe. A cet égard, une crèche (Crèche du Luth) est localisée à l'est du site d'implantation à proximité de la future rue.

***Compte tenu de l'ambiance sonore du site, la MRAe recommande d'approfondir l'appréciation de l'enjeu lié à l'exposition des futurs habitants et usagers au bruit, et de présenter des cartes d'exposition au bruit où seront localisées les différents établissements sensibles.***

4 Dans chaque département, le préfet est chargé de recenser et de classer les infrastructures de transports terrestres en cinq catégories en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Après consultation des communes, le préfet détermine les secteurs affectés par le bruit au voisinage de ces infrastructures, les niveaux sonores à prendre en compte par les constructeurs et les isollements acoustiques à respecter lors de la construction d'un bâtiment. De part et d'autre des infrastructures classées, sont déterminés des secteurs dont la distance à la voie de circulation varie entre 10 et 300 mètres, selon leur catégorie sonore. Une voie classée en catégorie 1 dispose d'une largeur affectée par le bruit de 300 mètres, une voie classée en catégorie 3 dispose d'une largeur affectée de 100 mètres et une voie classée en catégorie 3cd'une largeur affectée par le bruit de 100 mètres, une voie classée en catégorie 4 dispose d'une largeur affectée de 30 mètres d' <http://www.bruit.fr>

### **3.4 Qualité de l'air**

L'état de la qualité de l'air sur le site est caractérisé en utilisant les données de la station AirParif de Gennevilliers (entre 2013 et 2018). L'étude d'impact indique que les teneurs moyennes annuelles en NO<sub>2</sub> (dioxyde d'azote) et particules PM<sub>10</sub> sont inférieures à la valeur réglementaire depuis 2013.

Compte tenu de la proximité d'axes routiers fortement fréquentés à proximité du site (RD19 et autoroute A86) il aurait été pertinent, selon la MRAe, à défaut de mesures de la qualité de l'air *in situ*, d'être plus précis quant à l'analyse de l'enjeu d'exposition des futurs habitants aux émissions polluantes et de ne pas se référer aux seules données de la station de Gennevilliers localisée à plusieurs centaines de mètres du site.

***La MRAe recommande de mieux caractériser l'enjeu lié à l'exposition des futurs habitants du site aux émissions polluantes issues du trafic routier adjacent.***

### **3.5 Qualité des sols**

Un diagnostic environnemental a été réalisé en 2018 afin de caractériser l'état des sols. L'étude d'impact explique que l'étude historique a mis en évidence l'absence de sources de pollution hormis la présence de remblais ponctuels et le remblaiement des anciens sous-sols de la barre d'habitations Gérard Philipe (détruite en 2002). Avant 1967, date de construction de la barre, le site était un champ agricole. Le dossier précise qu'une ancienne activité de pressing et de laverie (détruite depuis) était incluse dans le périmètre de la ZAC.

La ZAC se situe à 100 mètres au nord d'un site BASOL<sup>5</sup> (ancienne station-service en cessation d'activité depuis 1999). Celui-ci a fait l'objet de travaux de dépollution liés à la présence de BTEX (Benzène, Toluène, Éthylbenzène et Xylènes) et d'hydrocarbures, et un suivi des eaux souterraines reste toujours en vigueur.

Des investigations de terrain au moyen de 11 sondages, entre 4 et 10 mètres de profondeur, ont été réalisées. L'étude d'impact indique que les analyses mettent en évidence quelques pollutions ponctuelles traduisant la mauvaise qualité des remblais, ainsi que des traces (métaux, hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP)) dans le terrain naturel en concluant néanmoins à l'absence de pollution étendue au droit du site. Aucun impact sur les eaux souterraines au droit du site n'a par ailleurs été mis en évidence.

### **3.6 Milieux naturels**

Le site du projet est en état de friche depuis 2002, date de la démolition de la barre Gérard Philipe. Une étude de la biodiversité du site au moyen d'inventaires faunistiques et floristiques a été réalisée en 2018. Les résultats des investigations font état de l'absence de milieux aquatiques ou humides sur le périmètre d'étude. Le dossier explique que le site, du fait du contexte urbain, est composé d'une mosaïque d'habitats caractérisés par leur faible surface et leur caractère anthropisé. Aucun de ces habitats ne présente d'enjeu au titre de la Directive habitats faune flore ni n'est déterminant pour l'identification de ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) en Ile-de-France.

5 BASOL : Inventaire historique des sites et sols pollués ou potentiellement pollués sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

## 4 Justification du projet retenu

Le dossier explique que le programme de création de la ZAC du Luth qui prévoyait l'implantation majoritaire de bureaux sur le secteur ouest n'a pu être réalisé compte tenu de la conjoncture du marché de l'immobilier. Comme indiqué ci-avant, le site a ainsi été proposé à l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris ». Le dossier ne présente ainsi pas de variantes programmatiques ni de conception du bâtiment autres que ce dernier.

Le dossier justifie toutefois la cohérence environnementale du projet au regard de son insertion paysagère et architecturale dans un quartier marqué par une politique de grands ensembles. Le dossier met ainsi en avant l'équilibre des volumes et hauteurs proposées ainsi que la conception bioclimatique du bâtiment destinée à réduire son empreinte énergétique.

La MRAe souligne que l'un des enjeux principaux du projet concerne la façon dont ce dernier n'exposera pas de nouvelles populations au risque d'inondation et n'aggraver pas la vulnérabilité du site. Or, l'étude d'impact (cf. infra) reste sur ce point trop imprécise et insuffisamment développée pour garantir une bonne prise en compte de ce risque.

***La MRAe recommande de mieux justifier le projet de modification de la ZAC et la modification du PLU au regard, d'une part de l'augmentation de la vulnérabilité du site par rapport au risque d'inondation et d'autre part de l'exposition de nouvelles populations à ce risque.***

## 5 Les impacts du projet et les mesures proposées par le maître d'ouvrage

### 5.1 *Prise en compte du risque d'inondation*

L'étude d'impact explique de façon succincte la façon dont le projet entend répondre au risque d'inondation sur le site. Le dossier se limite à expliquer de façon peu compréhensible que le bâtiment respectera les règles d'emprises au sol fixées par le PPRI et le PLU modifié, en précisant brièvement qu'une partie des volumes correspondra aux surfaces sous les pilotis.

La MRAe souligne qu'en l'état des informations présentées, (cf. El Tome 3 p 42), l'étude d'impact ne permet pas de comprendre comment les dispositions du PPRI seront respectées. En effet, elle manque d'éléments d'explications concernant le calcul de l'emprise au sol du projet. De plus, le respect des dispositions applicables aux surfaces autorisées sous la cote de casier, aux parkings souterrains ou aux constructions neuves dans l'ensemble des zones du PPRI n'est pas abordé.

***La MRAe recommande :***

- ***de justifier plus précisément le respect des dispositions du PPRI en expliquant les définitions d'emprise au sol ainsi que les méthodes de calculs employées pour le projet ;***
- ***d'analyser et exposer les effets de l'imperméabilisation des sols provoquée par le projet sur l'écoulement des eaux en cas d'inondation ;***
- ***de présenter distinctement l'arrivée de nouvelles populations (par type de catégorie : résidents, visiteurs, employés...) sur le site résultant de la réalisation du projet.***

### 5.2 *Déplacements*

L'étude d'impact indique que la réalisation du projet générera des flux de trafic routier supplémentaire d'environ 250 UVP/heure en heure de pointe du matin, 600 UVP/heure en heure de pointe du soir et 700 UVP<sup>6</sup>/heure en heure de pointe du samedi. La RD19, axe principal d'interaction routière, subira la plus forte augmentation estimée à +24 % par rapport à l'état actuel et à +16 % par rapport au scénario fil de l'eau (i.e selon l'évolution prévisible du quartier et notamment la

6 UVP : Unité de véhicule particulier



réalisation de la ZAC des Hauts d'Asnières située à l'ouest de la RD19). Sans remettre en cause la validité de ces données, la MRAe relève que les hypothèses de calcul d'estimation ne sont pas exposées dans l'étude d'impact.

Afin de réduire les effets de cette augmentation sur les conditions de circulation depuis la sortie de l'A86, l'étude explique que deux variantes d'aménagement de la RD19 ont été étudiées dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC (cf. El Tome 3 p 34 à 38) en fonction de l'implantation des sorties et entrées du futur bâtiment construit. Il est indiqué que ces deux variantes produiront les mêmes effets sur le trafic de la RD19 et que la variante retenue permettra de réduire le trafic sur la rue Gérard Philipe et donc sur le secteur est du quartier du Luth.

La MRAe souligne que le carrefour entre la RD19 et la RD986 connaît de fortes difficultés et qu'il apparaît nécessaire d'étudier les effets du projet sur ce dernier.

S'agissant des transports en commun, le dossier indique que la proximité du pôle multimodal des Courtilles permettra de favoriser l'usage de ce mode de déplacement. Il est expliqué que la hausse de fréquentation (sans indiquer d'estimation) sera compensée par les futures mises en service du prolongement de la ligne 14 du métro (cf. supra) ainsi que par la création de la ligne 15 ouest du Grand Paris Express dont une station est prévue au niveau des Agnettes (située, en connexion avec la ligne 13, à une station de celle des Courtilles). La MRAe indique qu'il serait utile d'expliquer si un report inverse (accroissement de la fréquentation de la ligne 13) ne pourrait pas être éventuellement provoqué par l'arrivée de la future ligne 15 GPE.

En termes de déplacements actifs, l'étude d'impact expose (cf. El Tome 3 p 115) les différents aménagements piétons et cyclables prévus sur le site en soulignant que la vitesse au niveau de la rue Gérard Philipe sera limitée à 30 km/h de façon à permettre des conditions de déplacements apaisées. Le dossier indique que le projet prévoit la création de 250 places de stationnement vélo, sans toutefois expliquer l'adéquation de cette offre avec les flux attendus de populations sur le site.

**La MRAe recommande :**

- **de présenter les hypothèses d'estimation du trafic routier généré par le projet ;**
- **d'analyser les conditions de circulation routière au niveau du carrefour RD19/RD986 ;**
- **d'étayer les explications concernant l'absence de report inverse (augmentation de la fréquentation de la ligne 13) lié à la création de la ligne 15 ;**
- **d'expliquer l'adéquation de l'offre de stationnement vélo par rapport au flux de populations attendu sur le site.**

### **5.3 Ambiance sonore et qualité de l'air**

Une modélisation numérique de la future ambiance sonore du secteur d'étude a été réalisée de façon à évaluer les impacts du projet, avec les deux variantes d'aménagement concernant l'entrée et la sortie du futur bâtiment TML (cf. supra). Les résultats sont clairement exposés (cf. El Tome 3 p 75 à 101). Le dossier explique que le scénario retenu (i.e avec une sortie seule au niveau de la rue Gérard Philipe qui sera en sens unique) permet de réduire les nuisances sonores pour les habitations situées à l'est du site et notamment au niveau de la crèche du Luth. Selon la modélisation, l'ambiance sonore y apparaît comme relativement calme.

S'agissant de l'implantation des futurs logements, l'étude d'impact explique que l'exposition aux nuisances sonores issues du trafic routier sera limitée, notamment du fait d'une localisation en partie est du projet à distance de la RD19 et qu'ils seront protégés par le bâtiment accueillant la pépinière d'entreprises. La MRAe indique qu'il serait nécessaire d'illustrer ces éléments d'explications par des documents cartographiques permettant de clairement localiser les bâtiments concernés.

Se référant aux résultats de l'étude de trafic routière, l'étude d'impact présente une estimation de l'évolution des principales émissions polluantes induites par la réalisation du projet avec une cartographie d'évolution pour ce qui concerne les émissions de dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>). Il apparaît que globalement la réalisation du projet induira une augmentation de +27 % des émissions. Le dossier précise que les mesures d'évitement destinées à ne pas implanter de bâtiment près des axes routiers fortement fréquentés ne peuvent être mises en œuvre pour le présent projet car celui-ci s'implante sur la dernière parcelle disponible de la ZAC du Luth. La MRAe indique qu'il serait toutefois utile d'expliquer dans quelle mesure les choix d'implantation des futurs logements ont contribué à une limitation de l'exposition.

**La MRAe recommande :**

- **de localiser la destination des bâtiments sur les cartes de modélisation de l'ambiance sonore afin de caractériser l'exposition des futurs usagers du site aux nuisances sonores.**

- **d'étayer les explications concernant les mesures destinées à éviter l'exposition directe de logements aux émissions polluantes issues notamment de la RD19 ;**

#### **5.4 Destruction de la friche et imperméabilisation du site**

Le dossier indique que la réalisation du projet entraînera la destruction de la très grande majorité de la surface de la friche ce qui occasionnera une modification du contexte physique et écologique du site en contribuant à une augmentation de l'imperméabilisation des sols et à une perte des habitats naturels.

S'agissant des effets de l'imperméabilisation des sols sur la gestion des eaux, l'étude d'impact se limite à indiquer que le projet devra s'assurer que le volume d'eau tombant sur l'emprise du site sera bien pris en charge dans les conditions fixées par la PLU et le schéma départemental d'assainissement. Il est indiqué de façon succincte qu'une partie des eaux de pluie tombée sur le bâtiment sera pris en charge par les toitures végétalisées et que le reste du terrain devra permettre de gérer le surplus d'eaux pluviales. Ces mesures, selon l'étude d'impact, seront précisées dans le dossier relatif à la Loi sur l'eau.

Afin de compenser la perte d'habitats engendrée par le projet, le dossier expose les différents principes de fonctionnement écologique des aménagements au moyen d'une végétalisation du site et du bâtiment (strate arborée sur rue, végétalisation de la toiture et des façades) (cf. El Tome 3 p 104 à 109). Si ces orientations sont de nature à favoriser une présence de la biodiversité et à lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur, la MRAe souligne que les mesures en l'état de leur présentation sont insuffisamment développées pour apprécier leur niveau d'efficacité, notamment s'agissant des toitures et façades végétalisées.

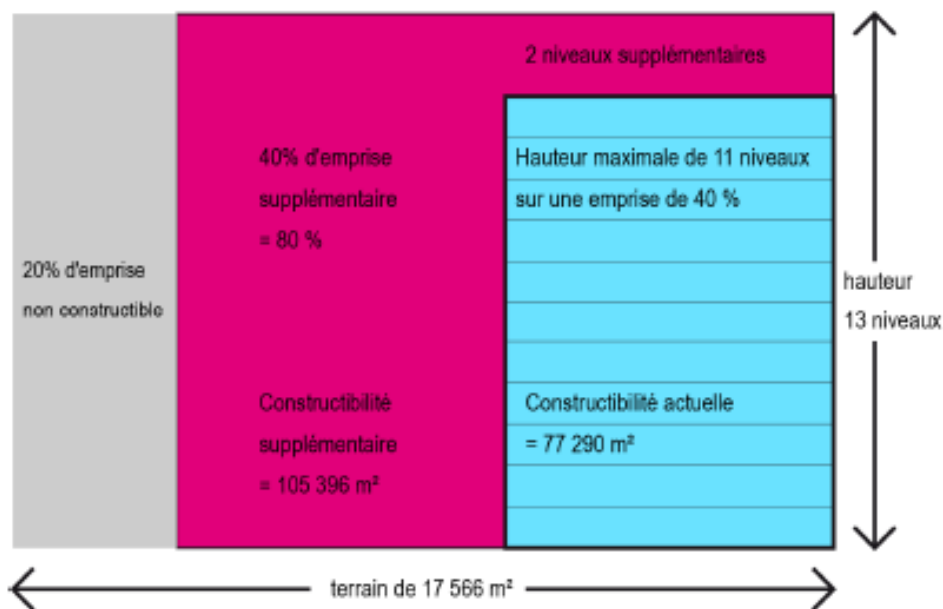
**La MRAe recommande :**

- **de compléter l'étude d'impact par une analyse plus précise des effets du projet sur l'imperméabilisation des sols et de proposer des mesures permettant de compenser ces effets.**

- **d'étayer la présentation des mesures relatives au fonctionnement des strates arborées sur rue et de la végétalisation de la toiture et des façades du futur site en développant les objectifs poursuivis ainsi que les conditions de leur efficacité.**

## 6 Les impacts de la modification simplifiée du PLU

La modification du PLU a pour objet de lever les contraintes réglementaires et de zonage concernant la parcelle d'implantation en vue notamment de faire passer la limite d'emprise au sol de 40 % à 80 % sur le site du projet et d'augmenter la hauteur maximale autorisée. En théorie, la modification apportée conduit à une majoration de 105 396 m<sup>2</sup> des possibilités de construction. La portée théorique de cette évolution est résumée par le schéma suivant issu de la note de présentation du projet de modification simplifiée du PLU de Gennevilliers (cf. p 31).



L'évaluation environnementale analyse les principales incidences potentielles de cette évolution sous l'angle de l'apport de populations, de flux de déplacement et de consommation énergétique. À cet effet, le dossier présente une comparaison de plusieurs scénarios maximalistes selon la destination (mixte/activités/résidentiel) avec également celui retenu pour le projet d'aménagement de la ZAC.

Selon les estimations réalisées, les modifications sont susceptibles de permettre une augmentation conséquente des droits à construire et donc d'apport de populations. Le dossier présente le nouveau programme de la ZAC comme une mesure destinée à éviter ou réduire les effets générés par cette modification du PLU. Le dossier met en avant le fait que le projet de ZAC utilise 4,7 fois moins de surface de plancher que ce qui est nouvellement possible (cf. 38 000 m<sup>2</sup> contre 180 000 m<sup>2</sup> – cf schéma supra). Le dossier considère ainsi que les effets de la ZAC sur l'environnement (en termes d'apport de population, de consommation énergétique, de trafic...) sont moins importants que ce qui pourrait se produire selon des scénarios d'aménagement maximalistes.

La MRAe souligne que le dossier de ZAC ne peut être présenté comme une démarche ERC<sup>7</sup>. L'exercice d'évaluation des incidences implique d'évaluer les effets théoriquement possibles de cette évolution en exposant, dans le champ de compétence du PLU, en application du code de l'urbanisme, des mesures opérationnelles/concrètes d'évitement, de réduction ou de compensation en accord avec les impacts estimés<sup>8</sup>.

Cette évaluation apparaît d'autant plus importante en raison notamment de la sensibilité du site en matière de risque d'inondation. La MRAe attire l'attention sur le fait que cette modification est susceptible d'exposer en théorie de façon significative de nouvelles populations à ce risque.

<sup>7</sup> Démarche ERC : démarche d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts sur l'environnement.

<sup>8</sup> point 5° de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme(cf -ci-dessous) : [https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?jsessionid=CACEB03A7BB7CA694B4D3492D6417302.tplgfr22s\\_1?idSectionTA=LEGISCTA000031720659&cidTexte=LEGITEXT000006074075&dateTexte=20190617](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?jsessionid=CACEB03A7BB7CA694B4D3492D6417302.tplgfr22s_1?idSectionTA=LEGISCTA000031720659&cidTexte=LEGITEXT000006074075&dateTexte=20190617)

**La MRAe recommande :**

- **de justifier l'importance des nouveaux droits à construire (plus de 100 000 m<sup>2</sup>) résultant de la modification proposée ;**
- **de modifier le contenu du règlement prévu dans le projet de modification afin que les nouveaux droits à construire soient en adéquation avec les caractéristiques du nouveau programme de la ZAC ;**
- **de considérer que le projet d'aménagement de la partie ouest du Luth ne constitue pas une mesure d'évitement, de réduction ou de compensation au motif que les surfaces de plancher prévues sont moindres que celles qui seraient permises par la modification du PLU ;**
- **de présenter des mesures concrètes d'évitement, de réduction ou de compensation au regard des principaux enjeux du site.**

## **7 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 présenté dans un document dissocié. Il reprend l'ensemble des informations exposées dans l'étude d'impact. Il gagnerait à être complété d'un tableau synthétisant les sensibilités environnementales de l'état initial du site du projet.

La MRAe relève que le parti d'aménagement de la ZAC est présenté de façon trop succincte.

**La MRAe recommande de compléter la présentation du parti d'aménagement en exposant des plans masse du programme de la ZAC et du projet TML.**

## **8 Information, consultation et participation du public**

Le présent avis doit être joint au dossier de consultation 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