



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

***Avis délibéré en date du 25 mars 2021
sur la nécessité ou non d'actualiser l'étude d'impact
de la Zone d'Aménagement Concerté du Luth à
Gennevilliers (Hauts-de-Seine)
dans le cadre d'un dossier modificatif de réalisation
en application des articles L.122-1-III et R 122-8-II du
code de l'environnement***

n°MRAe IDF-2021-1679

AVIS

1. Présentation du projet et du contexte de la saisine

La zone d'aménagement concerté (ZAC) du Luth situé dans le quartier du Luth à Gennevilliers, à la limite avec la commune d'Asnières-sur-Seine, a été créée en 2006 sur une superficie d'environ 6 ha. Elle ambitionne de requalifier ce morceau de ville via des interventions programmées sur les espaces publics, la recomposition de son réseau viaire et par une diversification des fonctions urbaines. Son aménagement a été confié à la Société d'économie mixte d'aménagement de Gennevilliers (Semag) 92.

En 2010, la ZAC a fait l'objet d'une première modification, visant notamment à augmenter l'offre d'immobilier tertiaire : la ZAC prévoyait alors de développer une surface de plancher (SdP) totale d'environ 70 000 m².

Par la suite, la recherche d'une nouvelle programmation plus en phase avec le marché de l'immobilier a conduit la ville de Gennevilliers à proposer une parcelle de 17 000 m² située sur le secteur ouest de la ZAC à l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris ». Cette parcelle est située 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.

Le projet retenu par le jury était celui de la Compagnie de Phalsbourg, dénommé « Talent Makers Lab » (TML). Il prévoyait la construction d'un maximum de 38 000 m² de surface de plancher (SdP) répartis sur un même bâtiment entre plusieurs volumes de constructions allant jusqu'à R+7+Duplex, et destiné à accueillir des bureaux, des équipements collectifs (sur 12 540 m² de SdP maximum), des commerces (sur 10 260 m² de SdP) et des logements (sur 5 700 m² de SdP). La programmation de la ZAC du Luth s'en est trouvée substantiellement modifiée par rapport à celle autorisée en 2010.

Pour permettre la réalisation du projet Talent Makers Lab, il était donc nécessaire de modifier le plan local d'urbanisme de la Ville de Gennevilliers, ainsi que les dossiers de création et de réalisation de la ZAC.

C'est ainsi que l'Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine a sollicité un premier avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) dans le cadre d'une procédure unique d'évaluation environnementale en application de l'article L. 122-13 du code de l'environnement, portant à la fois sur l'étude d'impact du nouveau projet d'aménagement du quartier du Luth, et sur les incidences de la modification proposée du PLU de Gennevilliers.

L'avis a été rendu en date du 18 juin 2019.

Dans son avis, la MRAe identifiait les principaux enjeux environnementaux suivants pour ce projet : 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 et recommandait, à ce titre, de :

- justifier plus clairement et plus précisément la façon dont le projet prend en compte le risque d'inondation du site ;
- mieux caractériser les expositions des futurs usagers et habitants aux pollutions sonore et atmosphérique observées sur le site ;
- compléter l'étude de trafic routier ;
- 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, compte tenu de l'importance des droits à construire ouverts sur ce site, la MRAe recommandait de :

- justifier l'adéquation de ces mesures, dans le champ de compétence du PLU ;
- indiquer les raisons conduisant à ne pas limiter les droits à construire au regard des enjeux environnementaux du site ;

- 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.

Par délibération du Conseil de Territoire du 18 novembre 2019, la modification du dossier de création de la ZAC et la modification du PLU de Gennevilliers ont été approuvés. Ces modifications sont suivies de celle du dossier de réalisation de la ZAC, par délibération du 10 juillet 2020

Par la suite et préalablement au dépôt de sa demande de permis de construire, la Compagnie de Phalsbourg a ensuite sollicité un examen au cas par cas auprès de l'autorité compétente (préfet de région) qui a abouti à une dispense d'élaboration d'étude d'impact, par décision DRIEE-SDDTE-2019-237 du 08 novembre 2019.

Le permis de construire a été accordé le 11 septembre 2020. Il prévoyait la réalisation de 31 323 m² de SdP dont :

- 7 494 m² à usage de bureaux ;
- 7 552 m² à usage de commerces ;
- 10 665 m² à usage d'équipements collectifs ou CINASPIC ;
- 5 562 m² à usage d'habitation.

Selon le présent dossier, la Compagnie de Phalsbourg est confrontée, dans le contexte économique actuel, à une impossibilité de commercialiser la surface projetée de bureaux. Pour ne pas conduire à un abandon du projet, la Collectivité a accepté une transformation partielle du programme de bureaux en programme de logement.

La programmation de la ZAC s'en trouve une nouvelle fois impactée : diminution de 5 500 m² de SdP de bureaux et augmentation de 5 000 m² de la SdP de logements, la surface de plancher globale autorisée diminuant ainsi de 500 m².

Pour permettre ce « nouveau » projet, il est nécessaire de procéder à une nouvelle modification du dossier de réalisation de la ZAC.

C'est dans ce nouveau cadre et en application des dispositions des articles L.122-1-1-III et R.122-8-II du code de l'environnement, que la Semag 92, maître d'ouvrage, a interrogé la MRAe d'Île-de-France sur la nécessité ou non d'actualiser l'étude d'impact de la ZAC (par courrier réceptionné le 1^{er} mars 2021).

À l'appui de sa demande, la Semag 92 a joint, un dossier comportant :

- un courrier de saisine et sa note complémentaire, datés de février 2021 ;
- l'avis de l'autorité environnementale du 19 juin 2019
- le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale, daté d'août 2019 ;
- les délibérations de l'établissement public territorial sur les dossiers modificatifs de création et de réalisation de la ZAC.

2. L'avis de la MRAe sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact

2.1 La démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est un processus continu, progressif et itératif, qui a notamment pour vocation d'éclairer le maître d'ouvrage, le public et les autorités compétentes sur les incidences potentielles du projet sur l'environnement et la santé, ceci lors de chaque demande d'autorisation nécessaire pour le projet.

En premier lieu, la MRAe tient à indiquer que les dispositions de l'article R.122-8-II du code de l'environnement ne sont pas strictement applicables au projet. En effet, ces dispositions s'appliquent aux projets faisant l'objet d'une évaluation environnementale systématique pour lesquels la première demande d'autorisation est déposée à compter du 16 mai 2017. Or, la ZAC a été créée en 2006.

La MRAe a été amenée à se prononcer sur la qualité du projet de ZAC du Luth et son étude d'impact en juin 2019 (avis ci-annexé), dans le cadre d'une procédure unique d'évaluation environnementale en application de l'article L. 122-13 du code de l'environnement, portant à la fois sur l'étude d'impact du nouveau projet d'aménagement du quartier du Luth et sur les incidences de la modification proposée du PLU de Gennevilliers.

En réponse à cet avis de la MRAe de juin 2019, le maître d'ouvrage a donc produit, conformément à l'article L.122-1-V du code de l'environnement, un mémoire-en-réponse, daté d'août 2019.

Ce mémoire, dont la MRAe a pris connaissance dans le cadre de la présente saisine, car joint au dossier de demande, vise à apporter des précisions concernant principalement :

- l'exposition des futurs usagers et habitants aux pollutions sonores observées sur le site, en présentant des cartes de bruit de l'état initial et de l'état projeté ;
- l'exposition des futurs usagers et habitants aux pollutions atmosphériques observées sur le site en présentant les résultats d'une étude « air et santé » ;
- les incidences du projet sur les capacités de charge des voiries et l'offre projetée en stationnement pour les 2 roues, en s'appuyant sur les résultats d'une étude de circulation datée de décembre 2018 ;
- le respect des dispositions du PPRI.

La MRAe observe que ce mémoire n'apporte pas d'éléments réellement nouveaux par rapport aux informations déjà présentes dans l'étude d'impact et que les justifications du maître d'ouvrage restent encore à étayer. Enfin, la MRAe souhaiterait pouvoir prendre connaissance de l'étude « air et santé », de l'étude acoustique et des études hydrologiques afin de s'assurer de la pertinence des analyses conduites.

2.2 Les modifications apportées au projet

En ce qui concerne plus particulièrement, les évolutions programmatiques sous-tendant une modification du dossier de réalisation de la ZAC (diminution de 5 500 m² de SdP de bureaux, augmentation de 5 000 m² de SdP de logements, emportant une diminution de la surface de plancher globale autorisée de 500 m²), la MRAe considère qu'elles devraient avoir un impact limité mais difficile à caractériser sur la base de la note complémentaire jointe au dossier notamment dans la mesure où elle n'expose pas les changements intervenus dans le plan masse et dans les caractéristiques principales de l'opération. La MRAe note toutefois que ces évolutions conduisent à exposer un peu plus encore des habitants à un environnement dégradé (bruit, pollution atmosphérique, risque d'inondation...).

2.3 Conclusion

En conclusion, la MRAe considère que, sur le fond, les évolutions programmatiques projetées devraient avoir des incidences dont l'évaluation reste incertaine en raison du caractère très sommaire de la note complémentaire présentée. La MRAe note que cette opération est menée dans un contexte urbain particulièrement contraint (importantes nuisances sonores, risque sérieux d'inondation, imperméabilisation du site...) comme cela avait été mentionné dans son avis du 18 juin 2019.

De surcroît, la MRAe considère que les recommandations de son premier avis visant à étayer l'étude d'impact sur un certain nombre de thématiques, dont certaines présentent des enjeux de protection des populations, restent d'actualité malgré le mémoire en réponse présenté devenu en partie obsolète compte tenu de l'évolution du projet. La procédure à venir de modification du dossier de réalisation de la ZAC doit être l'occasion de ré-interroger les analyses menées, de préciser la sensibilité des enjeux et de conforter les mesures d'évitement, de réduction et de compensation, des impacts négatifs du projet.

Enfin, la MRAe considère que l'ensemble de ces informations doit être également porté à la connaissance du public.

Dans ces conditions, pour la MRAe, une actualisation de l'étude d'impact du projet de ZAC du Luth à Gennevilliers est nécessaire.

3. Information du public

Le présent avis de la MRAe est disponible sur le site Internet de la MRAe.

Adopté en séance, le 25 mars 2021 où siégeaient :
Eric ALONZO, Noël JOUTEUR, Jean-François LANDEL, Jean-Jacques LAFITTE,
Ruth MARQUES, François NOISETTE, Philippe SCHMIT, *président*