



PRÉFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de
l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France

Le **23 SEP. 2015**

Évaluation environnementale des projets

Nos réf : EE-1061-15

Avis de l'autorité environnementale sur le projet d'extension du parc d'activités des Chanteraines à Villeneuve-la-Garenne (Hauts-de-Seine).

Résumé de l'avis

Le projet d'extension du parc d'activités des Chanteraines est une opération portée par la commune de Villeneuve-la-Garenne sur l'ancien site industriel de l'usine de gaz de la société GrDF. Le terrain concerné est d'une superficie de 39 667 m², sis au 141-153 boulevard Charles de Gaulle au nord-ouest de la commune de Villeneuve-La-Garenne.

L'objectif de ce projet est le renouvellement urbain et économique d'une friche industrielle afin de proposer une nouvelle offre foncière et d'attirer de nouvelles entreprises. Le programme consiste en la réalisation de bâtiments d'activités économiques destinés à des petites et moyennes entreprises.

L'étude d'impact est de qualité très inégale. L'autorité environnementale observe en particulier que l'état initial est présenté par la juxtaposition de documents réalisés avec des échelles différentes sur le territoire tels que le rapport de présentation du dossier de PLU, le dossier loi sur l'eau concernant l'extension du parc d'activités et le diagnostic environnemental de l'ancienne usine à gaz, ce qui n'en facilite pas la lecture.

Le pétitionnaire a identifié les principaux enjeux du projet qui sont : la maîtrise des ruissellements et la prévention des inondations, la pollution des sols, le bruit et la qualité de l'air, l'insertion paysagère et la biodiversité.

Les effets du projet sont appréhendés de façon satisfaisante concernant la maîtrise des ruissellements et la prévention des inondations. L'analyse nécessite par contre d'être approfondie concernant la pollution des sols et de la nappe, qui est un enjeu très fort. Par ailleurs, des précisions sont à apporter concernant les effets du projet sur les déplacements, le bruit, la qualité de l'air, l'insertion paysagère et la biodiversité.

Avis disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France.

AVIS

1. L'évaluation environnementale

1.1 Présentation de la réglementation :

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est basé sur la directive 2011/92/UE modifiée du 13 décembre 2011 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. Dans ce sens, l'article R.122-6 du code de l'environnement désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et L.122-7. Pour ce projet, l'autorité environnementale est le préfet de région.

Le projet d'extension du parc d'activités des Chanteraines 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 (rubriques 36° et 6d° du tableau annexé à cet article).

Cette étude d'impact a été réalisée conformément à la décision de l'Autorité environnementale n° DRIEE SDDTE 2015-050 du 13 avril 2015 faisant suite à la demande au cas par cas et portant obligation de réaliser une étude d'impact. Elle comporte une analyse des incidences au titre de la loi sur l'eau.

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

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public 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.

Il est émis dans le cadre de la demande de permis d'aménager. À la suite de l'enquête publique, 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

Le projet d'extension du parc d'activités des Chanteraines est une opération portée par la commune de Villeneuve-la-Garenne sur l'ancien site industriel de l'usine de gaz de la société GrDF. Le terrain concerné est d'une superficie de 39 667 m², sis au 141-153 boulevard Charles de Gaulle au nord-ouest de la commune de Villeneuve-La-Garenne. Il est encadré au nord par le Boulevard Charles de Gaulle, et à l'est par la rue du Commandant Estienne d'Orves.

Le projet se situe en extension du parc d'activités des Chanteraines déjà existant, dans l'environnement de plusieurs zones d'activités actuelles accueillant déjà des activités tertiaires, de logistique et industrielles.

L'objectif de ce projet est le renouvellement urbain et économique d'une friche industrielle afin de proposer une nouvelle offre foncière adaptée aux besoins des nouvelles entreprises.

Le programme prévoit la construction de bâtiments d'activités économiques destinés aux petites et moyennes entreprises comprenant :

- un macro lot privatif rectangulaire situé au nord de la parcelle, redivisible en 10 lots, maximum de 32 457 m² pouvant accueillir à titre d'exemple des bâtiments en location :
 - 2 bâtiments de petite taille à l'est du terrain ;
 - 2 bâtiments de taille moyenne au centre ;
 - 2 bâtiments de grande taille à l'ouest du terrain ;
- des infrastructures communes, sur 7210 m², comportant notamment :
 - des voiries, desservant chacun des lots, ainsi qu'une voirie sur une emprise de 17 m de largeur qui permet de gérer la circulation et le stationnement automobile, les circulations douces en limite de lots sur cette voie et la création d'espaces verts (p15) ;
 - un parking de 110 places minimum sur les parties communes pour les visiteurs et les salariés ;

Le permis d'aménager est de 39 667 m² au total. Il est prévu la démolition de certains bâtiments.

Les principes d'aménagement portent sur :

1/ l'intégration paysagère du projet dans la continuité de l'existant et en écho au parc des Chanteraines qui est un vaste espace vert de près de 80 ha situé à 400 m du site du projet. Sont prévus :

- des aménagements paysagers au niveau des franges délimitant le site à aménager et les zones périphériques : le parc d'activité des Chanteraines au sud, la zone industrielle au nord ;
- un réseau de noues ;
- un recul des constructions permettant un dégagement pour aménager des espaces plantés et végétalisés ;
- une voie de desserte interne plantée ;
- des haies en limite de propriétés (avec conservation des murets le long de l'avenue du Général de Gaulle).

2/ la maîtrise des ruissellements des eaux pluviales à travers des aménagements pour assurer la rétention de l'eau et son traitement qualitatif. Il est prévu en l'occurrence des noues de rétention ;

3/ la maîtrise des inondations par débordement de rivière lors des crues dans la mesure où le site du projet se situe en zone inondable du PPRI. L'aménagement de remblais en zone inondable d'un volume de 9353 m³ (p 27), nécessite de créer des zones de déblais d'un volume au moins équivalent pour assurer les volumes de stockage disponibles en cas de crue. Des déblais compensatoires sont à ce titre prévus par l'aménagement de parkings semi-enterrés inondables d'un volume de 9455 m³. Par ailleurs, certains bâtiments seront installés sur pilotis.

L'aménagement doit se dérouler en deux phases, la première consiste à aménager la voirie interne desservant le macrolot privatif et les noues de rétention des eaux pluviales. L'aménagement des lots issus de la division du macrolot privatif sera réalisé dans une deuxième phase. Aucune durée ni échéance n'est précisée dans l'étude d'impact quant à ces phases.



Fig 1 : Localisation du site



Fig 2 : Etat initial du site.

[Source : Étude d'impact]



Fig 3 : Hypothèse d'implantation des constructions [Source : Étude d'impact]

2. L'analyse des enjeux environnementaux

L'étude d'impact est de qualité très inégale. L'autorité environnementale observe en particulier que l'état initial est présenté par la juxtaposition de documents réalisés à des échelles différentes comme le rapport de présentation du dossier de PLU, le dossier loi sur l'eau concernant l'extension du parc d'activités et le diagnostic environnemental de l'ancienne usine à gaz, ce qui ne facilite pas la lecture du document.

Le pétitionnaire a identifié les principaux enjeux du projet qui sont : la maîtrise des ruissellements et la prévention des inondations, la pollution des sols, le bruit et la qualité de l'air, l'insertion paysagère et la biodiversité. Il les a toutefois traités de manière inégale et a omis la problématique des lignes à haute tension.

La prévention des inondations et les risques naturels

Considérant la prévention des inondations (fluviales, pluviales et par remontée de nappe), l'état initial aurait pu être davantage documenté. L'étude d'impact rappelle bien que le site est exposé aux inondations fluviales par débordement de la Seine et concerné par les dispositions de la zone D du PPRI qui lui sont applicables telles que : l'implantation

systématique des planchers fonctionnels au-dessus de la cote de casier, la limitation de l'emprise au sol des constructions, le respect de certaines hauteurs de construction par rapport à la cote de référence. Concernant les inondations pluviales, l'étude d'impact présente un état initial, en page 24 du dossier loi sur l'eau, qui aurait pu être plus précis. Le débit de ruissellement actuel est certes quantifié, en page 29, mais sans description du bassin versant, ni des directions d'écoulement et des dysfonctionnements éventuels constatés, alors que le site est déjà largement imperméabilisé d'après l'étude d'impact. Aucune mesure de perméabilité n'a encore été réalisée sur l'emprise du projet (p 32 du dossier loi sur l'eau). Des mesures sont toutefois prévues dès que le pétitionnaire aura acquis les terrains. Les résultats de ces mesures sont importants puisque la perméabilité conditionne l'infiltration de l'eau et participe à la maîtrise des eaux de ruissellement.

Enfin, l'étude d'impact n'aborde pas les inondations par remontée de nappe alors que le site est potentiellement exposé selon les données BRGM. S'il est vérifié, ce phénomène, est susceptible de réduire les capacités d'infiltration des eaux de ruissellement. L'autorité environnementale recommande au pétitionnaire d'approfondir ce point.

L'étude d'impact aurait dû par ailleurs mentionner l'absence du phénomène de dissolution du gypse qui est souvent un frein à l'infiltration des eaux car il met en cause la stabilité des sols.

La pollution des sols et de la nappe

Considérant le passé industriel du territoire communal, l'étude d'impact aborde (en page 17 du rapport de présentation du PLU) la question de la nature des sols. Elle mentionne la présence importante de remblais et présente pages 17 et 18, un inventaire des pollutions des sols en évoquant le risque de transfert vers la nappe et le risque d'ingestion pour les populations exposées. Ces informations extraites du rapport de présentation du PLU dressent un constat à l'échelle de la commune et soulignent l'enjeu que représente la pollution des sols et ses conséquences sur la qualité de la nappe et sur la santé. Elles auraient toutefois pû être accompagnées d'une carte précisant leur localisation à l'échelle du territoire communal et au regard de la position du site du projet. Les précisions attendues sur ces problématiques et à l'échelle du site du projet sont d'ailleurs présentées plus loin dans l'étude d'impact, en page 20 du dossier loi sur l'eau, ce qui ne facilite pas la compréhension. Néanmoins, dans le dossier loi sur l'eau, les informations sont suffisamment détaillées et synthétisées. Des sondages ou données bibliographiques indiquent la présence d'un sol hétérogène sur les 2 premiers mètres, composé de remblais divers (enrobé, dalle), surmontant des remblais limoneux et sableux avec un horizon plus profond composé de sables à silex, le tout surmontant le terrain naturel composé d'alluvions anciennes (sables et graviers).

Le projet se situe sur une partie de l'ancien site GDF connu comme étant un site pollué qui a fait l'objet d'une dépollution. Une partie du site reste en cours de traitement. Les parcelles où sera implanté le projet ne se situent pas sur la partie en cours de dépollution. Toutefois la zone reste à surveiller au titre des pollutions résiduelles.

L'étude d'impact mentionne page 21 du dossier loi sur l'eau (réalisé en juin 2015), un diagnostic réalisé par ICF en 2010 mettant en évidence sur le site du projet la présence de terres souillées aux hydrocarbures et de mâchefers présentant des pollutions de type HAP, Benzène, HCT, cyanures totaux et PCB, principalement localisées dans la couche de remblais anthropiques présente sur l'ensemble du site et plus localement dans les sables à silex sous-jacents. D'autres polluants sont également présents tels le cuivre, le mercure, le plomb, le zinc et localement l'arsenic, le cadmium et le nickel. L'autorité environnementale aurait apprécié que soient précisées : la localisation des pollutions sur une carte, les concentrations en présence ainsi que les contraintes liées à ces pollutions et la démonstration de la compatibilité du projet au regard de cette pollution résiduelle.

Si le site du projet ne comporte pas de périmètre rapproché de captage, il se situe néanmoins au sein de la zone environnant le champ captant instaurée par l'arrêté préfectoral n°98-56 du 20 mars 1998.

Le site est concerné par la présence de canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures. Le pétitionnaire devra se rapprocher de GRTgaz concernant l'existence d'une servitude I3 au niveau de la canalisation de transport de gaz afin de garantir l'accessibilité au transporteur à des fins d'entretien, de surveillance et de réparation éventuelle.

Le paysage

Des éléments de paysage sont présentés page 24 du rapport de présentation du PLU intégré à l'étude d'impact. Ils décrivent des espaces verts sur l'ensemble du territoire communal faisant l'objet d'une gestion différenciée favorable à la biodiversité. L'étude d'impact comporte quelques vues pages 11 et 12 sur le site du projet, son environnement, ses limites avec les espaces voisins proches (sites industriels) et dans les environs (le parc paysager des Chanteraines). Le dossier présente aussi en annexe des photos extraites du permis d'aménager, permettant de situer le site dans le paysage lointain et proche ainsi que des visuels des bâtiments à démolir. Certaines vues indiquent clairement la présence de zones de friches en herbe.

La biodiversité

Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est abordé dans le rapport de présentation du PLU avec l'examen des continuités écologiques à l'échelle de la commune. Le parc des Chanteraines (88 ha dont 12/3 à Villeneuve-la-Garenne et 1/3 à Gennevilliers), les berges du parc des Chanteraines et les berges de Gennevilliers composent l'essentiel de la trame verte et bleue sur le territoire communal. Le dossier évoque aussi les liens fonctionnels de ces entités avec le parc situé en aval de l'Ile-Saint-Denis comportant une ZNIEFF et un site Natura 2000 et dont la richesse faunistique et floristique est soulignée. Citant le PLU, le dossier rappelle en page 30 que « la nature a su s'installer discrètement au sein du tissu urbain alors qu'elle n'y était peu ou pas attendue ». Les projets d'aménagement ainsi que la gestion de ces espaces doivent prendre en compte les enjeux avifaunistiques du territoire.

Compte tenu de cet enjeu, le dossier aurait pu approfondir l'état initial du site du projet. Le site n'étant plus en activité, il est en effet susceptible d'accueillir une faune et une flore spécifiques aux friches urbaines. L'autorité environnementale aurait apprécié que le pétitionnaire procède à des inventaires sur le site. Les cartes auraient pu situer le site du projet dans l'environnement constitué par les parcs voisins. Par ailleurs, ces derniers étant distants de 400 m du site (le parc des Chanteraines et le parc de l'Ile-Saint-Denis), une analyse des liens et interactions entre ces parcs et le site du projet aurait également été appréciée.

Le dossier évoque bien page 22 du dossier loi sur l'eau un document d'incidence Natura 2000 devant figurer en annexe mais qui n'est pas joint.

Les déplacements et les nuisances associées

L'étude d'impact ne comporte ni ne mentionne d'étude de trafic réalisée dans le cadre du projet. Seuls quelques éléments sur la circulation y sont énoncés.

Concernant le bruit, le site est longé par l'A86 qui fait l'objet d'un classement acoustique au titre du décret du 9 janvier et des arrêtés du 5 mai 1995 et 30 mai 1996 précisant les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et d'isolement acoustique des immeubles d'habitation. Ces prescriptions ne concernent pas les immeubles prévus dans le cadre du projet qui sont des immeubles de bureau.

Le dossier ne mentionne pas la présence de lignes haute tension qui bordent pourtant le site.

3. L'analyse des impacts environnementaux

3.1 Justification du projet retenu

L'étude d'impact comporte une partie traitant des variantes. Une analyse des différentes variantes et leurs effets sur l'environnement aurait été appréciée. L'étude d'impact ne comporte en revanche aucune étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables.

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

Les effets du projet sont traités de façon satisfaisante concernant la maîtrise des ruissellements et la prévention des inondations mais l'analyse nécessite des approfondissements concernant la pollution des sols et de la nappe. L'étude d'impact est par ailleurs insuffisante concernant les effets du projet sur les déplacements, le bruit et la qualité de l'air, l'insertion paysagère et la biodiversité.

La prévention du risque inondation et la maîtrise des ruissellements

La partie dédiée aux effets du projet sur la maîtrise des ruissellements est bien traitée dans l'étude d'incidence relative à la loi sur l'eau intégrée à l'étude d'impact. Les ouvrages prévus pour la rétention des eaux pluviales ont fait l'objet d'un dimensionnement d'un volume total de 631 m³ sur une emprise totale de 5461 m², pour une fréquence de retour décennale, se répartissant sur 3 noues : la noue longeant le boulevard Charles de Gaulle (450 m³), la noue transversale (39 m³) et la noue de la voirie de desserte (142 m³). L'étude d'impact indique, page 32 du dossier loi sur l'eau, que : « les ouvrages de rétention ne seront pas étanchés et qu'une partie de l'eau sera évacuée par infiltration » ; Ceci constitue une marge de sécurité par rapport au dimensionnement des ouvrages. L'autorité environnementale recommande toutefois que les conditions d'infiltration soient précisées sur la base des études de sols qui restent à conduire.

La partie dédiée à la prévention des inondations par débordement de la rivière est bien traitée. Les volumes de remblais à compenser ont été évalués à 9 353 m³ répartis comme suit :

- 12 145 m³ dus aux bâtiments à l'état projeté ;
- 2 000 m³ dus aux remblais des espaces extérieurs ;
- 795 m³ dus aux zones périphériques des bâtiments ;
- 5 586 m³ de remblais (à soustraire) dus aux bâtiments à démolir.

Afin de compenser les remblais, le projet prévoit des déblais compensatoires par la réalisation d'un parking demi enterré et inondable pouvant stocker 9 455 m³ sur une superficie de 6 100 m². Certains nouveaux bâtiments seront sur pilotis offrant une capacité d'inondation supplémentaire dont le volume n'est toutefois pas précisé dans l'étude d'impact.

La pollution des sols, de la nappe et la santé

L'étude d'impact préconise la mise en œuvre de travaux de dépollution du site avec évacuation des terres polluées qui seront réalisés par GRDF préalablement aux travaux d'aménagement. L'autorité environnementale suggère que soient réalisées, après ces opérations, des analyses des gaz et des eaux souterraines afin de démontrer l'absence de risque pour la santé humaine sur tout le terrain intégrant les parcelles non bâties et celles à bâtir et que soit réalisé un plan de gestion pour la pollution avant toute construction.

Les prescriptions de l'arrêté préfectoral portant autorisation de captage d'eaux souterraines et de déclaration d'utilité publique de périmètre de protection de captage utilisés pour la production d'eau destinée à la consommation humaine (arrêté du 20 mars 1998 n°98-56) devront être appliquées. Après dépollution du site, l'autorité environnementale recommande que le pétitionnaire prenne toutes les précautions, pendant la phase de travaux afin d'éviter toute pollution de la nappe et toute communication entre les nappes

souterraines. A ce titre, l'autorité environnementale recommande que les forages pour l'installation des pieux des bâtiments s'arrêtent dès la rencontre du sommet (toit) des Marnes et Caillasses qui constitue la couche protectrice de l'aquifère du lutétien (aquifère profond situé sous les alluvions), lequel alimente des forages du champ captant.

L'autorité environnementale observe que des lignes à haute tension (225 kV) bordent l'emprise du projet. Cette omission ne permet pas d'évaluer les impacts sur les futurs occupants du site.

Le patrimoine naturel et paysager

L'effet du projet sur le paysage est traité de façon très synthétique (en 3 lignes) dans l'étude d'impact page 357: « L'aménagement de l'extension du parc d'activités des Chanteraines va constituer une amélioration globale considérable positive du cadre de vie que ce soit sur le plan paysager ou sur le plan fonctionnel ». L'autorité environnementale aurait apprécié que l'étude d'impact présente des visuels concernant l'intégration paysagère du projet à l'aide de croquis, de vues proches et lointaines sur le projet et argumente sur les effets du projet.

Elle recommande qu'une analyse des effets du projet sur la biodiversité de ce site en friche soit réalisée. L'autorité environnementale rappelle qu'il est interdit de détruire les espèces faunistiques et floristiques protégées (L411-1 et suivants du code de l'environnement).

Le projet d'extension de l'actuel parc d'activités permettra, d'après le pétitionnaire, l'accueil de nouveaux habitats variés avec des espaces dédiés à la gestion alternative des eaux pluviales. Mais ces éléments ne sont pas détaillés dans l'étude d'impact. Pour la végétalisation des espaces verts, l'autorité environnementale indique qu'une attention devra être apportée afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques. Le guide d'information végétation en ville du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) est disponible sur le site : www.vegetation-en-ville.org

Les déplacements, l'ambiance sonore et la qualité de l'air

En l'absence d'hypothèse de génération de flux liée au projet, l'évaluation des trafics ne peut être faite. L'enjeu n'est pourtant pas négligeable puisque ce projet d'extension prévoit la création de 600 emplois. Le pétitionnaire prévoit une augmentation modérée du trafic. Il compte en effet sur les modes doux et les transports en commun pour l'acheminement des salariés sur le site à l'aide d'un unique bus relié au RER C et le tramway 1 (p 358). L'autorité environnementale aurait appréciée que l'étude démontre que l'offre de transport actuelle est suffisante pour garantir une augmentation modérée du trafic.

Concernant le bruit, les niveaux sonores induits par le projet seront faibles d'après l'étude notamment au vu des niveaux sonores actuels. Cette affirmation doit être argumentée. Bien que l'arrêté de classement des axes de transport bruyant du 5 juin 2000 ne s'applique pas aux immeubles de bureau, les nouveaux bâtiments de bureau doivent néanmoins être équipés d'un équipement acoustique contre les bruits extérieurs, conformément aux règles de construction en vigueur.

La phase chantier

L'étude d'impact propose de réaliser rapidement les ouvrages de régulation et de traitement des eaux pluviales afin de préserver le site d'éventuelles pollutions (page 39 du dossier loi sur l'eau).

Elle prévoit dans l'ensemble des mesures devant assurer un chantier propre. Le pétitionnaire devra également porter une attention particulière aux points suivants concernant :

- la présence éventuelle du plomb dans les peintures et de l'amiante, dans le cadre de la démolition d'anciens bâtiments (articles R.4412-70 et R4412-75, et R 4412-100 du code du travail) ;

- la prévention de l'envol des poussières et des nuisances sonores (R1334-36 du code de la santé publique).

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 de l'étude est précis et illustré.

5. Information, Consultation et participation du public

L'avis de l'autorité environnementale est également disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'Energie d'Ile-de-France.

Le préfet de région, autorité environnementale

Le Préfet de la Région d'Ile-de-France,
Préfet de Paris

Jean-François CARENCO