



PRÉFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

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

Le **22 AOUT 2012**

Évaluation environnementale des projets

Nos réf : EE-589-12

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet de
Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Parc d'Affaires
à Asnières-sur-Seine (Hauts-de-Seine)**

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur le projet de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Parc d'Affaires dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la commune d'Asnières-sur-Seine (Hauts-de-Seine).

Le projet, situé à l'Est de la commune, prévoit la requalification d'anciens sites industriels sur une surface de 15,7 hectares, pour l'implantation de logements, d'activités économiques, d'équipements publics et d'espaces verts. À terme, ce projet viendra compléter le « Quartier de Seine » composé également de deux autres ZAC : la « ZAC Asnières Bords de Seine » et la « ZAC PSA ». Ce projet a pour objectif d'améliorer l'équilibre habitat-emplois à l'échelle de la commune. Pour sa réalisation, la ville affiche des ambitions environnementales fortes, notamment en ce qui concerne l'insertion urbaine, l'énergie et la gestion de l'eau.

La création de la ZAC en 2009 a fait l'objet d'une première étude d'impact. Sur la forme, l'autorité environnementale indique que l'ajout d'éléments au sein d'un document annexe à cette première version ne facilite pas la lecture et la compréhension des enjeux. Un travail de synthèse et d'actualisation, a minima en ce qui concerne le résumé non technique, aurait été très utile.

L'autorité environnementale souligne la démarche de requalification urbaine qui évite de nouvelles consommations d'espace. Les études précises qui ont été effectuées concernant les choix énergétiques et la qualité de l'air sont également appréciées.

En revanche, l'absence d'un diagnostic précis quant à l'éventuelle pollution des sols ne permet pas de prendre en compte cet enjeu majeur. Ces éléments, déterminants quant à la faisabilité du projet, auraient dû être connus au stade du dossier de réalisation de la ZAC. L'autorité environnementale recommande de réaliser ce diagnostic avant tous travaux.

*

* *

Avis disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie 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 n°85/337/CEE du 27 juin 1985 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, le décret n°2009-496 du 30 avril 2009, entré en vigueur le 1^{er} juillet 2009 désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et L.122-7 du code de l'environnement.

Pour ce projet, l'autorité environnementale est le préfet de région.

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 85/337/CEE.

À la suite de la phase de concertation, cet avis est un des éléments dont l'autorité compétente tient compte pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Le présent avis de l'autorité environnementale est rendu dans le cadre de la procédure de réalisation de la ZAC. La Société d'Économie Mixte (SEM) 92 a été désignée concessionnaire de l'aménagement de la ZAC Parc d'Affaires en juin 2012.

1.3. Contexte et description du projet

La Zone d'Aménagement Concerté Parc d'Affaires est située à l'Est de la commune d'Asnières-sur-Seine dans le département des Hauts-de-Seine. Elle est en limite de la commune de Gennevilliers au Nord, de la ligne de RER C à l'Est, de la commune de Saint-Ouen et des berges de Seine au Sud.

Le site, d'une superficie de 15,7 ha, se compose d'anciens bâtiments industriels et n'accueille actuellement aucun logement. Le secteur s'est repositionné sur des activités tertiaires, avec notamment la réalisation de l'immeuble Tréma achevé en 2006 et situé à l'extrémité Sud-Est du site. La Ville souhaite faire de ce secteur un pôle mixte à dominante économique pour améliorer l'équilibre habitat-emplois à l'échelle communale. Elle souhaite également inscrire cette opération d'aménagement dans une démarche de développement durable en vue de réaliser un éco-quartier.

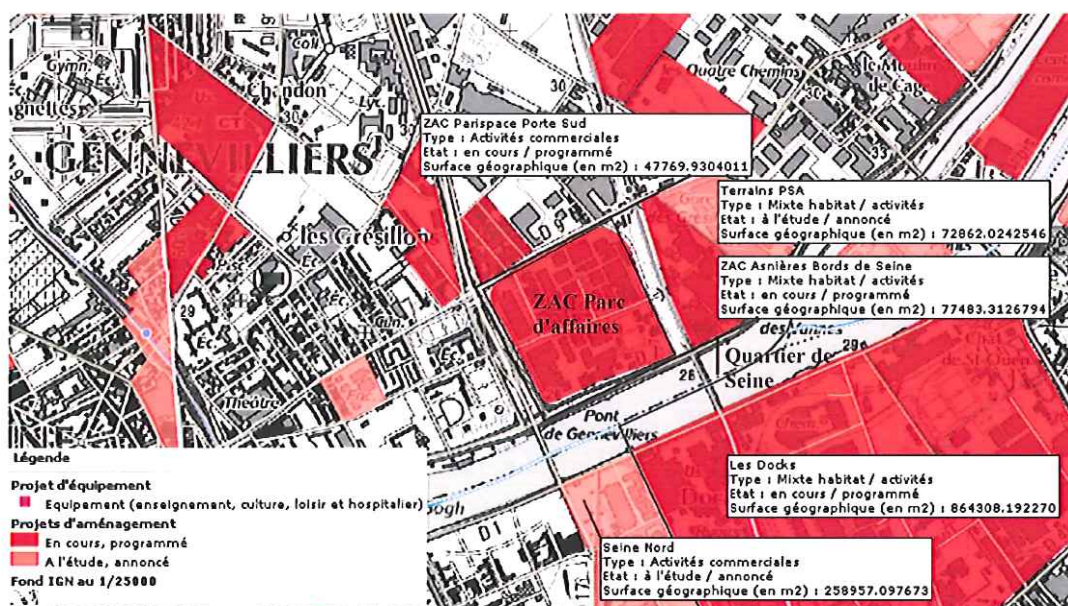
Le dossier de création de la ZAC avait été établi en 2009. Le présent dossier comporte l'étude d'impact initiale datée de 2009 et qui n'a pas été actualisée, ainsi qu'un document

annexé intitulé « Complément d'étude d'impact ». Cela rend la lecture et la compréhension du dossier compliquée. Par exemple, pour les caractéristiques du projet, il convient de se référer aux pages 64-65 du document annexe « Complément d'étude d'impact » et non pas à la page 124 de l'étude d'impact de juillet 2009.

Ainsi, le programme de la ZAC prévoit :

- 90 000 m² SHON de logements et d'hébergement à caractère hôtelier. 800 à 1000 logements sont prévus, dont 25 % de logements sociaux et 16 % de logements intermédiaires. 2500 personnes environ sont attendues sur le secteur ;
- 173 000 m² SHON de bureaux : 5 400 emplois pourraient ainsi être créés ;
- De 5 000 à 7 000 m² de commerces ;
- 7 000 m² d'équipements publics, dont une crèche et un groupe scolaire de 8 classes (au lieu des 20 prévues au stade de la création de la ZAC) ;
- 60 000 m² d'espaces verts, dont 20 000 m² publics.

Il convient de noter que ce projet viendra s'intégrer au sein d'un quartier plus large, le « Quartier de Seine » composé de deux autres ZAC : la ZAC Asnières Bords de Seine dont la première tranche de 460 logements a été inaugurée en 2009, et la ZAC PSA sur lequel un avis d'autorité environnementale a été rendu le 11 décembre 2011.



Localisation de la ZAC Parc d'Affaires et projets d'aménagement (www.iau-idf.fr 08/08/12)

2. L'analyse des enjeux environnementaux

L'état initial de l'environnement présenté dans le dossier aborde bien l'ensemble des thématiques environnementales. La présentation de cartographies et de photographies du site facilite la compréhension, excepté certaines d'entre elles dont la résolution trop faible ne permet pas de lire la légende. Le territoire concerné par le projet présente plusieurs enjeux environnementaux sensibles liés à sa localisation géographique ou à son contexte urbain et industriel.

2.1 Les enjeux liés à la localisation géographique du site

S'agissant des risques naturels, le site est concerné par plusieurs aléas potentiels liés aux inondations et à la géologie.

La quasi-totalité du site est en effet concernée par un risque d'inondation par débordement de la Seine. L'étude d'impact rappelle qu'un plan de prévention des risques d'inondation, le PPRI de la Seine, a été approuvé par arrêté préfectoral le 9 janvier 2004 sur ce secteur. Le « Complément d'étude d'impact » indique également que la commune a fait l'objet de deux arrêtés de catastrophe naturelle par inondations en 1999 et 2007. Or, selon le site de référence de l'État, www.prim.net, Asnières-sur-Seine est concernée par trois arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle par inondation en 1992, 1999 et 2001. De plus, il convient de noter que ces arrêtés sont relatifs à des inondations par ruissellement urbain, et non par crue de la Seine comme l'indique le paragraphe. L'étude d'impact présente en page 102-103 la carte des aléas ainsi que les règles de construction concernant le secteur du projet. Cependant, certaines précisions concernant les prescriptions en zone C, auxquelles est soumise la majorité des constructions du projet, ne sont pas mentionnées. En effet, l'étude d'impact indique qu'une SHON égale à 30 % de l'unité foncière peut-être réalisée en dessous de la cote casier. Le PPRI précise que cette prescription ne concerne que les surfaces de bureaux, commerces et activités. De plus, des conditions différentes s'appliquent aux équipements, aux entrées de bâtiments, aux caves et aux locaux techniques. Enfin, toute construction neuve sur ce périmètre est soumise à des prescriptions quant aux fondations, aux réseaux ou encore au stockage de produits polluants (notamment en phase chantier).

Concernant le sol du site visé par le projet, l'étude d'impact présente en pages 14-15 et 188-189 les conclusions détaillées d'une campagne de sondages menée en 2008 :le sol est composé d'une forte épaisseur de remblais de nature et de compacité variables, menaçant sa stabilité. À ce titre, le « Complément d'étude d'impact » précise en page 14 les modalités d'études géotechniques d'avant-projet et de projet qui devront être respectées par l'aménageur. Par ailleurs, les services en charge de la police de l'eau indiquent que les sondages menés, puisqu'ils ont notamment servi à caractériser la nappe alluviale, auraient dû faire l'objet d'une déclaration au titre de l'article R214-1 du code de l'environnement.

2.2 Les enjeux liés au contexte urbain et industriel du site

Les observations de l'autorité environnementale portent plus particulièrement sur les enjeux de pollution de sols, de gestion des eaux et des nuisances liées à la circulation routière sur le territoire.

Le site du projet a accueilli ces dernières décennies un nombre important d'activités industrielles susceptibles d'entraîner des pollutions des sols. Pour ce projet qui vise l'implantation de logements, de bureaux, d'une crèche et d'un groupe scolaire, la pollution représente un enjeu sensible sur lequel une attention particulière est attendue.

L'étude de l'état initial s'est appuyée sur des éléments de bibliographie comme les bases de données BASIAS d'inventaire historique des sites industriels et activités de services et BASOL pour la base de données des sites et sols pollués. Un grand nombre d'activités ayant pu entraîner des pollutions sur le site ont ainsi été recensées. L'étude d'impact indique que les informations concernant certaines installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) n'ont pas été retrouvées. L'état initial ne mentionne aucune campagne de mesures *in situ* qui ait pu récolter les données manquantes et diagnostiquer les pollutions avérées des sols.

À l'heure actuelle, il est donc impossible de s'assurer de la compatibilité du site avec les usages prévus, et notamment l'implantation d'une crèche et d'une école. Ces éléments, déterminants quant à la faisabilité du projet, aurait dû être connus au stade du dossier de réalisation de la ZAC.

En ce qui concerne la gestion des eaux, l'étude d'impact indique en page 82 que la commune dispose d'un réseau unitaire (les eaux usées sont collectées avec les eaux pluviales), et qu'un système de surverse envoie le surplus d'eaux pluviales directement

dans la Seine. La gestion des eaux pluviales, potentiellement polluées au contact des sols et rejetées en Seine, représente donc un enjeu particulièrement sensible.

Contrairement à ce qui est écrit en page 92 de l'étude d'impact, l'article 38 du règlement départemental d'assainissement stipule que la limite de 10 litres par seconde et par hectare n'est valable que dans le cas d'un rejet via un réseau d'eaux pluviales. Dans le cas d'un rejet direct vers le milieu naturel, une autorisation doit être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau, et une installation de dépollution et/ou de limitation de débit peut être demandée.

Sur le thème des nuisances sonores, le dossier s'appuie sur les résultats d'une campagne de mesures réalisées en 2008, ce qui est apprécié. Les conclusions montrent en page 57 de l'étude d'impact la nécessité de porter une attention particulière sur certains secteurs, comme le quai Aulagnier et l'avenue de Cély. Par ailleurs, le classement en infrastructure bruyante de ces deux axes comme de l'avenue des Grésillons et de la ligne de RER C, de même que les servitudes associées, sont bien indiqués en page 100 du même document. L'autorité environnementale note qu'un couloir aérien est mentionné en page 56 de l'étude d'impact, sans que ne soient étudiées les caractéristiques de sa fréquentation ni les nuisances qu'il occasionne.

Du fait de la localisation du site à proximité de routes supportant des trafics importants, la qualité de l'air représente également un enjeu particulièrement sensible. L'autorité environnementale souligne le fait qu'une campagne de mesures *in situ* a été menée dans le cadre du projet. Cette étude fait l'objet du document annexe « Volet air et santé », et les conclusions sont reprises en pages 47-48 du « Complément d'étude d'impact ». Des teneurs en dioxyde d'azote (NO₂) supérieures à la valeur limite en moyenne annuelle, fixée par le décret n° 2010-1250 du 21 octobre 2010, ont notamment été enregistrées. En ce sens, l'autorité environnementale indique qu'elles devront faire l'objet d'une attention particulière, au-delà de l'actualisation trisannuelle des données prévue par le pétitionnaire.

3. La démarche d'élaboration du projet

3.1 Justification du projet retenu

La compatibilité du projet avec les documents de planification supérieure est bien traitée dans l'étude d'impact. Concernant notamment le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), il est pertinent que le pétitionnaire ait à la fois fait état de la version de 1994 actuellement opposable et du projet adopté en 2008 par le Conseil Régional. Pour permettre la réalisation de la ZAC Parc d'Affaires, le Conseil Municipal a approuvé une modification du PLU le 4 février 2010. La présentation de cette nouvelle version du PLU en pages 54-58 du « Complément d'étude d'impact » est également appréciée, mise à part le fait qu'une des deux cartes soit illisible.

Pour l'élaboration de son projet, le pétitionnaire a d'abord défini en 2006 la trame souhaitée, qui prend appui sur la composition paysagère des abords et vise un dispositif urbain mixte et raccordé à la ville. Trois scénarios d'aménagement ont été ensuite proposés. Ils diffèrent dans la configuration de la trame végétale, du maillage viaire et dans les dispositions relatives aux logements (phasage, implantation et typologie). L'autorité environnementale souligne le fait que le pétitionnaire justifie son choix selon des considérations liées à la structuration par les espaces verts, aux échelles de la vie urbaine, aux effets de liaison avec l'extérieur et en particulier la station de RER, aux nuisances provoquées par les axes de circulation, ou encore aux vues et éclairagements dont pourront bénéficier les logements.

Toutefois, un diagnostic précis de l'état de pollution des sols aurait également dû motiver l'implantation des différents usages.

Le pétitionnaire affiche pour ce projet une forte volonté de prise en compte de l'environnement. En effet, le projet s'inscrit dans le cadre d'une démarche de certification

Haute Qualité Environnementale (HQE). Les performances visées selon les 14 cibles de la démarche sont décrites en pages 131-132 de l'étude d'impact, et les choix effectués semblent pertinents dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Parc d'Affaires. Les thèmes retenus pour le niveau « Très Performant » sont : « l'insertion des bâtiments dans l'environnement immédiat », la « gestion de l'énergie » et la « gestion de l'eau ».

Enfin, l'autorité environnementale apprécie le fait que le dossier traite des impacts cumulés de ce projet avec l'aménagement global du « Quartier de Seine », notamment en ce qui concerne l'augmentation du trafic automobile et des nuisances.

3.2 L'ambition énergétique du projet

S'agissant de l'alimentation en énergie du nouveau quartier, l'autorité environnementale apprécie que le pétitionnaire soit allé plus loin que l'étude de faisabilité prévue par le code de l'urbanisme (article L.128-4). En effet, l'étude des futurs besoins et des différentes solutions a été menée de manière approfondie. Elle est disponible en annexe du dossier, sous le titre « Étude des choix et de la mise en place des différentes solutions énergétiques ». Les conclusions prévoient un réseau de chaleur alimenté à plus de 50 % par une énergie renouvelable issue de la géothermie ou du réseau CPCU. La définition et la réalisation du réseau d'alimentation selon ces exigences sont portées au cahier des prescriptions environnementales du traité de concession joint au dossier.

Par ailleurs, s'agissant plus particulièrement des prospections géothermiques, il convient de noter que le secteur proche comporte de nombreux captages d'eau destinée à la consommation humaine, notamment à Villeneuve-la-Garenne en aval hydraulique du projet. Dans ce cadre, l'autorité environnementale indique que les projets de prospection géothermiques, comme toutes les mesures de prévention pour éviter les éventuelles contaminations de la nappe à exploiter et des nappes traversées, devront faire l'objet de dossiers détaillés et le cas échéant d'une demande d'autorisation.

En ce qui concerne la performance énergétique, l'autorité environnementale note que tous les bâtiments adopteront au minimum les exigences du label Bâtiments Basse Consommation énergétique (BBC), qui correspondront à terme à la réglementation thermique RT 2012.

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

Le dossier traite des impacts permanents liés à la vie du futur quartier et également des impacts temporaires liés à la phase chantier. Les mesures proposées pour réduire ou compenser les effets potentiels négatifs sont présentés au niveau de chaque thématique. Cette démarche, qui permet de s'assurer que chaque effet est bien traité, est appréciable.

4.2.1 La pollution des sols

L'étude d'impact indique que l'établissement d'un plan de gestion sera confié à l'aménageur. Mais actuellement, l'absence de diagnostic précis de l'éventuelle pollution des sols ne permet pas d'en mesurer les impacts ni de définir des mesures concrètes. Pour le site concerné, c'est pourtant un enjeu environnemental majeur. Les impacts potentiels sur la santé humaine peuvent nécessiter de remettre profondément en cause le projet urbain, et engendrer des surcoûts très importants voire l'abandon du projet.

L'implantation de l'école et de la crèche est particulièrement visée. En effet, la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles stipule que « la construction de ces établissements doit être évitée sur de tels sites même dans le cas où des calculs montreraient l'acceptabilité du projet », et que l'éventuelle impossibilité de choisir un site alternatif doit être « étayée par un bilan

des avantages et inconvénients des différentes options de localisation ». L'étude d'impact se contente de mentionner ce texte, mais n'étudie ni « l'acceptabilité » de l'implantation de l'école et de la crèche, ni les différentes options de leur éventuelle relocalisation. C'est pourtant l'ensemble du projet urbain qui pourrait s'en trouver modifié. L'autorité environnementale recommande qu'un diagnostic de l'état de pollution éventuelle des sols soit réalisé avant tous travaux afin de confirmer la faisabilité du projet.

4.2.2 La protection contre les inondations

L'autorité environnementale note que l'étude d'impact présente en pages 191-193 un ensemble de solutions techniques dont l'objectif est de répondre aux prescriptions du PPRI. Néanmoins, le calcul des coefficients d'emprise au sol aurait mérité d'être plus clair, et les solutions techniques retenues plus approfondies. L'autorité environnementale indique notamment que les opérations de déblai permettant le libre écoulement des eaux pluviales seraient bien plus complexes et plus onéreuses si des pollutions du sol sont avérées.

4.2.3 La gestion des eaux sur le site

L'autorité environnementale souligne l'ambition du pétitionnaire en matière de gestion de l'eau. En effet, l'économie de la ressource en eau fait partie des trois cibles identifiées comme prioritaires au sein de la démarche HQE ; et le traitement des eaux pluviales est bien intégrée au projet. Sur cette thématique, des exigences précises envers l'aménageur sont portées au traité de concession joint au dossier. Un suivi de la qualité des eaux pluviales rejetées et des eaux souterraines est également envisagé et présenté de manière détaillée en page 136 du « Complément à l'étude d'impact ».

En termes de traitement des eaux de voirie, des dispositifs de type séparateur à hydrocarbures sont prévus. L'autorité environnementale signale que les retours d'expériences sur ce type d'installations montrent une faible efficacité pour traiter les pollutions chroniques des eaux pluviales. Par ailleurs, une partie des eaux pluviales devant se rejeter en Seine, l'entretien des espaces verts, y compris des toitures végétalisées, devra s'effectuer sans produit phytosanitaire.

4.2.4 Les déplacements et les nuisances

L'implantation de ce nouveau quartier nécessitera l'aménagement de voiries d'accès et de desserte. À ce titre, une étude de déplacements a été réalisée en 2007, les résultats étant présentés aux pages 175 et suivantes de l'étude d'impact. Le « Volet air et santé » présenté en annexe modélise l'augmentation du trafic lié au projet « Quartier de Seine » dans son ensemble, ce qui est apprécié. Le projet prend aussi en compte l'arrivée future de nouveaux transports en commun, liés notamment au projet du Grand Paris Express (ligne rouge). La réalisation d'une placette au niveau de la gare des Grésillons, qui viendra compléter une orientation similaire du côté du projet de la « ZAC PSA », deviendra à terme une centralité pour le Quartier de Seine et renforcera l'attractivité de ce territoire.

L'autorité environnementale note également la volonté de la Ville de réduire l'usage de la voiture dans cette ZAC au profit d'autres modes de déplacements, avec par exemple la limitation du nombre de places de stationnement et un réseau viaire intégrant les modes doux au maillage prévu pour l'ensemble du « Quartier de Seine ». L'aménagement de zones de circulation apaisée (voies de desserte en zone 30, aires piétonnes et zones de rencontre) est également apprécié.

L'autorité environnementale souligne l'étude du trafic routier prenant en compte le « Quartier de Seine » à l'horizon 2020. Si l'augmentation du trafic estimée dans l'étude d'impact peut effectivement être considérée comme peu significative par rapport à la circulation existante, la protection des futures populations, en particulier face aux nuisances sonores déjà constatées, aurait pu être plus ambitieuse. À ce propos, l'autorité

environnementale indique que l'aménagement d'un espace vert entre le quai Aulagnier et le front bâti est tout à fait pertinent pour améliorer le cadre de vie global, mais qu'il ne saurait constituer un écran acoustique, contrairement à ce qui est indiqué en page 139 du « Complément d'étude d'impact ».

4.2.5 Le paysage en bord de Seine

Globalement, le projet permettra d'améliorer la qualité urbaine et paysagère de ce secteur. En effet, il vise à remplacer un ancien quartier industriel particulièrement dégradé par un tissu urbain mixte, des espaces publics qualifiés et des espaces verts importants. Pour autant, les aspects paysagers auraient pu être plus approfondis dans le dossier. Un Immeuble de Grande Hauteur (IGH) était envisagé pour le projet, et la répartition des hauteurs présentée en page 121 de l'étude d'impact prévoit entre autres des immeubles de bureaux qui vont de 17 à 21 étages. L'autorité environnementale rappelle que, selon l'article R122-2 du Code de la construction et de l'habitation, un corps de bâtiment qui n'est pas à usage d'habitation est considéré comme IGH dès lors que le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 28 mètres au-dessus du niveau du sol, ce qui est nécessairement le cas ici. Mais en page 57 du « Complément d'étude d'impact », il est indiqué qu'il n'est plus envisagé d'IGH, sans que ne soient modifiés ni le plan masse ni la modélisation 3D. Des données fiables quant aux volumes bâtis et à l'épannelage sont attendus pour pouvoir mesurer les impacts paysagers du projet. L'enjeu que représentent en bord de Seine un front bâti de l'importance de celui qui est proposé et *a fortiori* un éventuel IGH mérite que des précisions à ce sujet soient apportées.

5. Le 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. L'autorité environnementale indique que l'ajout d'éléments au sein d'un document annexe à une première version de l'étude d'impact ne facilite pas la lecture et la compréhension des enjeux. Un travail de synthèse aurait été attendu, a minima en ce qui concerne le résumé non technique.

6. 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'énergie d'Île-de-France.

Le préfet de région, autorité environnementale
Pour le Préfet de la région d'Île-de-France,
Préfet de Paris et par délégation.

