



Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#) ↗

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 10/01/2025 / _____ / _____

Dossier complet le : 13/01/2025 / _____ / _____

N° d'enregistrement : F01125P0009

1 Intitulé du projet

Construction d'un ensemble immobilier sur les lots B3 et B4 de la ZAC PSA à Asnières-sur-Seine (92)

2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

NEXITY IR PROGRAMMES Paris Val de Seine

Raison sociale

N° SIRET

8 8 0 1 3 7 1 2 0 0 0 0 1 5

Type de société (SA, SCI...)

SAS

Représentant de la personne morale : Madame

Monsieur

Nom

LE GALL

Prénom(s)

Luc

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)
39 a)	Les travaux de construction porteront sur les lots B3 et B4, d'une emprise foncière de 8 947 m ² . Ils créeront une surface de plancher de 14 487 m ² environ.

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

Oui Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

Oui Non

4 Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire.

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le terrain sur lequel se situe le projet est une ancienne friche industrielle, les bâtiments ont déjà été démolis dans le cadre de la ZAC. Ne restent sur place que des bâtiments modulaires qui seront déplacés.

Le projet consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier, qui comportera des logements (180 logements, dont 63 logements sociaux), ainsi que des locaux pour des activités commerciales diverses (2332 m² de SDP environ).

Les bâtiments, répartis en 7 entités, seront construits à l'angle nord-ouest du terrain. Ils seront en forme de U avec un cœur d'îlots aménagé en espace vert.

L'épannelage des bâtiments ira du R+3 au R+6+2 attiques.

Les côtés sud ouest et sud est seront aménagés en mail planté.

Une partie du terrain (2630 m², côté Seine) sera cédée à la ville afin qu'elle y aménage un parc public.

4.2 Objectifs du projet

La création de la ZAC PSA avait pour objectif de reconquérir cette friche inoccupée depuis plusieurs années, idéalement située en bord de Seine et à proximité des pôles stratégiques de La Défense et de la Plaine Saint-Denis, et facilement accessible par les transports en commun.

L'opération devait permettre de répondre aux besoins en logements identifiés dans le PLH, mais aussi de rééquilibrer les emplois et les logements à l'échelle communale.

Cette ZAC est achevée depuis 2024.

Les lots B3 et B4 sont les derniers restant à aménager.

Compte tenu de la conjoncture actuelle en immobilier tertiaire, le programme qui était envisagé précédemment a évolué. Il est aujourd'hui prévu d'y construire des logements en valorisant une mixité sociale (35% de logements sociaux). Le programme de construction sur la parcelle laisse une part importante à l'aménagement d'espaces verts, ce qui rejoint les objectifs de la ZAC en matière de désimperméabilisation et de renaturation des sols.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

La phase des travaux durera environ 30 mois.

Elle débutera par la dés-installation des bâtiments modulaires, puis par la démolition des plates-formes imperméables qui recouvrent une partie du site.

Ces matériaux seront concassés et réutilisés sur place pour les pistes de chantier

Viendra ensuite la phase de terrassements, et d'évacuation des terres polluées vers les centres de stockages / traitement définis par le plan de gestion.

Les travaux de construction pourront alors démarrer.

Les bâtiments seront tous construits en même temps.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Une fois les constructions réalisées, le quartier vivra comme tout quartier de ville. Par sa conception, dans la continuité de la ville existante, il sera ouvert sur les espaces publics voisins. Il sera desservi par les voies publiques. Pour des raisons de sécurité, l'allée à l'intérieur du bâtiment (en forme de U) sera privative, accessible uniquement aux habitants.

Le nombre d'habitants à terme est évalué à 550 environ.

Aucune mesure spécifique n'est prévue à ce jour pour le démantèlement. Les immeubles de logements sont prévus en général pour une durée de 50 ans minimum.

4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Les lots B3 et B4 font partie de la ZAC PSA, qui a été créée en 2011.

Le projet de construction est soumis à permis de construire.

Un porté à connaissance sera déposé pour préciser, dans le dossier loi sur l'eau de la ZAC, les modalités de gestion des eaux pluviales spécifiques aux lots B3-B4

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Assiette de l'opération	8 947 m ²
Surface de plancher créée par le projet	14 487 m ² environ.
Nombre maximum de niveaux au-dessus/au dessous du sol	R+2+2 attiques / 1 sous sol
Nombre de parking VL en sous-sol / vélos en RDC	167 / 322
Nombre de logements	180

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : 255 Voie : Quai Aulagnier

Lieu-dit : _____

Localité : Asnières-sur-Seine

Code postal : 9 2 6 0 0 BP : _____ Cedex : _____

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : 3 0 ° 5 9 , 7 7 " 6 Lat. : 5 0 ° 6 1 , 9 3 " 6

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : _____ ° _____ ' _____ " _____ Lat. : _____ ° _____ ' _____ " _____

Point de arrivée : Long. : _____ ° _____ ' _____ " _____ Lat. : _____ ° _____ ' _____ " _____

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

Le PLU d'Asnière sur Seine
Le projet se situe en zone UPLd

 Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

Il n'y a pas d'installation ni d'ouvrage existant à l'emplacement du projet.

Cependant, ce projet est inclus dans la ZAC PSA, qui a fait l'objet d'une étude d'impact préalable à sa création. Cette étude a été actualisée en 2013, puis en 2017.

L'aménagement des lots B3 et B4 y été prévu, mais le programme a depuis évolué (avant: dominante économique / maintenant: dominante logements), et le projet architectural a été précisé.

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les ZNIEFF les plus proches sont situées à plus de 3km. Il s'agit des ZNIEFF de type I: 110020468 Plans d'eau et des friches du parc départemental de la Courverne et des ZNIEFF de type II 110020422 Vieux boisement et îlots de vieillissement du bois de Boulogne.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Source: Géoportail
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Source: Géoportail

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est concerné par le PPBE des Hauts de Seine approuvé le 15 octobre 2021 pour la période 2022-2026.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le plan des servitudes d'utilité publique du PLU montre que le terrain se trouve dans le périmètre de 500m autour du centre sportif municipal de Saint Ouen, qui est inscrit à l'inventaire des monuments historiques
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucune étude n'a été faite dans la zone où se situe le projet en raison du caractère anthropisé du terrain (ancien bâtiment industriel, sols très remaniés pour la dépollution).
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune d'Asnières-sur-Seine est concernée par le plan de prévention des risques d'inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine. (cf note explicative)
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le PPRi des Hauts de Seine a été approuvé le 9 janvier 2004 sur la commune d'Asnières-sur-Seine, puis modifié en juillet 2022
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le terrain sur lequel se situe le projet est concerné par la pollution des sols. Une remise en état a déjà été réalisée dans le cadre de la ZAC. Des diagnostics complémentaires sont en cours ainsi qu'un plan de gestion, en vue de rendre l'état des sols compatible avec le programme envisagé (cf note explicative)
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune d'Asnières-sur-Seine est dans la zone de répartition des eaux de la nappe de l'Albien. (Source: carte régionale des zones de répartition des eaux - région Hauts- de -France- DREAL Hauts de France)
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Source: Rapport de présentation PLU d'Asnière-sur-Seine
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Source: plan des servitudes d'utilité publiques du PLU d'Asnières sur Seine

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site Natura 2000, classé au titre de la directive oiseaux, le plus proche est situé à 3 km du projet. Il s'agit d'une Zone de protection spéciale (ZPS) FR1112013 - SITES DE SEINE-SAINT-DENIS
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site classé le plus proche est le Château d'Asnières-sur-Seine situé à 3km à l'ouest du site.

6 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pas de prélèvement d'eau en phase chantier. En phase exploitation, les bâtiments seront alimentés en eau à partir du réseau d'eau potable, pour des usages classiques (sanitaires, restauration, ...). Des dispositifs économes en eau seront mis en place.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le sous sol est situé à la côte de l'ordre de 27.1 à 27.5 m NGF , alors que niveau de nappe est de l'ordre de 24.6 à 24.7 mNGF. Il n'y aura donc pas de rabattement de nappe en phase chantier. Le sous sol sera cuvelé pour éviter tout pompage en phase exploitation
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il n'y aura pas de démolition, les seuls matériaux excédentaires seront: -Ceux des plateformes (infrastructures en béton et enrobés), qui seront utilisés sur site en phase travaux (pistes de chantier) -Les terres de terrassement, dont le plan de gestion dira si elles doivent être évacuées (et où), ou si elles peuvent être utilisées sur place.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet nécessite l'apport de tous les matériaux de construction des bâtiments ainsi que des matériaux pour aménager les espaces extérieurs.
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet utilise en particulier des granulats pour le béton ainsi que des terres végétales pour aménager les espaces verts.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'aménagement des lots B3 et B4 s'inscrit dans l'aménagement de la ZAC PSA autorisée en 2013 au regard des ressources disponibles. Des nouveaux équipements de desserte en eau potable et en assainissement ont été réalisés dans ce cadre.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il existe très peu de végétation sur le site, qui a été profondément remanié et qui est en grande partie occupé. Le site n'est pas en connexion avec des espaces naturels, à l'exception des berges de la Seine (dont il est séparé par une voirie) Par contre, le projet permet la création d'espaces végétalisés (4320 m ² environ au sol, plus 1100 m ² de terrasses végétalisées), avec une diversité de milieux profitables à la biodiversité.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les sites classés les plus proches appartiennent à la zone "Sites de Seine-Saint-Denis" classée par la "directive oiseaux". La plus part de ces sites ne présentent pas de connexion avec le projet, ils sont en zone urbaine dense et séparés par la Seine. Seule la partie nord de l'île St Denis présente un lien avec le projet, par la Seine. Il ne s'agit pas d'un lien direct puisqu'une route à deux voies et espace piéton les sépare.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est inscrit dans une friche industrielle
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il n'existe pas d'ICPE à moins de 300m. Le site n'est pas à proximité d'usines classés Seveso.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est exposé aux risques: -d'inondation par débordement de la Seine. -d'inondation de cave (fiabilité moyenne) de retrait de gonflements des argiles. (sensibilité moyenne)
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet accueillera des logements et des commerces Ces activités ne présentent pas de danger pour l'environnement ou la santé humaine.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Une étude de pollution a mis en évidence la présence de pollutions dans les sols. Un plan de gestion a été élaboré, il est en cours de mise à jour / complém afin de réduire les risques sanitaires résiduels.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase de chantier le trafic sera engendré par les déplacements des engins. Les nuisances seront limitées par la prise de mesures (cf notice explicative). Le projet prévoyant la construction de 180 logements, des déplacements des habitants sont à prévoir. Ils ont été pris en compte (et surévalués) dans l'étude d'impact de la ZAC. (cf. note explicative)
	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les engins de chantiers et les travaux seront une source de bruit temporaire pour les riverains directs . Ensuite, les nuisances sonores générées par le projet seront principalement liées au trafic routier
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Selon les cartographies du bruit éditées par Bruitparif, le site du projet se trouve dans une zone de bruit modéré à faible.
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet accueillera essentiellement des logements et quelques commerces. Il n'est pas susceptible de générer des odeurs
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le périmètre d'étude n'est pas concerné par des nuisances olfactives significatives.
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lors de la phase de travaux le projet va engendrer des vibrations mais elles resteront provisoires.
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le périmètre d'étude n'est pas concerné par des nuisances vibratoires significatives. La ligne de chemin de fer est située à environ 430 m du périmètre de projet.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet ne va pas engendrer des émissions lumineuses importantes étant un quartier d'habitation.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est concerné par les émissions lumineuses d' intensité usuelle en contexte urbain
	Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Engendre-t-il des rejets liquides ?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les seuls rejets liquides sont les eaux pluviales provenant des espaces imperméabilisés.
Si oui, dans quel milieu ?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les pluies courantes (10 mm) seront gérées dans les espaces végétalisés. Les eaux pluviales supplémentaires seront évacuées à débit limité au réseau public, qui se jette dans la Seine

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréiez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendre des eaux vannes et des eaux usées lors de la phase d'exploitation. Les effluents seront rejetés dans le réseau public, et seront traités par la station d'épuration d'Achères. Le réseau a été conçu et dimensionné dans le cadre de la ZAC, les impacts de l'exploitation sur les réseaux publics sont donc d'ores et déjà encadrés.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lors de la phase de travaux, les déchets de construction seront gérés par les entreprises, qui devront déclarer les types et quantité dans le SOGED. Les déchets liés aux terrassements et à la pollution des sols seront gérés en fonction du futur plan de gestion. Lors de la phase d'exploitation, le projet sera à l'origine de la production de déchets ménagers, qui seront collectés dans des colonnes d'apport volontaire.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet n'implique la démolition d'aucun bâtiment. Le seul bâtiment d'intérêt patrimonial à proximité est le centre sportif municipal de Saint Ouen, inscrit aux MH. Le permis de construire fera donc l'objet d'un avis de l'architecte des bâtiments de France, qui sera pris en compte. Le paysage aux alentours est très anthropisé, seule la Seine et ses abords directs présentent un intérêt paysager, qui est conforté par le projet grâce à l'ouverture offerte par le futur parc public.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet consiste en la construction d'immeubles d'habitation sur un terrain qui était autrefois industriel.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non

Si oui, décrivez lesquelles :

pas d'information sur d'autres projets à proximité

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Le seul document relatif à autre législation, applicable au terrain, est le dossier loi sur l'eau. Un porté à connaissance sera fait pour préciser les modalités de gestion des eaux pluviales (qui sont aujourd'hui plus vertueuses qu'elles ne l'étaient lors de l'arrêté DLE d'origine), et pour communiquer les feuilles de calcul correspondant aux futurs ouvrages. Il sera déposé auprès de la police de l'eau courant d'année 2025.

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

Le terrain du projet réaménage une ancienne friche industrielle ce qui permet de répondre aux besoins de logements de la commune sans consommation d'espace naturel, agricole ou forestier;

- Le projet s'inscrit dans la création de la ZAC PSA ce qui l'intègre donc dans un projet d'aménagement global et concerté;

- Les travaux de démolition et une partie des travaux de dépollution ont déjà été menés;

- Des études complémentaires liés à la pollution des sols sont en cours et un plan de gestion va être mis en œuvre;

- Le nouveau projet de logements est compact (emprise au sol: 36% de la parcelle), ce qui permet de réduire l'impact sur les sols (trame brune), de créer les espaces verts dont une partie bénéficiera à tous (ilots de fraîcheur, biodiversité, ..),

- Les bâtiments seront situés en retrait de la zone bruyante (voiries). De plus, le parc public sera une zone tampon permettant de limiter les nuisances sonores dans les logements;

- La création des parkings voiture en sous-sol et de parking vélo au rez-de-chaussée encourage la mobilité douce

(voir aussi notice explicative)

7 Auto-évaluation (facultatif)

① Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet d'aménagement des lots B3 et B4 s'inscrit dans le cadre de la réalisation de la ZAC PSA, qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Par rapport à ce qui était indiqué dans l'étude d'impact de cette évaluation, le projet n'est modifié que sur le programme et sur les formes bâties. La note explicative jointe au présent dossier montre que les impacts du nouveau projet sont globalement moins importants que ce qui était prévu. L'évolution de programme a par ailleurs été prise en compte dans l'évaluation environnementale du PLUi en cours d'approbation.

Par ailleurs, Nexity a entrepris toutes les études nécessaires pour réduire les incidences de son projet : études pollutions complémentaires, étude hydrogéologique, étude acoustique, ...)

En conséquence, la réalisation d'une étude d'impact ne paraît pas nécessaire.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié.	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	<input type="checkbox"/>
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	<input checked="" type="checkbox"/>
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

① Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

Objet		
1	Etude pollution réalisée par ICF en 2024 sur les lots B3-B4	<input checked="" type="checkbox"/>
2		<input checked="" type="checkbox"/>
3		<input type="checkbox"/>
4		<input type="checkbox"/>
5		<input type="checkbox"/>

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Nom LE GALL

Prénom Luc

Qualité du signataire Directeur régional petite couronne nord

À Asnières-Sur-Seine

Fait le 1 0 / 0 1 / 2 0 2 5

NEXITY IR PROGRAMMES PARIS VAL DE SEINE

Au capital de 3 000 000 Euros

RCS Lille Métropole 890 137 120

Siège social : 25 allée Vauban - CS 50068

59562 LA MADELEINE Cedex

Bureaux : 19 rue de Vienne - TSA 60030

75801 PARIS Cedex 08

Signature du (des) demandeur(s)



Projet ZAC PSA – Lot B3/B4

Demande d’instruction au cas par cas
Annexes cartographiques

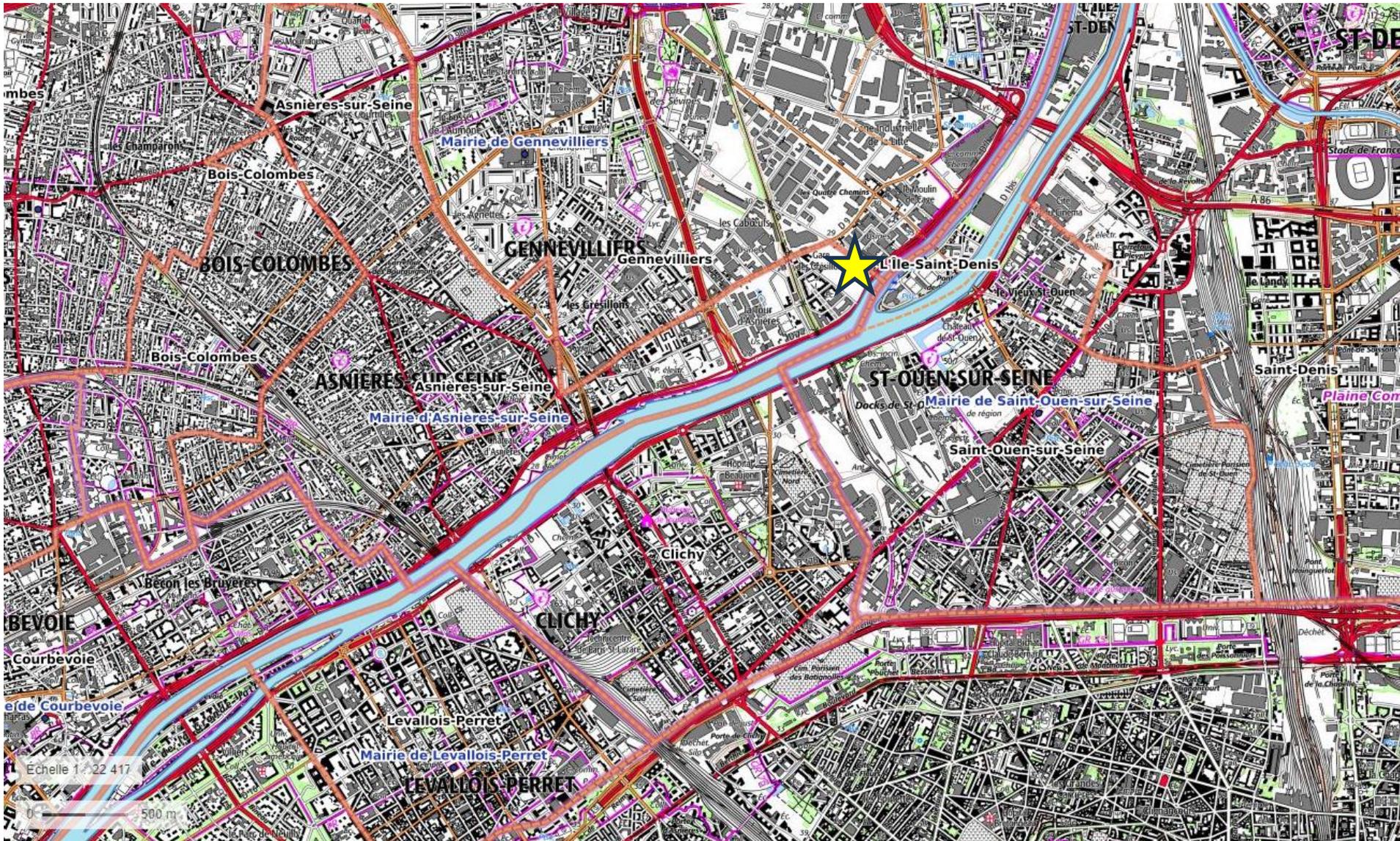
10 janvier 2025

Sommaire :

Annexe 3a : Plan de situation au 1/25 000	3
Annexe 3b : Plan de situation rapproché au 1/5 000	4
Annexe 3c : Plan topographique du terrain	5
Annexe 4 : Reportage photographique	6
Annexe 5 : Plans du projet, coupes, perspectives, aménagements paysagers	12
Annexe 6 : Plan des abords du projet avec affectation des sols	21
Annexe 7: Situation du projet par rapport aux zones Natura 2000	22

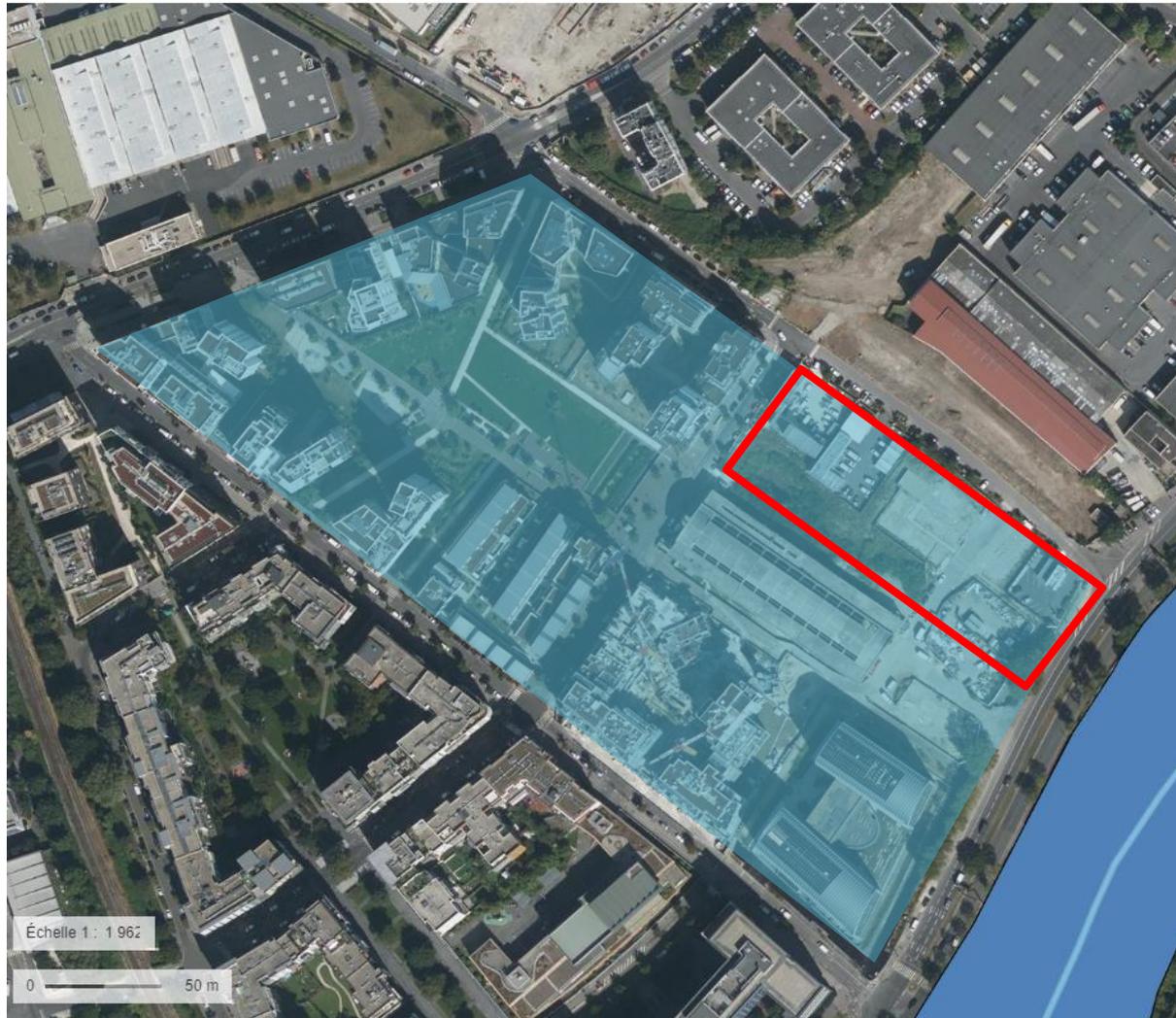
Annexe 3a : Plan de situation au 1/25 000

Source : Géoportail



Annexe 3b : Plan de situation rapproché

Source : Géoportail - 2023



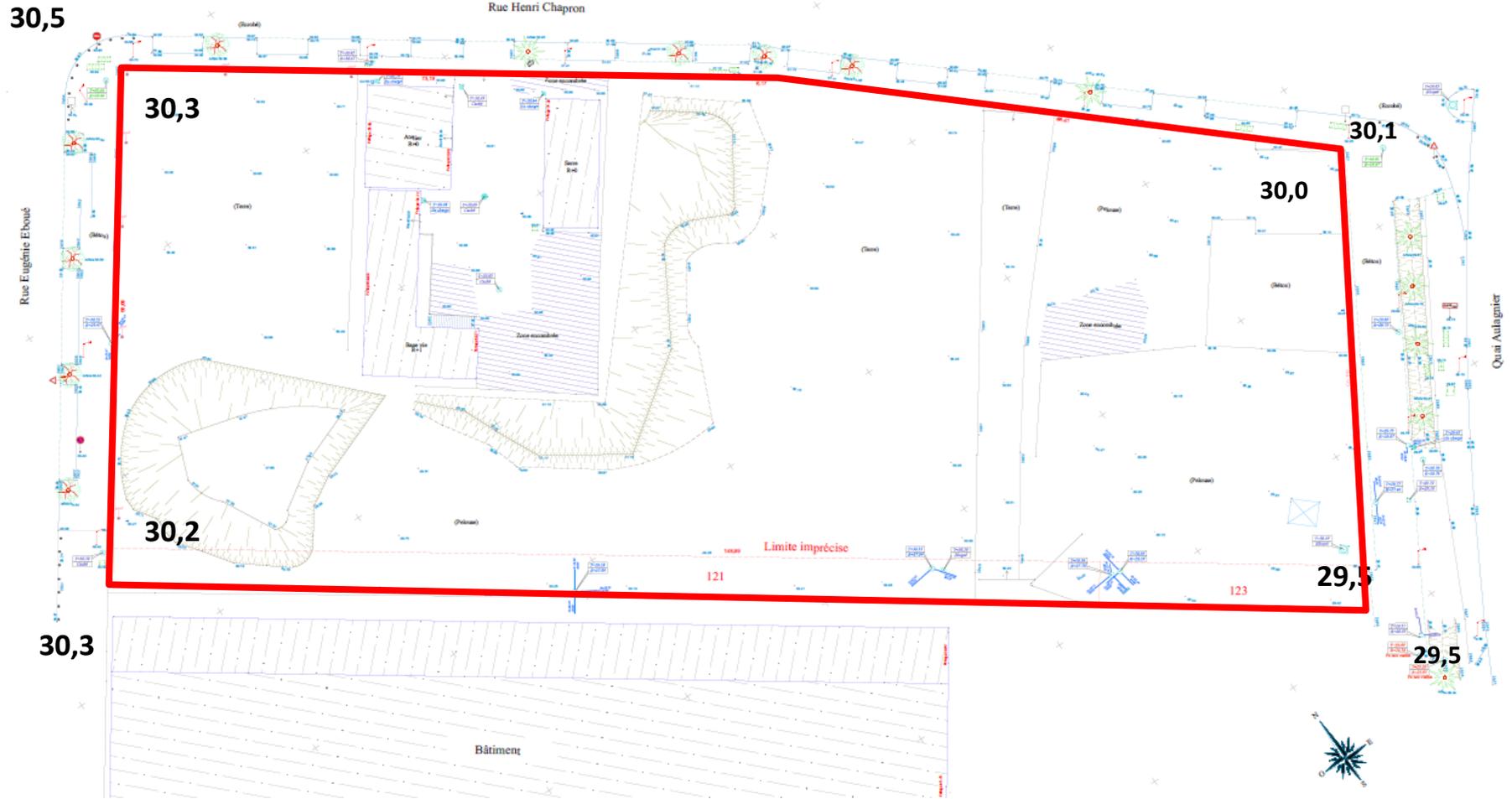
Site du projet



ZAC PSA

Annexe 3c : Plan topographique

Source : Foncier Experts 22/11/2023



— Site du projet

30,3 Altitude NGF

Annexe 4 : Photo aérienne

Source : Google maps 2023



 Site du projet

Annexe 4 : Photo aérienne

Source : Google maps 2023



 Site du projet

Annexe 4 : Photo aérienne et repérage des photos de près

Source : Google maps 2023



Annexe 4 : Reportage photographique

Source : Google Maps – Street view 2023



#1



#2



#3

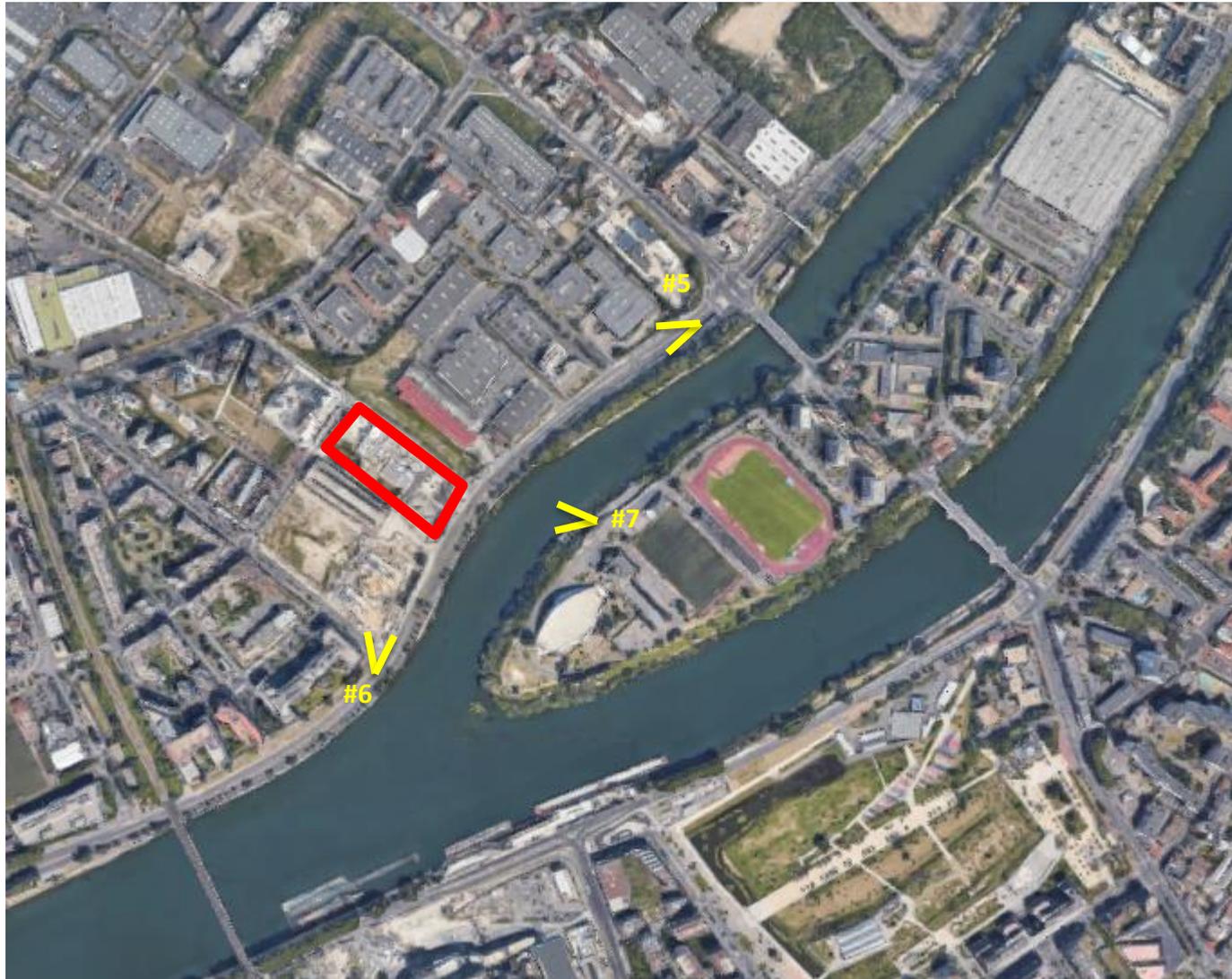


#4

→ Site du projet

Annexe 4 : Reportage photographique de loin

Source : Google Maps – 2023



N
↑

 Site du projet

 #1
Emplacement
prises de vue (voir
page suivante)

Annexe 4 : Reportage photographique

Source : Google Maps – 2023



#5



#6

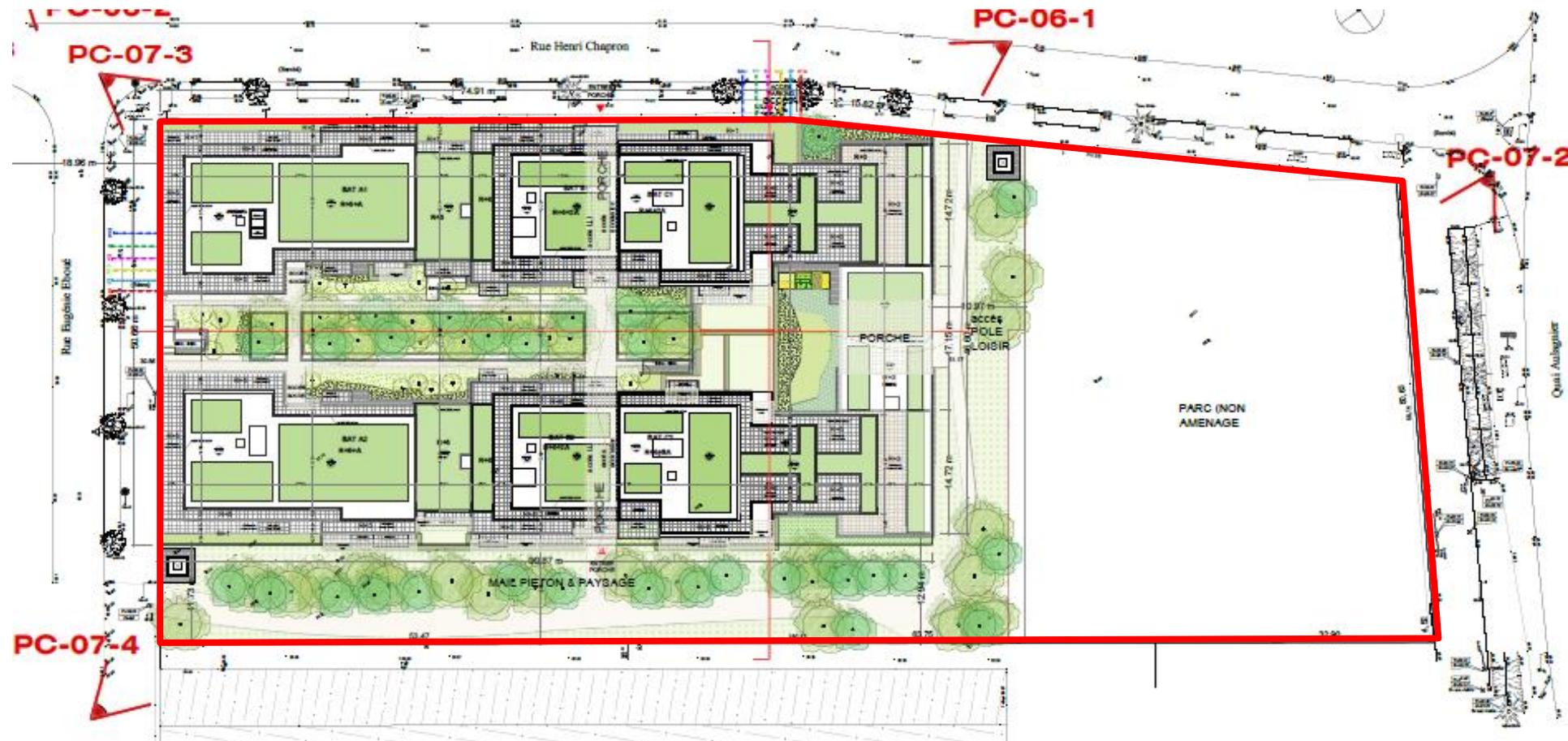


#7

→ Site du projet

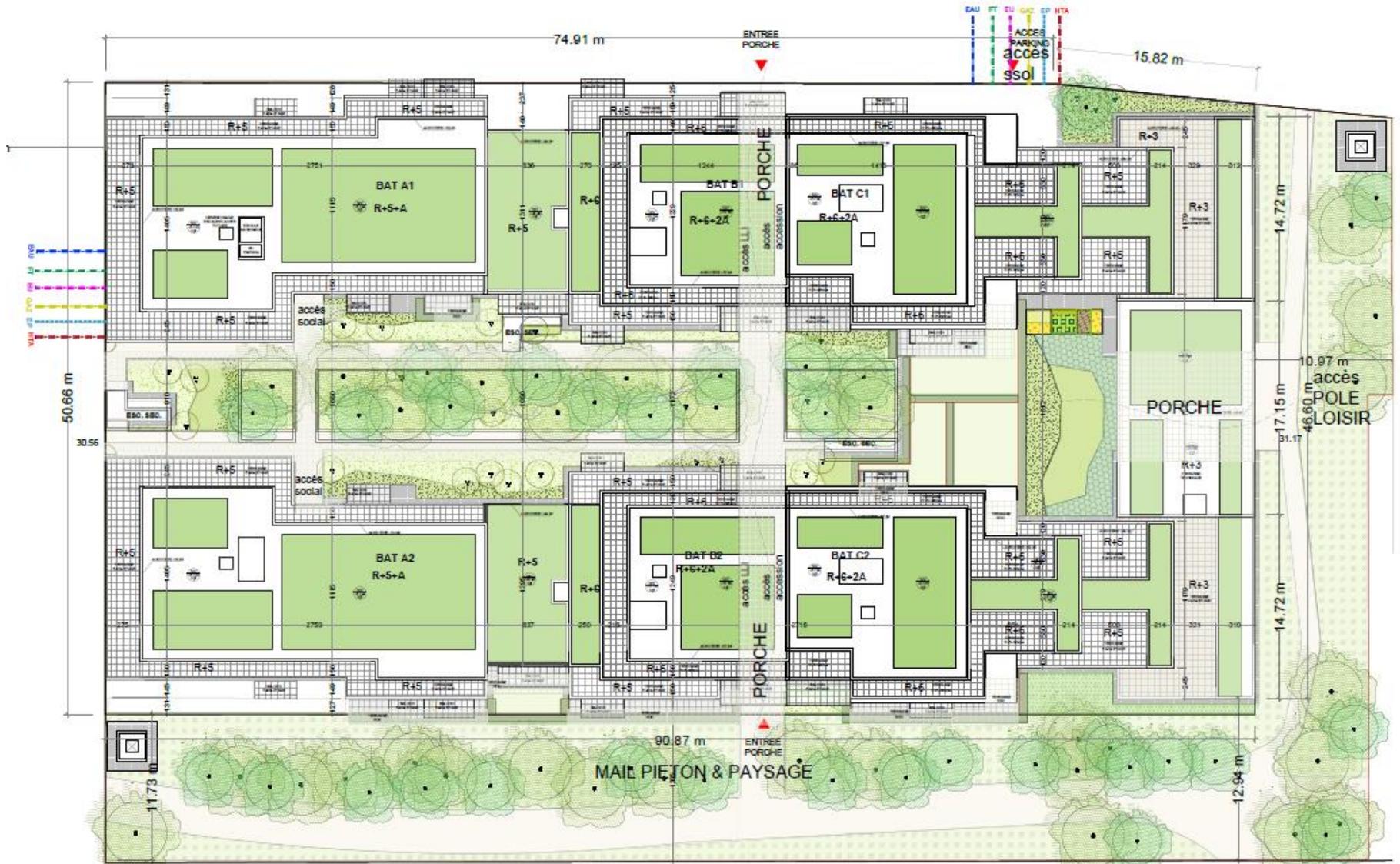
Annexe 5 : Plan masse- accès

Source :Architectonia –PC02-décembre 2024



Annexe 5 : Toitures

Source :Architectonia –PC05-décembre 2024



Annexe 5 : Coupe

Source: Architectonia – PC03 – décembre 2024



Annexe 5 : Façades

Source: Architectonia – PC05A – décembre 2024



LEGENDE :

- ① FAÇADE - BRÉCIT LAITIERE PORCELAINE FACON DE JOINT CROIX
- ② FAÇADE - PIERRE BLANCHE TYPE-BLANC DE MER
- ③ FAÇADE - PLAQUETTE DE BRIQUE TYPE-TERREAU EQUIVALENT
- ④ FAÇADE - PIRETTE METALLOXYL TERRE BRUN FLAMME
- ⑤ METFORMES EXTENSIBLES - ALLUMONS LAQUE BRUN FLAMME RAL 1008
- ⑥ BATON PEINT BLANC
- ⑦ GARDE CORPS - VERRE - LIMES ET MIE DE DALLE METAL RAL 1008
- ⑧ PORTES METALLIQUES RAL 1008
- ⑨ BRACARDMENT EN TABLEAU TOLE FLUX RAL 1008
- ⑩ CABLES SUPPORT ET VERGUES GEMINATS
- ⑪ FAÇADE COMMERCIAL - REEMPLISSAGE PLAQUE DE PLATRE
- ⑫ PNE VUE

HAUTEUR MAX AUTORISEE 34m

BAT C1-C2
BAT B1-B2



MATIL PAYSAGER

limite propriété



limite propriété

RUE CHAPRON

RDC LOGEMENT
PREC 30 CM

Annexe 5 : Façades

Source: Architectonia – PC05A – décembre 2024



LEGENDE :

- ① FACADES : ENDUIT MATRICE HORIZONTALE PAVON DE JOINT CREUX
- ② FACADES : PIERRE BLANCHE TYPE "BLANO DE MER"
- ③ FACADES : PLAQUETTE DE BRIQUE TYPE "TITANE TERREAL ou équivalent
- ④ FACADES : PEINTURE METALLOCRYL TEINTE BEIGE NACRE
- ⑤ MÈNUISERIES EXTERIEURES : ALUMINIUM LAQUE BEIGE NACRE RAL 1035
- ⑥ BETON PEINT BLANC
- ⑦ GARDE CORPS : VERRE - LISSES ET NEZ DE DALLE METAL RAL 1035
- ⑧ PORTE METALLIQUE RAL 1035
- ⑨ ENCADREMENT EN TABLEAU TOLE PLIEE RAL 1035
- ⑩ CABLES SUPPORT ET VEGETAUX GRIMPANTS
- ⑪ FACADE COMMERCE : REMPLISSAGE PLAQUE DE PLATRE
- ⑫ PARE VUE



BAT C1-C2
BAT B1-B2

+0.00 m
+0.30 m
+0.75 m
+1.20 m
+1.65 m
+2.10 m
+2.55 m
+3.00 m
+3.45 m
+3.90 m
+4.35 m
+4.80 m
+5.25 m
+5.70 m
+6.15 m
+6.60 m
+7.05 m
+7.50 m
+7.95 m
+8.40 m
+8.85 m
+9.30 m
+9.75 m
+10.20 m
+10.65 m
+11.10 m
+11.55 m
+12.00 m

FINISSEMENT ET AMÉNAGEMENTS PROVISOIRES
(aménagement provisoire à la charge du locataire) (à l'usage d'un espace collectif) (à l'usage de la parcelle)

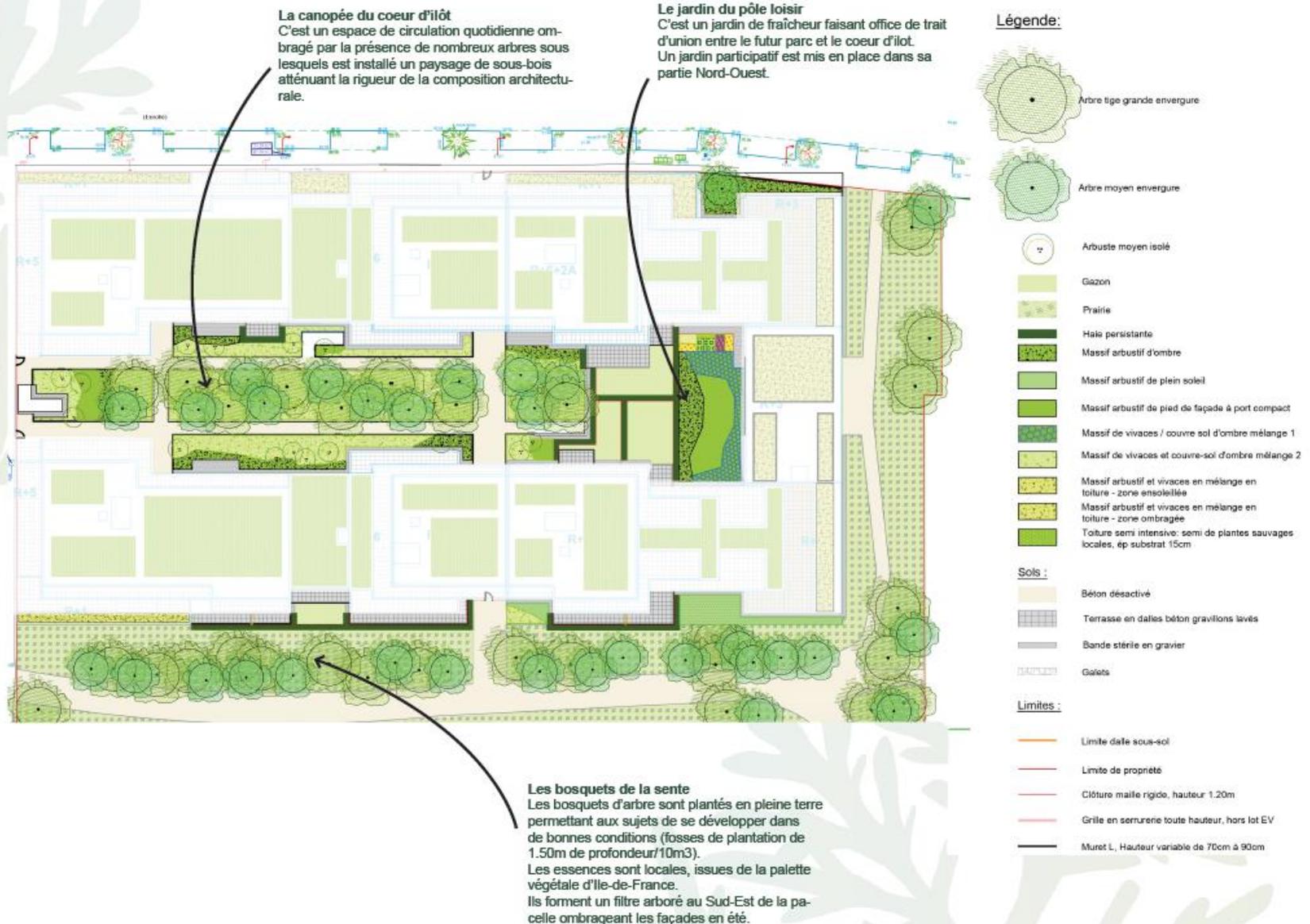
Annexe 5 : Perspectives

Source: Architectonia – PC06 – décembre 2024



Annexe 5 : Aménagements paysagers

Source: Atelier Artemise



Annexe 5 : Aménagements paysagers- Les mails et la cour intérieure

Source: Atelier Artemise

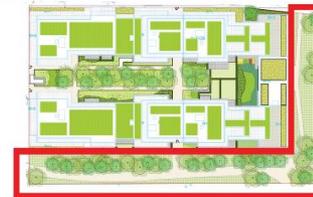
EN RESUME

L'ambiance végétale recherchée est lumineuse et luxuriante sous la canopée.
Une rivière de galet sinuante entre les troncs et dessine un paysage bucolique de sous-bois.
Les pieds de façade et les entrées sont dorénavant plantées afin de dessiner un paysage quotidien jardiné.



PRINCIPE DE LA RIVIERE DE GAILET MATERIALISANT UN RU EN SOUS-BOIS

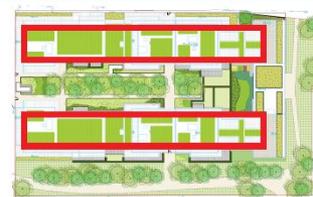
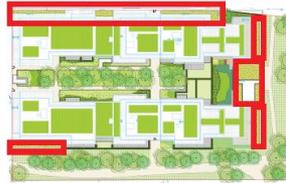
Une promenade ombragée plantée de bosquets



Annexe 5 : Aménagements paysagers – les terrasses végétales

Source: Atelier Artemise

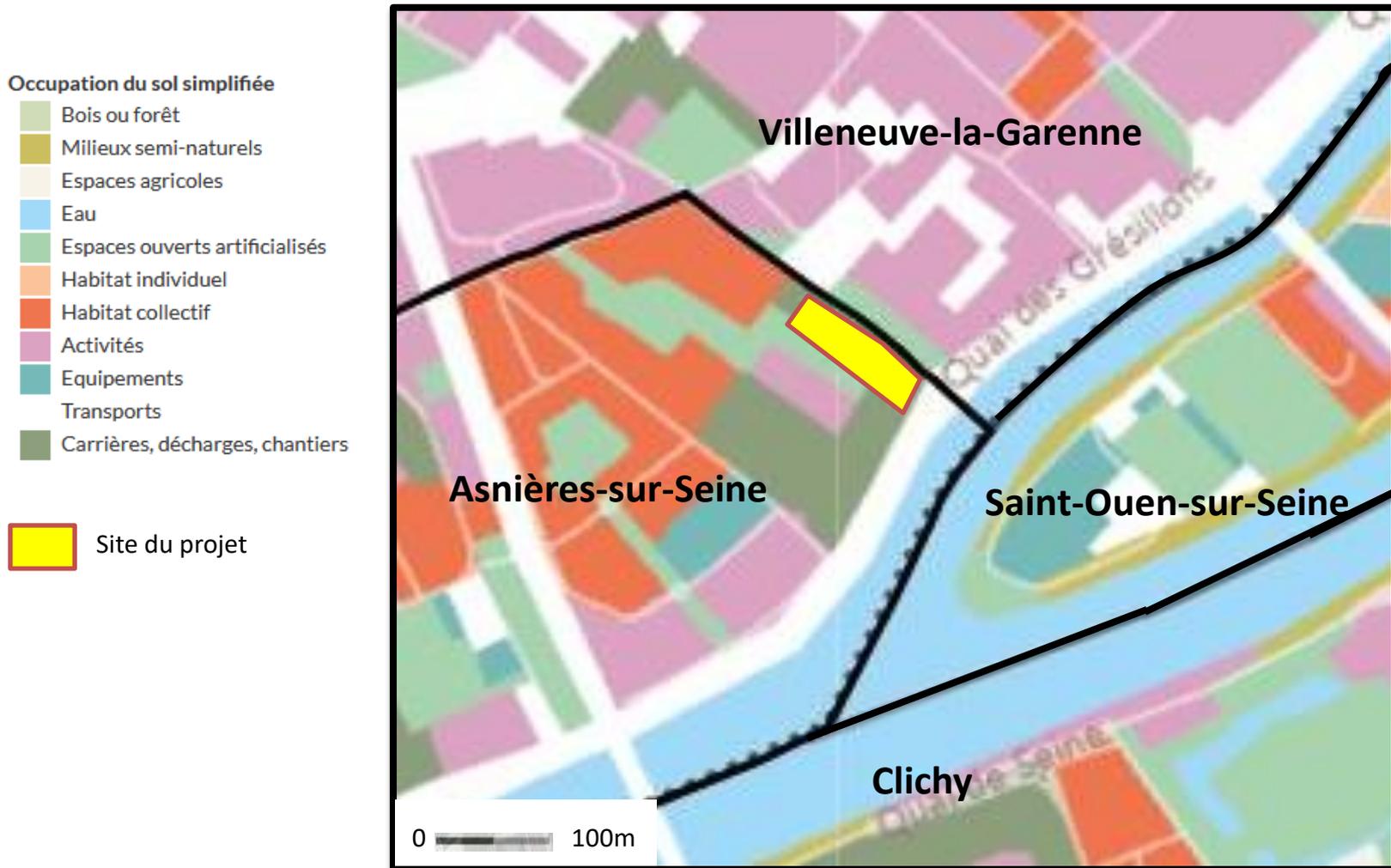
Terrasses intensives dans la continuité des pièces de vie. Plantées d'arbustes à port naturel libre et de vivaces hautes



Terrasses extensives non accessibles, ensemencées de plantes sauvages locales

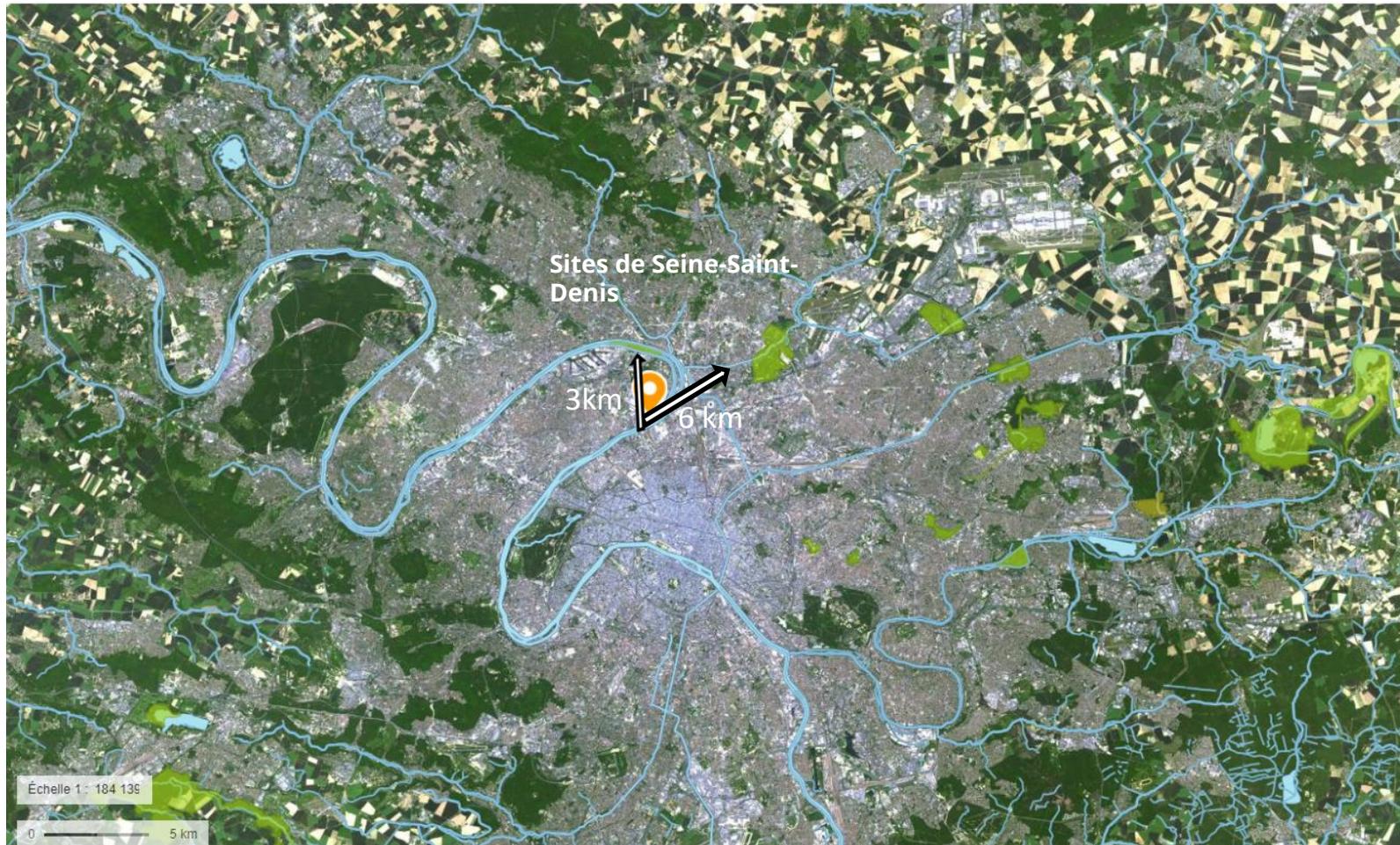
Annexe 6 : Plan de l'occupation des sols aux abords du projet

Source : Institut Paris Région - 2017



Annexe 7 : Situation du projet par rapport aux zones Natura 2000

Source : Géoportail



Site du projet



Zone NATURA 2000 Directive Oiseaux



Zone NATURA 2000 Directive Habitats



ASNIERES SUR SEINE ZAC PSA – lots B3 et B4

Dossier de saisine au cas par cas
Note explicative

10 janvier 2025

Sommaire

I. Contexte réglementaire	3
II. Le site du projet	5
II.1. La ZAC PSA.....	5
II.2. Les lots B3 et B4.....	6
III. Le projet d'aménagement sur les ilots B3 et B4	8
III.1. Programme de constructions.....	8
III.2. Conception urbaine et architecturale.....	9
a/ Implantation.....	9
b/ Organisation.....	9
c/ Accès.....	10
c/ Stationnement.....	10
d/ Composition et volumes.....	11
III.4. Aménagement des espaces extérieurs / volet paysager.....	12
III.5. Performance énergétiques / carbone.....	13
III.6. La ressource en eau.....	14
III.7. La gestion des déchets.....	14
III.8. La prise en compte de l'inondation.....	14
III.9. Les démolitions.....	14
III.10. La gestion de la pollution.....	15
III.11. Mesures prises en phase chantier (environnement et nuisances).....	15
IV. Appréciation des enjeux et des impacts, réponses apportées par le projet, évolutions par rapport à l'étude d'impact de la ZAC	17
IV.1. Le milieu physique.....	18
IV.1.1. Le relief et les sols.....	18
IV.1.2. Eaux superficielles et souterraines.....	18
IV.1.3. Qualité de l'air.....	19
IV.1.4. Energie et émission de Gaz à effet de Serre.....	20
IV.1.5. Pollution des sols.....	20
IV. 2 Les milieux naturels.....	22
IV. 3 Les risques et nuisances.....	23
IV.3.1. Risques naturels et technologiques.....	23
IV.3.2. Nuisances sonores.....	25
IV.4. Mobilités.....	25
IV.5. Impacts temporaires en phase chantier.....	26
IV.6. Impacts sur la santé.....	26

Nexity a déposé en décembre 2023 une demande d’instruction au cas par cas pour une opération de logements située sur les lots B3 et B4 de la ZAC PSA à Asnières sur Seine.

Par décision DRIEAT-SCDD-2024-017, la MRAe a dispensé ce projet de la réalisation d’une évaluation environnementale

Le permis de construire n’ayant pas été obtenu, le projet a été retravaillé, avec moins de densité et de hauteur, et plus de mixité fonctionnelle, comme demandé par la mairie et les riverains :

- La Surface de Plancher totale passe de 17 453 m² à 14 487 m² ;
- Le nombre de logements passe de 274 à 180 ;
- Les surfaces commerciales sont augmentées (de 605 à 2332 m²) ;
- Le nombre d’étages diminue (de R+12 max à R+8 max), ainsi que le nombre de sous sols (de 2 à 1) ;
- L’emprise au sol des bâtiments augmente (3270 m² pour 2992 m² auparavant).

Une nouvelle saisine de la MRAe est donc nécessaire.

La présente note a pour objectif de présenter le projet, d’évaluer la vulnérabilité du milieu dans lequel il s’insère, et de montrer les moyens mis en œuvre par le maître d’ouvrage pour éviter, réduire, voire compenser les impacts négatifs pressentis.

I. Contexte réglementaire

La ZAC PSA a été créée par délibération communale du 15 décembre 2011 et a fait à l’époque l’objet d’une étude d’impact.

Le dossier de réalisation, incluant un complément à l’étude d’impact, a été approuvé le 12 décembre 2013. Il a ensuite été modifié en 2017, suite à une évolution de la programmation. L’étude d’impact a été actualisée en conséquence.

Aujourd’hui la ZAC a été clôturée, seuls restent à aménager la Halle centrale ; Et les lots B3 et B4, d’une emprise foncière de 8 947 m², objet du présent dossier.

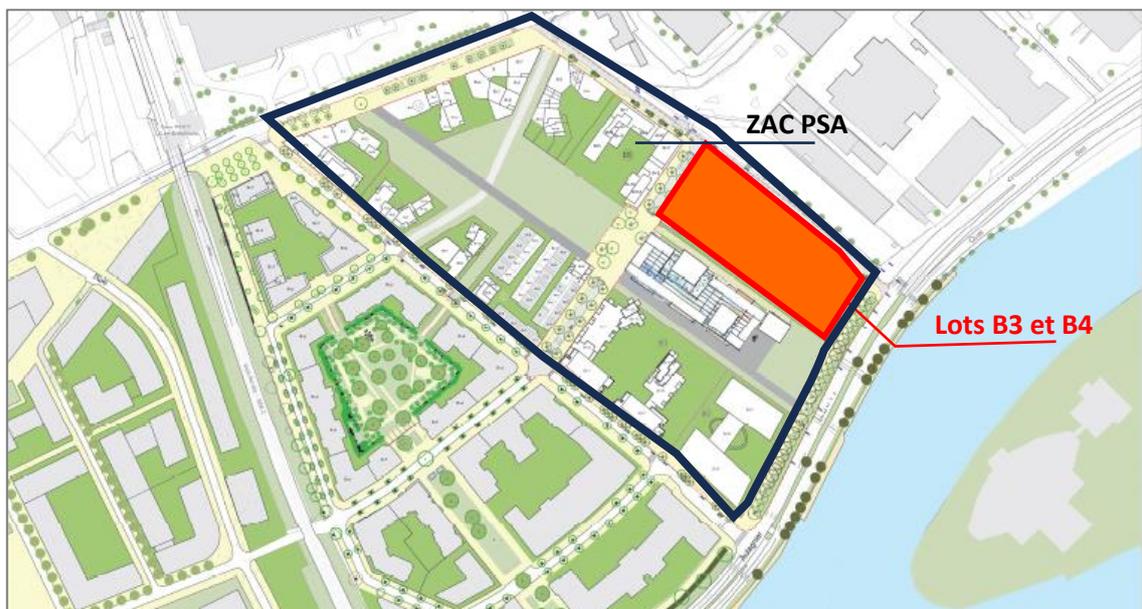


Figure 1 – Situation des lots B3-B4 dans le plan masse de la ZAC PSA – Ateliers Lion et associés - Etude d'impact 2017

Dans l’étude d’impact de 2011 puis de 2017, il était prévu de réaliser, sur les lots B3 et B4, des bureaux.

Compte tenu de la conjoncture relative à l'immobilier tertiaire, et des besoins toujours croissants en logements, la programmation a été revue. L'opération comporte aujourd'hui essentiellement des logements, ainsi que des locaux commerciaux, dont une partie pourrait être utilisée comme pôle de loisirs (qui accueillerait moins de 1000 personnes).

L'ensemble développant une surface de plancher de 14 487 m² environ.

Au regard de ses caractéristiques, **cette opération est soumise à examen au cas par cas** au titre de la rubrique suivante de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du code de l'environnement :

- *Rubrique 39a : Travaux et constructions qui créent une surface de plancher ou une emprise au sol comprise entre 10 000 et 40 000 m² :*

C'est l'objet du présent dossier.

Evaluations environnementales du PLU

Le PLU d'Asnières sur Seine a été modifié en 2024 (modification n°7 approuvée par délibération du Conseil Territorial le 1^{er} février 2024), en particulier pour adapter l'OAP « ZAC PSA » au projet prévu sur les lots B3 et B4 (augmentation des espaces verts avec la création du parc public, introduction du principe d'un maillage viaire, changement de programmation).

Cette modification avait fait l'objet d'une étude d'impact, sur laquelle la MRAe a rendu son avis le 27 septembre 2023, en pointant plus spécifiquement les enjeux suivants : pollutions ; bruit ; déplacements ; adaptation au changement climatique ; risque inondation.

Par délibération en date du 15 avril 2021 le conseil de territoire a prescrit l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire de Boucle Nord de Seine. Asnières est rattaché à ce PLUi, qui a été arrêté en juin 2024 et est actuellement en enquête publique.

L'opération de construction sur les lots B3 et B4 est conforme à ce PLUi, qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale (avec avis de la MRAe en date du 09 octobre 2024).

Autre procédure environnementale

La ZAC a également fait l'objet d'une déclaration au titre des articles L.214-1 et suivant du code de l'environnement (dossier loi sur l'eau). Par courrier du 04 septembre 2013, la police de l'eau a indiqué ne pas faire opposition à cette déclaration.

Un modificatif a été déposé en mars 2017, suite aux évolutions de programme et du plan masse de la ZAC, et pour prendre en compte l'abattement des pluies courantes conformément au SDAGE.

Le projet respecte globalement les dispositions reprises dans le dossier loi sur l'eau. La réglementation en matière de gestion des eaux pluviales ayant évolué, le projet est aujourd'hui plus vertueux que ce qui était prévu en 2011/ 2017 (abattement des pluies courantes). En accord avec la Police de l'Eau, un porté à connaissance sera déposé pour préciser les nouvelles modalités et les calculs correspondants.

II. Le site du projet

II.1. La ZAC PSA

Asnières sur Seine se trouve au nord ouest de Paris, dans le département des Hauts de Seine (92).

L'ancienne ZAC PSA se situe au sud est du territoire communal, le long de la Seine, et en limite de Gennevilliers.

D'une superficie de 7.3 ha, elle a été aménagée par Nexiville sur le site d'une ancienne usine automobile, dans l'intention de réaliser un nouveau quartier présentant un cadre de vie de qualité, avec une empreinte écologique réduite.

Une démarche écoquartier a été engagée avec la signature de la charte, et la réalisation d'un cahier de prescriptions environnementales.

Les objectifs poursuivis par l'aménageur et la municipalité visaient à :

- Améliorer l'équilibre entre emplois et logements à l'échelle communale. Il était prévu un programme mixte comportant : 400 à 450 logements (soit 30% de la SDP environ), des activités économiques et bureaux, des commerces, des services, ... ;
- Inscrire le projet en continuité du tissu urbain environnant, pour recréer les liens avec le centre-ville et les autres centralités, et favoriser les courtes distances et donc les mobilités actives ;
- Réaliser un quartier à forte ambition environnementale, en particulier dans les domaines de la gestion rationnelle de l'énergie, de l'eau, des matières ;
- Viser une diversité fonctionnelle et sociale ;
- Renforcer la prise en compte des risques inondation et pollution ;
- Conserver le patrimoine industriel
- Assurer une gouvernance durable, et associer les riverains et habitants dans une vision partagée du projet.

Les grands principes d'aménagement retenus pour la ZAC étaient les suivants :

- La réhabilitation de la halle centrale, permettant de conserver l'histoire du site et du quartier, marqué par son passé industriel.
- L'aménagement d'un vaste espace vert public en cœur d'îlot en lien avec l'espace vert de la ZAC Asnières Bords de Seine et à l'écart des axes de circulation.
- Des cœurs d'îlot privatifs végétalisés dotant le quartier d'espaces de respiration.
- Un espace vert en bord de Seine permettant de préserver le cœur de quartier des nuisances liées au trafic sur le quai Aulagnier,
- De nombreux cheminements dédiés aux modes doux et déconnectés des voies circulées permettant de relier les principaux pôles de centralité du quartier de Seine (commerces, équipements, espaces verts, gare des Grésillons, etc.) et des quartiers limitrophes.

L'ambition environnementale se traduit par :

- Une bonne desserte en transports en commun (RER et bus), qui permet de limiter au maximum les places de stationnement (exclusivement privatives. Pas de stationnement dans les emprises publiques)
- L'utilisation de 50% d'énergies renouvelables dans le bouquet énergétique du quartier
- Une gestion des eaux pluviales dans des ouvrages alternatifs favorisant les pertes au fil de l'eau. L'infiltration des eaux ne peut être retenue au regard de l'état des sols (pollutions, remblais, tunnel du grand Paris Express, ...), les eaux sont donc rejetées à débit limité à la Seine.
- Une gestion des déchets par points d'apport volontaires enterrés
- La présence du végétal non seulement dans les parcs, mais aussi le long des voies.

II.2. Les lots B3 et B4

Ce terrain, qui est le dernier à aménager, se situe au sud-est de l'ancienne ZAC. Il est composé des parcelles cadastrées section BD n° 70, 124,125,126,127,128.

D'une superficie de 8947 m², il est entouré par :

- La rue Henri Chapron à l'est (qui marque la limite de commune avec Gennevilliers),
- La rue Eugénie Elboué au nord-ouest (voie nouvelle réalisée dans le cadre de la ZAC),
- Le parvis de la Halle Centrale au sud-ouest (restant à aménager),
- Le quai des Grésillons au sud-est.



Figure 2 - Photo aérienne du site - Source : Google maps 3D – 2022 ?

Il est actuellement occupé :

- Au nord par le service espaces vert de la ville (avec des locaux modulaires de type Algeco sur sol imperméabilisé) ;
- Au sud par un point de vente et quelques parkings ;
- Des installations liées au chantier (parking, stockage, ...).

Quelques zones de végétation résiduelles sont visibles le long de la Halle, (à l'emplacement d'une ancienne fouille de 4 m de profondeur aujourd'hui remblayée), mais globalement le terrain est très chahuté et en grande partie imperméabilisé.

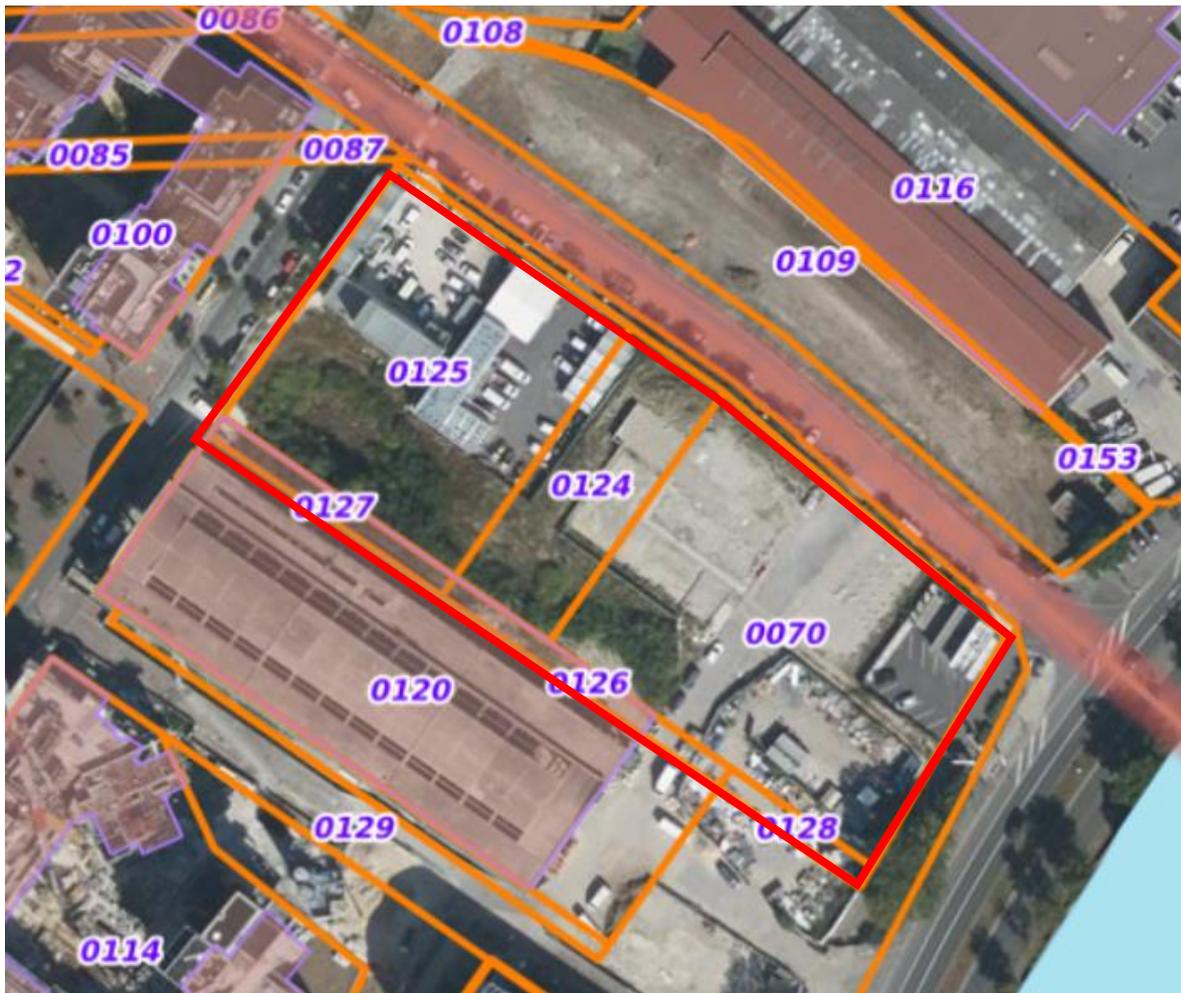


Figure 3 - Photo aérienne du terrain - Source : Géoportail - 2024

III. Le projet d'aménagement sur les ilots B3 et B4

Le projet consiste en la réalisation, par Nexity, d'un ensemble immobilier R+8 max, en forme de « U », à l'angle nord ouest du terrain.

Il est composé de deux bâtiments principaux parallèles à la rue Henri Chapron, séparés par un espace vert en cœur d'îlot, et reliés par un bâtiment sur porche ouvrant la perspective vers la Seine.

Un large mail piéton et paysagé, qui sera aménagé par Nexity et restera dans la copropriété, fait la transition :

- Au sud avec la Halle
- A l'est avec le surplus de la parcelle (soit une superficie de 2630 m² environ), qui sera cédé à la ville d'Asnières dans le cadre d'un PUP, en vue de la réalisation d'un parc public.



Figure 4 – Les aménagements sur la parcelle – Architectonia - Notice architecturale – décembre 2024

III.1. Programme de constructions

Les bâtiments représenteront une SDP totale de 14 487 m². Ils comporteront :

- 117 logements en accession, allant du T1 au T5 ;
- 63 logements en location sociale, allant du T1 au T5,
- Quatre locaux répartis entre les deux immeubles sont réservés pour des activités ou commerces (environ 754 m² de SDP) ;
- Une surface commerciale plus importante (1578 m²) prendra place dans le bâtiment sur porche. Elle pourra être utilisée par exemple pour un pôle de loisirs ;

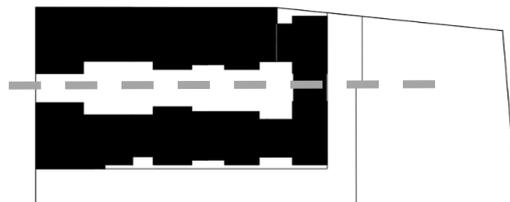
L'emprise au sol des bâtiments est de 3270 m², soit 36.5% de l'unité foncière, et le ratio SDP / surface de l'UF est de 1.61.

III.2. Conception urbaine et architecturale

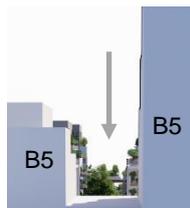
Source : Notice architecturale du dossier PC – Architectonia – décembre 2024

a/ Implantation

Le projet s'articule autour d'un cœur d'îlot qui relie les deux extrémités du projet, en esquisant les contours des masses bâties pour en révéler les formes, et en construisant un volume signifiant au centre de l'opération pour le végétal.



La couture avec les abords se fait de la façon suivante :



– Sur la rue Eugénie Eboué, les émergences bâties sont dans la continuité des variations volumétriques du lot B5.

Pour répondre à l'échancrure gabaritaire de ce lot B5 (transition entre le R+12 et le R+7), l'opération positionne un passage s'ouvrant généreusement sur le poumon vert en cœur d'îlot. Cette respiration dans la trame urbaine minimise le linéaire des bâtiments à l'alignement et donne la vision d'une perspective paysagère ininterrompue.

– Au débouché côté seine de cet horizon végétal, l'encadrement d'un vaste porche transcende ce paysage dans une mise en scène urbaine assurant la continuité visuelle avec le futur parc communal. La transparence du rez-de-chaussée offre un panorama majestueux sans obstacle sur les espaces verts.



– Sur la rue Henri Chapron, faisant face à Gennevilliers, le front bâti s'installe à l'alignement par le truchement d'un socle commercial de 6m de haut et offre une animation de l'ensemble du rez-de-chaussée. Sur ce piédestal s'agencent en retrait cadencés les étages supérieurs, gagnant incontestablement en intimidation par rapport à la voie.

L'espace public est ainsi « tenu », mais des porosités dans les bâtiments (passages couverts sur 2 niveaux) offrent des vues vers le cœur d'îlot, facilitent les mobilités actives, et desservent une partie des halls d'entrée.

– Vers la Halle, la limite un large mail planté, fait le lien entre les deux parcs.

La valorisation des espaces verts et du paysage au travers de l'opération représente l'ADN du projet. La nature contourne ou rencontre l'architecture, organise et oriente le piéton, protège et installe des distances entre les espaces. Le principe d'organisation du plan masse s'enrichit de la porosité des respirations paysagères et de la lisibilité augmentée du végétal à l'échelle de l'ensemble du quartier.

b/ Organisation

Le projet compte 7 entités adossées les unes aux autres et décrivant une forme en U inscrit sur le pourtour des limites du terrain.

Six de ces séquences bâties intègrent la programmation logement. Quatre d'entre elles offrent en pied une fonction commerciale (commerces inférieurs à 300m²).

La dernière séquence coté parc est spécifiquement dédié à une activité commerciale d'environ 1500m².

Chaque bâtiment possède sa propre cage ascenseur/escalier qui dessert à la fois les étages et le parking en sous-sol. On y accède depuis les cheminements de l'opération et les halls à rez-de-chaussée.



Figure 5 - Organisation des immeubles / Accès – Architectonia – notice PC – décembre 2024

c/ Accès

L'accès depuis les espaces publics est multiforme.

Outre les nombreux accès directs aux commerces et locaux donnant directement sur le trottoir ou le mail, les espaces privilégiés pour accéder en tant que piéton au terrain sont répartis sur les quatre façades du terrain (voir plan ci-dessus) :

- Au nord-ouest : accès au cheminement central par une faille volumétrique toute hauteur sur la rue Eugénie Eboué.
- Au sud-ouest : accès au cœur d'îlot par un porche double hauteur depuis le nouveau mail
- Au sud-est : accès depuis un porche monumental en double largeur depuis le mail face au parc
- Au nord-est accès au cœur d'îlot par un porche double hauteur depuis le nouveau mail

Les halls des logements collectifs sont accessibles depuis le cheminement intérieur de plain-pied (extérieur et porches).

L'accès unique au parking pour les véhicules se fait à bonne distance des intersections routières afin de ne pas générer de zones accidentogènes. Il se situe à proximité de la pointe est du terrain sur la rue Henri Chapron.

c/ Stationnement

Le stationnement VL sera entièrement en sous sol.

Il est prévu 167 places (dont 13 à 17 pour les commerces et le pôle sportif), alors que le PLU en demande 152.

Le stationnement pour les 2 roues non-motorisés sera localisé de plain-pied, au rez-de-chaussée des bâtiments. Plusieurs locaux sont répartis sur l'ensemble du rez-de-chaussée à proximité des halls et du cheminement. Les surfaces commerciales intégreront leur besoin propre dans leur volume.

Il est prévu 322 emplacements, alors que le PLU en demande 296.

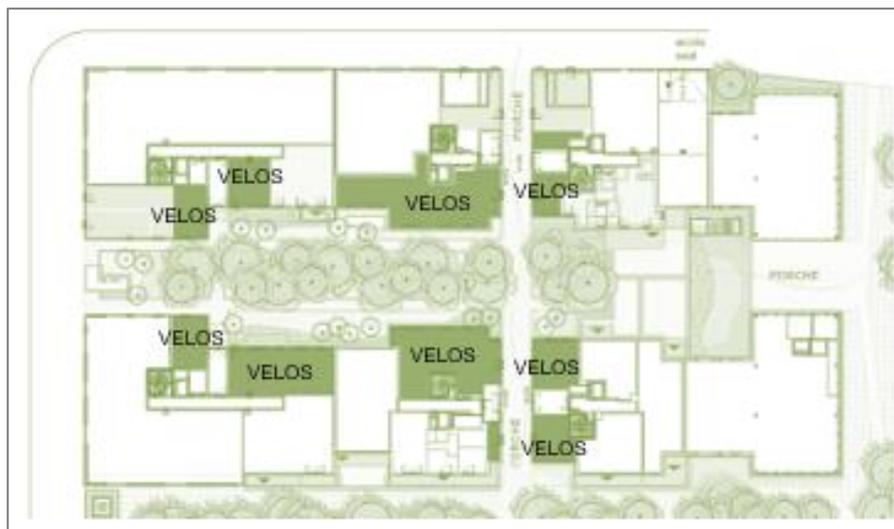


Figure 6 - Positionnement des locaux vélos - Architectonia – notice PC – décembre 2024

d/ Composition et volumes

Pour offrir le plan masse le plus aéré possible, le projet développe une forme de bâti fractionné en plusieurs modules, dont la morphologie révèle variété et profondeur de champ.

Les hauteurs de bâti vont du R+3 au R+6+ 2 attiques

Des anfractuosités architecturales viennent animer la linéarité et les formes régulières des constructions. Chaque loggia, retrait, attique, saillie résulte d'une volonté d'introduire des ruptures dans la structure des façades, de jouer avec les volumes, d'augmenter la perception spatiale.

L'espace végétal autour duquel gravitent les bâtiments s'ouvre généreusement sur les espaces publics et participe à l'animation des promenades dans la ville. A chaque débouché des mails le projet ouvre des cônes de vues.

Le projet esquisse pour cette amorce de ville une transition dans les gabarits et la trame bâtie du quartier.

Les variations volumétriques qui scandent chaque séquence urbaine aboutissent à un épannelage decrescendo pour tangenter in fine l'horizontalité de la Seine.

La présence du bâti s'estompe progressivement de la frontalité directe et du linéaire continu pour céder la priorité au carrefour du futur parc et espaces publics côté quai.



III.4. Aménagement des espaces extérieurs / volet paysager

Source : Notice paysagère – Atelier Artemise – phase pré-PC

Le projet paysager est conçu comme une promenade entre 2 parcs : celui qui existe dans l'ancienne ZAC, et celui qui sera aménagé par la ville en bord de Seine.

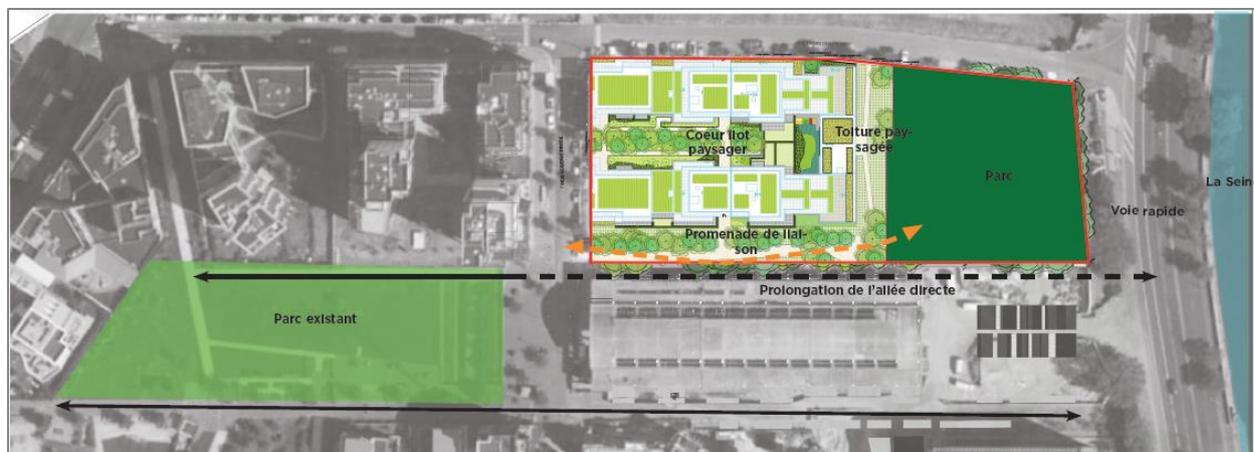


Figure 7- La promenade entre deux parcs – Atelier Artemise - Notice paysagère pré-PC

Il s'agit de donner une image très apaisée et plantée dans la continuité de l'esprit urbain et paysager environnant, et dans le prolongement de l'esprit de l'architecture. La qualité de l'espace bâti est ainsi mise en valeur par la qualité des aménagements paysagers qui tirent parti de chaque situation pour créer une atmosphère quotidienne adaptée.

Le cœur d'îlot matérialise une faille végétale où la présence du minéral et du végétal s'équilibre. L'ambiance recherchée est celle d'un sous-bois où les couronnes des arbres sont suffisamment hautes pour permettre au regard de filer de la rue Eugénie Eboué jusqu'au porche du pôle de loisirs.

Les lieux de circulation sont pensés comme des jardins de proximité fréquentés quotidiennement. Ils s'ancrent dans une logique végétale forte : la cour jardinée. Cette composition végétale s'appuie sur l'architecture et sur la forte présence minérale pour donner un sentiment d'espace intime et luxuriant.

L'espace commun autour des sentes offre des espaces de respiration fonctionnant comme des petites clairières urbaines.



Figure 8 - Plan masse paysager d'ensemble – Atelier Artemise -Notice paysagère pré-PC - (voir détail dans les annexes cartographiques)

Les toitures seront plantées d'une végétation extensive (15 cm de substrat minimum) à intensive (60 cm de substrat minimum), selon qu'elles soient dans la continuité d'espaces de vie ou non.

Au total, le projet comportera :

- 4320 m² d'espaces végétalisés dont 3850 m² en pleine terre (inclus le parc communal de 2630 m²)
- 29 arbres de grand développement (hors parc)
- 32 arbres de moyens développement (hors parc)
- 74 arbustes à minima répartis dans 650 m² de massifs et de haies (hors parc)
- 1102 m² de toiture ensemencée de plantes sauvages locales.

III.5. Performance énergétiques / carbone

Les constructions respecteront la réglementation RE 2020 seuil 2025.

Elles seront raccordées (chauffage et eau chaude sanitaire) au réseau de chauffage urbain local, qui est alimenté à plus de 52.7% à partir des énergies renouvelables (biomasse et valorisation énergétique). Pour l'électricité, elles seront raccordées au réseau Enedis.

A l'intérieur des appartements, la sobriété sera encouragée par la mise en place de thermostats sur les radiateurs.

Compte tenu de leur hauteur et du niveau de parking en sous sol, les bâtiments devront être construits en béton. Des mesures sont prévues pour réduire l'empreinte carbone, en particulier :

- L'utilisation de béton bas carbone
- L'utilisation de matériaux biosourcés : parquet contrecollé et menuiseries bois, dalles en bois pour les terrasses accessibles

La certification NF HQE est visée. Elle valorise en particulier :

- L'isolation thermique et acoustique
- La sobriété énergétique
- Une meilleure répartition de la lumière naturelle

- La ventilation des logements
- Qualité de l'air intérieur
- La sécurité contre les intrusions

III.6. La ressource en eau

- Il est prévu de gérer les pluies courantes (10 mm) dans les espaces végétalisés (toitures et espaces verts au sol), par infiltration et par évapotranspiration.
- Le surplus des eaux pluviales sera rejeté au réseau collectif avec un débit limité à 2 l/s/ha. L'ouvrage de stockage sera un bassin enterré sous un des bâtiments. Il sera dimensionné pour une pluie de retour 10 ans.
- Compte tenu du toit de la nappe des alluvions à 6m de profondeur environ, le sous sol sera cuvelé de façon à éviter un pompage permanent ou semi-permanent en phase d'exploitation. (côte casier -2m50)
- Les eaux usées seront envoyées au réseau existant réalisés dans le cadre de la ZAC, et traitées à la station d'épuration d'Achères.
- Des équipements hydroéconomiques seront mis en place dans les appartements pour limiter la consommation en eau potable (chasses d'eau à double débit, robinetterie classement ECAU C2, ...).

III.7. La gestion des déchets

Des locaux dédiés seront répartis au rez-de-chaussée des bâtiments, ils seront accessibles directement de puis l'espace public. Ils permettront de récolter, de façon différenciée, les déchets recyclables et les ordures ménagères.

Les surfaces commerciales disposeront de zones de stockage propre.

Le verre étant majoritairement collecté en borne enterré sur l'espace public, il est proposé en bornes enterrées sur l'espace public aux deux extrémités du projet

Dans les appartements, un emplacement sera prévu pour les bacs de tri (imposé par le référentiel NF HQE).

III.8. La prise en compte de l'inondation

L'emprise au sol des bâtiments est réduite à 36.5% de l'unité foncière, ce qui limite la surface soustraite à la crue (pour rappel, le PLU prévoit un maximum de 40%).

Le niveau 0 du rez-de-chaussée sera au-dessus de la côte casier (29.90m), les futurs habitants seront donc à l'abris en cas d'inondation.

Bien que ses accès soient hors d'eau, le sous-sol sera situé sous la côte casier. Il respectera donc les préconisations du PPRI (2,50 m de hauteur libre au sous-sol, au droit de la rampe et des circulations).

III.9. Les démolitions

Il n'y a pas à proprement dit de démolitions sur le site, qui est exempt de constructions en dur.

Les locaux modulaires seront déménagés par la ville (locaux du service espaces verts) et par Nexity (bureau de vente). Ils seront réutilisés sur un autre site.

Les infrastructures (dalles en béton et les structures en enrobés) seront démolies. Les matériaux seront concassés et réutilisés sur site autant que possible (pour la phase chantier).

III.10. La gestion de la pollution

Compte tenu du passé industriel du site, le terrain a déjà fait l'objet de plusieurs études relatives à la pollution des sols et des nappes. (cf. chapitre IV et annexes)

Un plan de gestion a été établi en 2010 dans le cadre de la remise en état des sols sous maîtrise d'ouvrage de PSA Peugeot Citroën

Des investigations complémentaires ont été menées sur les lots B3-B4 en 2022 sur la partie libre du site, un plan de gestion a été rédigé.

Début 2024, ICF a été missionné pour des investigations complémentaires (prélèvements et analyses de sol, eaux souterraines et de gaz du sol) ; et pour établir des nouvelles mesures de gestion en fonction du projet et des enjeux :

- liés à la présence des eaux souterraines immédiatement sous le futur niveau du second sous-sol via leur échantillonnage et analyses ;
- sanitaires, via l'échantillonnage et analyses des gaz du sol, puis via la rédaction d'une Analyse des Risques Résiduels prédictive (ARRp) ;
- réglementaires via la rédaction d'une ATTES ALUR (pièce 16-5 du permis de construire).

L'étude environnementale et l'attestation sont données en annexe à titre informatif.

Le projet ayant depuis évolué, elles sont en cours de mise à jour, les résultats sont attendus pour le mois de mars.

L'attestation de conformité sera jointe à la demande de permis de construire.

III.11. Mesures prises en phase chantier (environnement et nuisances)

La durée prévue du chantier est de 30 mois (démarrage début 2026).

Afin de limiter les nuisances pour les riverains et les impacts sur l'environnement, une charte chantier spécifique aux opérations NF HQE est élaborée par Nexity, et sera imposée aux entreprises intervenant sur le site (pièce contractuelle du marché).

Elle rappelle la réglementation applicable, et reprend des mesures à mettre en place.

Un suivi hebdomadaire est organisé, et des pénalités sont prévues en cas de manquement.

On note en particulier :

- La nomination d'un responsable chantier à faible nuisance au sein de l'entreprise générale, et de responsables QE auprès des contractants. Le responsable sensibilise, organise, contrôle, consigne les informations, communique avec les riverains ;
- La mise en place d'un classeur environnemental tenu à jour par les responsables
- L'élaboration d'un SOGED qui détaille les déchets produits, organise le tri, identifie les filières, ...
- L'obligation de sensibiliser le personnel de chantier aux sujets environnementaux (tri, ...)
- Un suivi des compteurs d'eau et d'électricité,
- Des mesures pour limiter le bruit, les poussières, les rejets dans l'air, les pollutions visuelles
- Des mesures pour éviter les rejets de polluants dans l'eau et le sol

- L'information des riverains (principales phases de chantier, planning, principales nuisances attendues et durée estimée), ainsi que les moyens mis en œuvre pour les réduire. Les modalités de cette information seront discutées avec la ville. Une boîte à lettre sera mise en place pour les réclamations, le responsable sera chargé de répondre.

Il n'y aura pas de rabattement de nappe en phase chantier.

En effet, le sous sol sera calé à une côte de l'ordre de 27.1 à 27.5 m NGF, alors que niveau de nappe est de l'ordre de 24.6 à 24.7 mNGF (mesuré en janvier 2024).

Au cas où le niveau de la nappe monterait en raison notamment d'une crue de la Seine, le chantier serait arrêté (côte de crue d'arrêt de chantier : 25 mNGF).

IV. Appréciation des enjeux et des impacts, réponses apportées par le projet, évolutions par rapport à l'étude d'impact de la ZAC

L'étude d'impact actualisée en 2017 prenait en compte, sur les lots B3 et B4, la réalisation d'un programme tertiaire, répartis selon le plan ci-dessous.

L'emprise au sol était de 5 000 m² environ, avec 7 niveaux en plus du rez-de-chaussée.

Soit une surface de plancher de l'ordre de 40 000 m² environ



Figure 9 - Extrait du plan masse de la ZAC PSA montrant l'aménagement des lots B3 et B4 - source : Etude d'impact de la ZAC - 2017

En considérant 1 emploi pour 25 m² de SDP, et un taux de présence de 0.8, on peut estimer que le nombre de personnes présentes sur site chaque jour aurait été de l'ordre de 1280 personnes environ.

Alors que le nouveau projet prévoit :

- 180 logements, de typologies variées (du T1 au T5). Avec un taux d'occupation moyen de 2.7, cela représente 486 personnes environ.
- 2328 m² de commerces. En considérant 1 emploi pour 40 m², cela représente 58 emplois

Soit un nombre d'« occupants » de l'ordre de 550 personnes environ.

IV.1. Le milieu physique

IV.1.1. Le relief et les sols

L'étude d'impact de 2017 faisait état d'enjeux nul pour le relief (terrains relativement plats), et d'enjeux moyens pour les sols, liés essentiellement à la présence de remblais et de pollutions.

Les mesures ERC consistaient essentiellement en la réalisation d'études de sols, et à leur prise en compte pour la réalisation des constructions.

Evolution des impacts du projet par rapport à l'étude d'impact de 2017

Les enjeux sur ces sujets n'ont pas évolué, (le sujet de la pollution des sols sera évoqué au paragraphe IV.1.5).

Le plan topographique réalisé en 2023 sur le terrain d'assiette du projet montre que les altitudes sont globalement de l'ordre de 29.4 à 30.9 m., et que le terrain est au même niveau que les voies qui le bordent.

Une étude G2AVP a été réalisée par Roc Sol (rapport du 07 décembre 2023).

Les sondages réalisés montrent la présence :

- De remblais et d'alluvions modernes de faible compacité, d'épaisseur comprise entre 4.6 et 5.5m de profondeur
- D'alluvions anciennes (sables beiges de bonne compacité)
- De sables de Beauchamp

Les tests réalisés ont permis de définir :

- Les modes de fondations possibles
- Les sujétions de terrassement
- Les modes de soutènement
- La faisabilité des dallages et l'épaisseur de la couche de forme
- Les moyen de protection vis-à-vis de l'eau

Qui seront mis en œuvre

L'emprise au sol des bâtiments a été optimisée et réduite par rapport à ce qui était prévu dans l'étude d'impact de 2017 (36% de l'unité foncière contre 55% en 2017). Cela permet de dégager une plus grande surface d'espaces verts en pleine terre, et de préserver les capacités des sols (stockage carbone, rôle d'éponge, écosystème, ...).

IV.1.2. Eaux superficielles et souterraines

L'étude d'impact de 2017 faisait état d'enjeux moyens, liés :

- A la proximité de la Seine, qui représente une contrainte pour le projet de par son intérêt paysager et potentiellement biologique
- Au risque d'inondation accrue sur la zone
- A la proximité des masses d'eau souterraines et leur vulnérabilité face à un sol relativement perméable.

Les impacts de la ZAC sur le volume des eaux de ruissellement étaient considérés comme positifs, en raison :

- De la désimperméabilisation des sols

- D'une gestion des eaux pluviales prenant en compte l'état des sols. Les eaux sont rejetées à débit régulé au réseau (2 l/s/ha) ou à la Seine (10 l/s/ha), ce qui permet de limiter l'inondation et sur la pollution de l'eau
- Une gestion des pluies courantes à la parcelle, dans les espaces verts.

Sur le sujet qualitatif, une augmentation des pollutions des eaux superficielles était évoquée en lien avec le trafic routier.

Enfin sur le sujet de la ressource en eau, il était précisé que l'arrivée des nouveaux habitants impliquerait une augmentation de la consommation en eau potable.

Les mesures ERC envisagées consistaient en :

- La mise en place de dispositifs hydro économes
- La gestion alternative des eaux pluviales
- Une gestion diffuse des premières pluies par infiltration

Evolution des impacts du projet par rapport à l'étude d'impact de 2017

Les mesures envisagées pour la gestion des eaux pluviales et des eaux usées dans le cadre de la ZAC sont respectées dans le projet de construction des lots B3 et B4, à l'exception de la récupération des eaux de pluie (impossible en raison de l'état environnemental des sols).

Pour ce qui concerne la ressource en eau potable : L'évolution du programme implique une réduction importante du nombre de personnes sur site. Cependant, les besoins en eau sont plus importants dans le logement que dans les locaux tertiaires.

Sur la base des ratios habituellement utilisés, on peut évaluer les besoins du programme de 40 000 m² de SDP tertiaire à : 96 m³/j environ

Et ceux liés aux 180 logements et aux 2330 m² de commerce à : 75 m³ environ

La différence n'étant pas substantielle, on peut considérer qu'il n'y a pas d'évolution des effets sur la ressource en eau potable par rapport à l'étude d'impact de 2017.

IV.1.3. Qualité de l'air

L'étude d'impact de 2017 fait état de concentrations en NO₂ mesurées supérieures à la limite réglementaire (alors que le benzène et les particules fines étaient en deçà des seuils).

Il était indiqué que l'augmentation du trafic liée à la ZAC entraînerait une légère hausse de la quantité des polluants atmosphériques, mais sans que cela n'engendre des dégradations significatives eu égard à l'amélioration du parc automobile.

Les mesures ERC envisagées consistaient en :

- Une implantation judicieuse des aérations dans les bâtiments
- La végétalisation du site
- Une alimentation en énergie composée à minima de 50% d'énergie renouvelable

Evolution des impacts du projet par rapport à l'étude d'impact de 2017

Les mesures ERC envisagées dans le cadre de la ZAC sont bien respectées pour les constructions sur les lots B3 – B4.

En particulier, sur le sujet de l'aération des locaux, les bâtiments respecteront la norme NF HQE qui comporte un volet sur ce sujet.

Pour ce qui concerne l'augmentation du trafic routier : voir paragraphe IV.4

IV.1.4. Energie et émission de Gaz à effet de Serre

Les impacts de la ZAC sur la consommation d'énergie fossile étaient considérés comme positifs, en raison d'un approvisionnement envisagé à partir du réseau de chaleur urbain CPCU ou par un mix énergétique privilégiant les énergies renouvelables (à hauteur de 50%).

Evolution des impacts du projet par rapport à l'étude d'impact de 2017

Le projet de construction sur les lots B3 et B4 respectent le principe d'alimentation en chauffage et eau chaude sanitaire à partir du réseau de chaleur urbain, alimenté à plus de 52% par des énergies renouvelables (valorisation énergétique des déchets et biomasse).

De plus, les normes en matière de construction ont fortement évolué depuis la création de la ZAC, et les bâtiments doivent aujourd'hui respecter la RE2020-seuil 2025 qui réduit très fortement l'impact sur la consommation en énergie, mais également l'impact carbone.

Une isolation performante, des ouvertures laissant entrer la lumière naturelle, l'utilisation de matériaux biosourcés permettent d'atteindre ces objectifs.

IV.1.5. Pollution des sols

La ZAC prend place sur un ancien site industriel.

Des diagnostics de l'état des sols ont donc été réalisés dans le cadre de la ZAC. Ils ont mis en évidence d'importantes pollutions en Hydrocarbures totaux, Composés Organo Halogénés Volatils, Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques et chrome.

Une évaluation quantitative des risques sanitaires, et un plan de gestion ont été établis, et ont mené à : des travaux de dépollution, la démolition de certains bâtiments, un suivi des eaux souterraines...)

L'étude d'impact préconisait des diagnostics complémentaires sur les ilots, afin de vérifier la compatibilité des programmes envisagés avec l'état du sous-sol, et de préciser les plans de gestions.

Evolution des impacts du projet par rapport à l'étude d'impact de 2017

Sur les lots B3 et B4, les études menées en 2010 ont permis de mettre en évidence :

- Une contamination par le chrome hexavalent à partir de la surface et jusque 6 m de profondeur. Pour éviter la propagation vers la nappe, 3 300 m³ de terres ont été traitées sur site, par réduction chimique (réalisé en 2012).

- La présence localisée d'HCT et de PCB : ces secteurs ont été purgés, et les terres ont été évacuées en centre de traitement.

Suite aux évolutions de programme, des diagnostics complémentaires ont été réalisés en 2022 par ICF, sur la partie non occupée du terrain (zone est), afin d'identifier la qualité des sols au droit des zones d'excavation, et de préciser les emprises de potentielles zones de pollutions.

Ont été réalisés des prélèvements et analyses de sol et de gaz de sols, entre 0 et 7m de profondeur (paramètres analysés au regard de l'historique du site et du programme de logements envisagé : hydrocarbures, solvants benzéniques et chlorés, métaux lourds et pack analytique de gestion des déblais)

Ces investigations ont montré :

- La présence d'un impact en hydrocarbures, majoritairement les fractions C20-C40 sur l'ensemble de la zone investiguée. Ceux-ci sont principalement localisés dans la tranche 0-2m ;
- La présence de dépassements ponctuels en PCB des seuils ISDI ;
- La présence de teneurs ponctuelles élevées en COHV, de l'ordre de quelques dizaines de mg/kg ;
- La présence de teneurs élevées en fraction soluble quasiment systématique accompagnées de teneurs élevées en sulfates sur l'ensemble des terres investiguées ;
- La présence de teneurs parfois élevées (comprises entre 500 et 1000, voire 6000 mg/kg) en certains métaux lourds sur brut, notamment le plomb, le cuivre et le chrome.

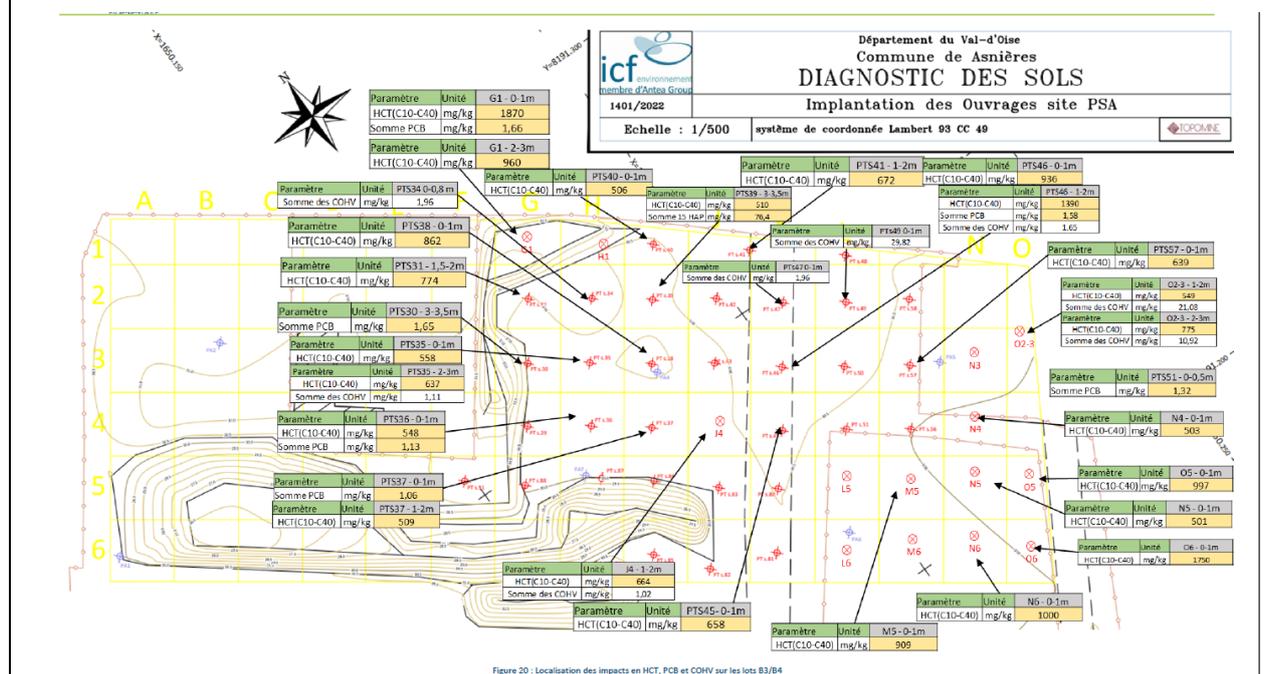


Figure 10 - Localisation des impacts en HCT, PCB, et COHV sur les lots B3 et B4

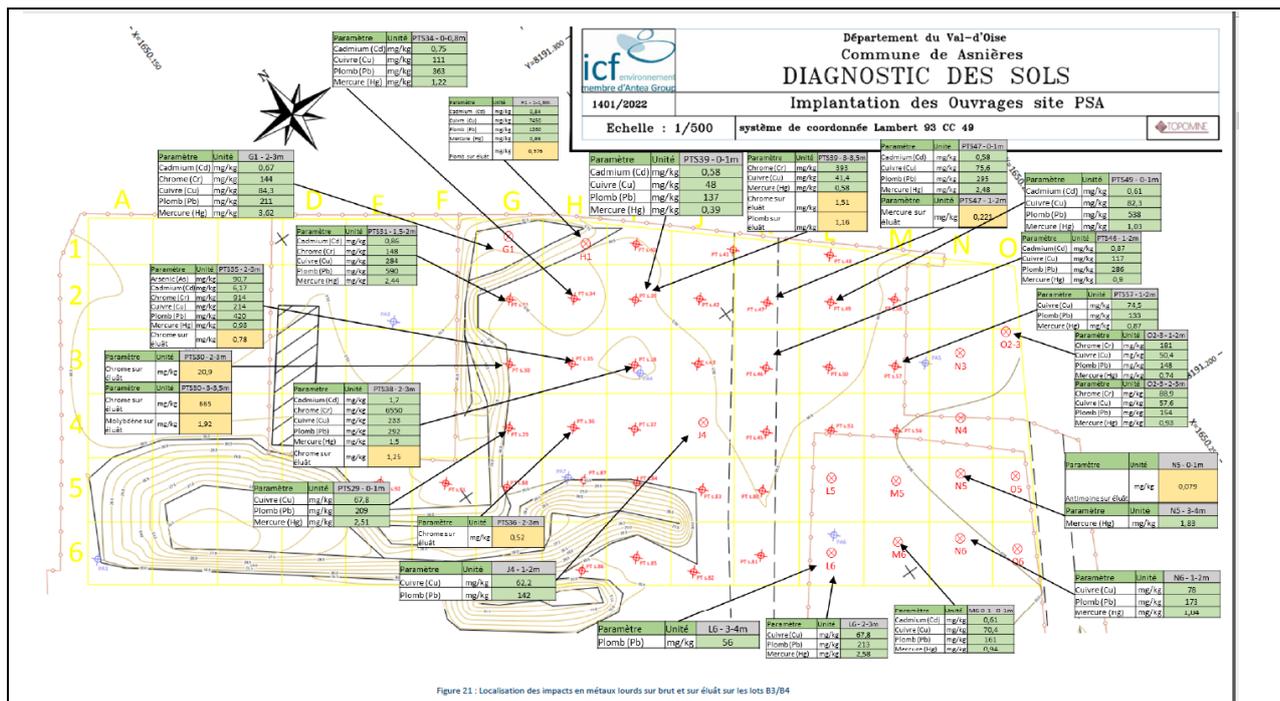


Figure 11 - Localisation des impacts en métaux lourds sur brut et sur éluât sur les lots B3 / B4

Une étude environnementale complémentaire a été menée début 2024 par ICF, incluant :

- Des prélèvements et analyses des sols, des eaux souterraines et des gaz de sol, entre 0 et 10m de profondeur
- Un plan de gestion et une EQRS (évaluation quantitative des risques sanitaires) **sur la base du projet de 2023/2024**
- Des recommandations portant essentiellement sur la gestion des déblais

L'étude exhaustive est donnée en annexe.

Les investigations confirment :

- La présence notable à significative et jusqu'à 3 à 5 m de solvants chlorés, hydrocarbures, HAP, PCB, BTEX, métaux sur brut et sur éluât
- La présence limitée de COHV, HAP, hydrocarbures et métaux dissous (à l'exception d'une valeur de 208 µg/l en chrome VI au droit d'un ouvrage en aval hydraulique du site (et de l'ancienne zone réhabilitée).
- Selon les ouvrages, la présence de manière significative de BTEX (benzène et toluène principalement), d'hydrocarbures et de trichloroéthylène.

Le plan de gestion, l'EQRS, et l'attestation ALUR sont en cours de réalisation sur la base du nouveau projet.

IV. 2 Les milieux naturels

L'étude d'impact de la ZAC actualisée en 2017 fait état **d'enjeux faibles** liés à cette thématique :

- Les relevés faunes flores réalisés montrent « une valeur écologique nulle du fait de son extrême minéralisation, et la pauvreté écologique du milieu et la présence d'espèces invasives »
- Une offre en espaces verts très faible sur le territoire, mais la volonté des collectivités d'améliorer cet état de fait notamment le long des berges de la Seine
- Un espace naturel protégé (talus ferroviaire des Chanteraines) mais éloigné du site d'étude
- Des sites Natura 2000 relativement éloignés (3 et 5 km)
- L'inscription de la ZAC dans l'enveloppe d'alerte de classe 3 des zones humides, mais les diagnostics réalisés (critère botaniques) ne concluaient pas à la présence d'espèces caractéristiques des zones humides.

Par la désimperméabilisation des sols, la création de vastes espaces verts (plus de 3 ha), la préservation de la majorité des arbres existants, **l'impact de la ZAC était considéré comme positif et ne nécessitait pas la mise en place de mesures ERC.**

Evolution des impacts du projet par rapport à l'étude d'impact de 2017

Les enjeux sur ce terrain peuvent toujours être qualifiés de faibles, car l'occupation intense des lieux et la forte imperméabilisation des sols limitent fortement leur intérêt pour les espèces animales et végétales. Seule une petite partie du terrain (le long de la Halle) s'est revégétalisée.

Des zones humides sur le critère pédologique ne pourraient se trouver qu'à cet endroit (en jaune sur le plan ci-dessous), cependant il s'agit de terres remaniées (comblement d'une fosse de 4 m de profondeur), qui ne peuvent donc pas être qualifiées de zones humides.



Le projet de construction libère une surface de près 3850 m² environ pour la réalisation d'espaces verts de pleine terre (parc public qui sera réalisé par la ville et mails paysagers), soit une emprise de 43% environ. Ce parc se trouvera côté Seine, donc en relation direct avec le corridor prévu par le schéma départemental d'aménagement et de gestion durables de la Seine et de ses berges. Le mail fera également le lien avec le parc public existant dans la ZAC.

Les cœurs d'îlot, mais également les toitures visibles seront végétalisées, et permettront la création d'écosystèmes variés (strates herbacée et arbustives, arbres de grand développement, végétation en façade, ...).

Les surfaces libres végétalisées au sol représentent 4320 m² (soit 48% de la parcelle), dont 3850 m² en pleine terre. Auxquelles il convient d'ajouter les terrasses végétalisées (1100 m²).

La majeure partie des grandes baies vitrées sera en retrait des façades (loggias), ce qui permet de limiter le risque de collision de l'avifaune.

L'impact du projet sur la biodiversité sera donc positif

IV. 3 Les risques et nuisances

IV.3.1. Risques naturels et technologiques

Selon le site Géorisques, le terrain est concerné par les risques suivants :

- Inondation (débordement de la Seine)
- Retrait gonflement des argiles (exposition moyenne)
- Carrières souterraines : non

- Mouvements de terrain : non
- Remontées de nappes : potentiellement sujette aux inondations de caves fiabilité moyenne
- Potentiel radon : catégorie faible
- Plusieurs ICPE sont présents à moins d'1 km, le plus proche est à 380 m environ (Panzani).
- Aucun établissement classé SEVESO à moins de 2.5 km

Risque inondation

Le PPRI des Hauts de Seine, approuvé en 2004 et modifié en 2022, classe le terrain en zone C (zone urbaine dense) avec une côte casier à 29.90m NGF. Pour rappel, le terrain actuel est à une altitude de 30m NGF environ.

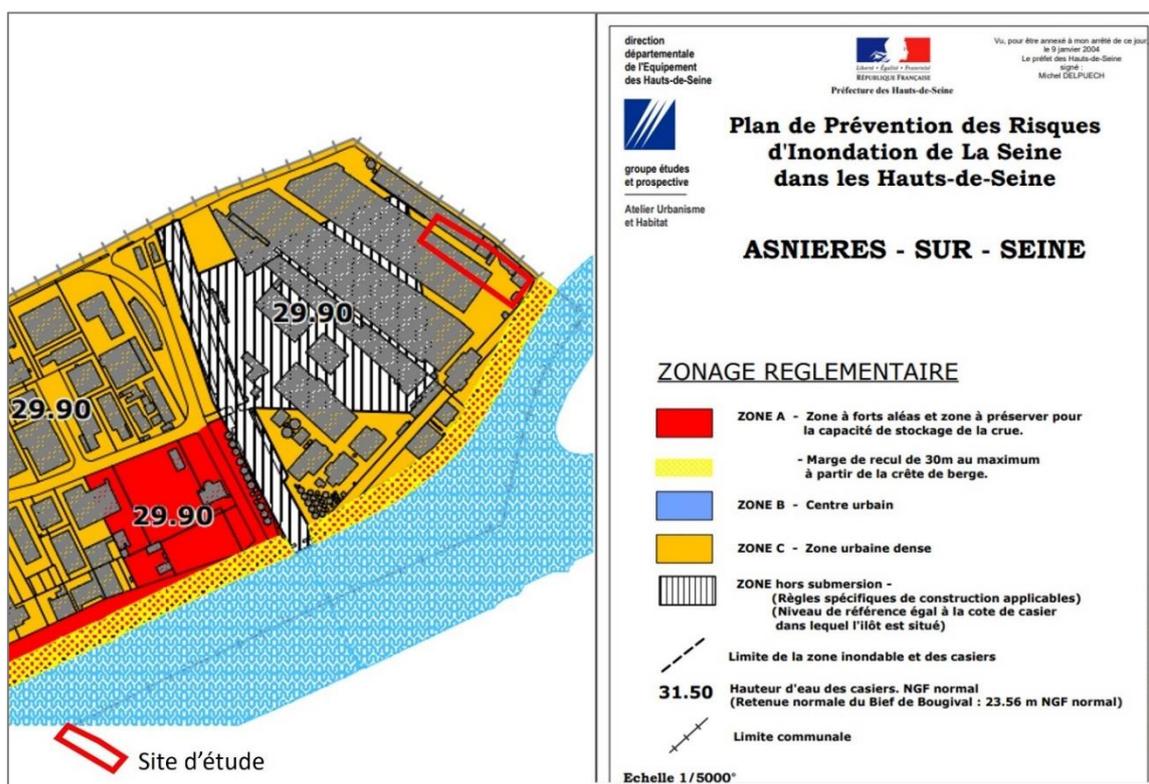


Figure 12 - Extrait du plan de zonage du PPRI des Hauts-de-Seine

L'étude d'impact de 2017 précisait que l'impact du projet sur la crue, en termes de transparence hydraulique, était positif (surface soustraite à la crue : 5272 m² ; surface restituée à la crue : 15 952 m²). L'emprise globale des constructions sur l'ensemble de la ZAC était alors de 38.1%, contre 40% autorisés par le PPRI (Pour les opérations d'ensemble, ce quota peut être réparti sur l'ensemble de l'opération). Les mesures ERC consistent dans le respect du PPRI, qui permet d'éviter les risques pour les nouveaux habitants.

Evolution des enjeux liés à l'évolution de l'état initial et au nouveau projet sur les lots B3-B4

Le projet respecte le PPRI, en particulier au travers des dispositions suivantes :

- Côte du rez-de-chaussée supérieure à la côte casier
- Fondations réalisées avec des matériaux résistants à l'eau
- Sous sol en cuvelage étanche jusque 2.50m sous la côte casier
- Hauteur des espaces de circulation et rampes d'accès des sous-sols

-....

L'emprise au sol des bâtiments sur la parcelle est finalement de 36,5%, donc moins que ce qui était prévu dans l'étude d'impact de 2017, ce qui améliore la transparence hydraulique du projet dans sa globalité.

IV.3.2. Nuisances sonores

D'un point de vue acoustique, l'étude réalisée dans l'étude d'impact initiale a mis en évidence les points suivants :

- La partie sud-est du site est fortement impactée par le trafic routier sur le Quai Aulagnier (voie classée en catégorie 3),
- Les passages d'avion circulant à altitude moyenne impactent peu le paysage sonore,
- Peu de nuisances liées à la proximité de la ligne de RER C,

Evolution des enjeux liés à l'évolution de l'état initial et au nouveau projet sur les lots B3-B4

Le projet de construction prend en compte les nuisances liées au trafic : Le recul des bâtiments par rapport au quai Aulagnier ; la forme des bâtiments en U, permettant de dégager un cœur d'îlot apaisé, sont des points positifs notamment pour le confort d'été.

Les bâtiments seront isolés conformément à la réglementation en vigueur. La certification NF-HQE permet de vérifier le respect de cet objectif.

Pour ce qui concerne les nuisances induites par le projet, il s'agira de nuisances classiques d'un quartier de ville. La diminution du trafic routier par rapport à ce qui était estimé dans l'étude d'impact de 2017 aura un effet positif sur le bruit lié à la circulation.

IV.4. Mobilités

L'étude de trafic réalisée dans le cadre de l'actualisation de l'étude d'impact de 2017 faisait état :

- D'un bon niveau de desserte routière
- D'une bonne desserte et accessibilité par les transports en commun (RER C, transilien, ligne 13, future station du Grand Paris Express, prolongement de la ligne 14, ...)
- D'un seul carrefour parfois saturés à proximité de la ZAC (quai Aulagnier / av. Laurent Cély)
- De l'amélioration des dispositifs en faveur des modes doux

Les mesures ERC prévues consistaient en :

- Un réaménagement de la rue Olympe de Gouges
- La circulation sur les voies de la ZAC limitée à 30 km/h, voire à 20 km/h (zones de rencontre)
- Le stationnement géré par immeuble
- Des places de stationnement vélos prévues dans chaque immeuble, ainsi que dans les espaces publics à proximité des centralités

Evolution des enjeux liés à l'évolution de l'état initial et au nouveau projet sur les lots B3-B4

L'estimation du trafic généré par la ZAC prenait en compte, le programme tertiaire sur les lots B3 et B4, dont le niveau de présence journalier peut être évalué à 1280 personnes.

Le nouveau programme implique une diminution nette du nombre de personnes présentes (550 environ), parmi lesquels un certain nombre d'enfants non motorisés. Les clients des commerces ne sont pas pris en compte dans ce calcul, mais s'agissant de commerces de proximité, il est probable qu'ils viendront essentiellement à pied ou en vélo.

De plus, les déplacements dans un programme de logements, même s'ils sont plus nombreux, sont plus répartis dans la journée que dans les opérations de bureaux.

Les impacts sur le trafic aux heures de pointe du matin et du soir seront donc moins importants que ceux qui avaient été évalués dans l'étude d'impact de 2017.

On pourrait noter cependant un effet indirect lié à l'évolution de l'équilibre fonctionnel qui était annoncé par la ZAC (46% de logements, 50% de bureaux), qui pourrait impliquer des distances de déplacement plus importantes. Cet effet est cependant peu quantifiable.

IV.5. Impacts temporaires en phase chantier

Les impacts en phase chantier concernent :

- L'information des riverains
- Les effets sur les eaux (superficielles et souterraines)
- Les nuisances (bruit, poussières, ...)
- L'accessibilité et la perturbation des trafics
- La gestion des déchets

Les mesures ERC concernent essentiellement l'aménageur (aménagement des espaces publics)

Evolution des enjeux liés à l'évolution de l'état initial et au nouveau projet sur les lots B3-B4

Les effets potentiels du projet en phase chantier sont les mêmes que pour l'ensemble de la ZAC, cependant le nombre de riverains potentiellement concernés par les nuisances est plus important compte tenu des personnes installées dans les nouveaux immeubles.

Les mesures envisagées par Nexity pour réduire ces désagréments sont détaillées au paragraphe III.11.

IV.6. Impacts sur la santé

L'étude d'impact de 2017 faisait état d'impacts sur la santé essentiellement liés :

- Au trafic routier (émission de pollution+ nuisances sonores)
- Aux choix énergétiques

Le projet n'était pas considéré comme susceptible d'impacter la qualité des eaux superficielles et souterraines

Evolution des impacts du projet par rapport à l'étude d'impact de 2017

Les impacts du projet sur l'ilot B3-B4 sont inchangés par rapport à ce qui était prévu dans la ZAC, (pour le sujet trafic : voir le paragraphe IV.4).

Pour ce qui concerne les nuisances sonores, voir paragraphe IV.3.2

Pour ce qui concerne la pollution des sols : voir paragraphe IV.1.5.