



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis en date du 18 juillet 2018  
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France  
sur le projet de construction de logements et d'un groupe scolaire au  
sein des îlots B8/B9 de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Parc  
d'Affaires à Asnières-sur-Seine (Hauts-de Seine)**

**Résumé de l'avis**

Le présent avis porte sur un projet de construction de logements et d'un groupe scolaire sur les îlots B8/B9 de la zone d'aménagement concertée (ZAC) « Parc d'affaires » à Asnières-sur-Seine (92) dans le cadre d'une demande de permis de construire. Le projet s'étend sur une surface parcellaire globale de 7 700 m<sup>2</sup>. Il comprend un groupe scolaire de 14 classes et 6 bâtiments résidentiels (de hauteur R+6 à R+ 20) de 270 logements environ, dont 25 % de logements sociaux, pour une surface de plancher globale de 21 550 m<sup>2</sup>. Le projet inclut également un ou deux sous-sols et des espaces verts en pleine terre et en terrasse. Le projet a été soumis à évaluation environnementale par décision de l'autorité environnementale n°DRIEE-SDDTE-2017-032 du 06 mars 2017.

L'étude d'impact, datée du mois d'août 2017 et nommée « version provisoire » contient de nombreuses imprécisions, voire incohérences, et des mesures concernant le projet dont la mise en œuvre n'est pas explicitée. Elle ne permet donc pas pleinement d'appréhender les caractéristiques du projet (qui semble avoir fortement évolué par rapport à la programmation de la ZAC) ni ses incidences sur l'environnement et la santé. La MRAe recommande donc expressément au maître d'ouvrage de reprendre l'étude d'impact et de la compléter avant la consultation du public, pour répondre aux attendus de l'article R122-5 du code de l'environnement.

Le dossier repris devra être de nouveau soumis à l'avis de la MRAe.

La MRAe a néanmoins pu, en s'appuyant notamment sur les documents complémentaires produits, et compte tenu de sa connaissance de la ZAC, identifier les principaux enjeux du projet, qui concernent :

- La pollution de la nappe et des sols,
- Le risque d'inondation par débordement de la Seine et par remontée de nappe et la gestion des eaux pluviales,
- L'urbanisme et le paysage,
- Les déplacements et leurs nuisances associées,
- Les travaux, la gestion des déchets de chantier et des déblais-remblais,
- Les effets cumulés avec d'autres projets.

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

- d'une manière générale, reconsidérer les impacts du projet et les mesures prévues au regard d'un projet clairement défini, dans son environnement proche et lointain, et de définir les modalités de suivi des mesures prévues ;
- en ce qui concerne la pollution de la nappe et des sols, approfondir, au regard du projet retenu, notamment la présence d'un groupe scolaire, l'analyse des impacts du projet et les mesures de gestion retenues ;
- pour le risque d'inondation par débordement de la Seine et par remontée de nappe et gestion des eaux pluviales, préciser l'état des demandes d'autorisation relatives au projet à la date du dépôt de l'étude d'impact, notamment celle relative à la loi sur l'eau ;
- en matière d'urbanisme et de paysage, justifier la présence d'un immeuble d'une hauteur de près de 60 mètres, non prévue dans la programmation initiale de la ZAC et analyser l'insertion paysagère du projet ;
- pour les déplacements et les nuisances associées, analyser les déplacements automobiles et doux, compléter l'étude d'impact avec une analyse plus fine de l'ambiance sonore, présenter des mesures de réduction du risque d'exposition au bruit et aux pollutions de l'air pour les futurs habitants, en particulier les équipements sensibles.
- s'agissant de la phase travaux, de la gestion des déchets de chantier et des déblais-remblai, inclure les démolitions, leurs impacts et les mesures proposées dans le projet et préciser les volumes considérés des différents types de déchets et de déblais et les modalités de prise en charge.
- au sujet des effets cumulés avec d'autres projets, préciser les effets cumulés du projet pendant la phase travaux et la phase d'exploitation du site .

La MRAe a formulé par ailleurs d'autres recommandations plus ponctuelles, précisées dans l'avis détaillé ci-après.

*Avis disponible sur le site Internet de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France*

## Avis détaillé

### **1. L'évaluation environnementale**

#### **1.1. Présentation de la réglementation**

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est fondé sur la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à la MRAe.

Le projet de construction de logements et d'un groupe scolaire au sein des îlots B8/B9 de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Parc d'Affaires, situé au 5/7 rue Louis Armand à Asnières-sur-Seine (Hauts-de Seine), qui entre dans la catégorie des projets relevant de la procédure d'examen au cas par cas au titre de l'article R122-2 du code de l'environnement (rubrique 39°)<sup>1</sup>, a été soumis à évaluation environnementale par décision de l'autorité environnementale n°DRIEE-SDDTE-2017-032 du 06 mars 2017.

La ZAC parc d'affaires a fait l'objet d'un avis : avis délibéré de la MRAe d'Île-de-France EE-1367-18 du 27 avril 2018 sur le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Parc d'affaires à Asnières-sur-Seine (Hauts de Seine) dans le cadre de la procédure de demande de déclaration publique

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

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2011/92/UE modifiée.

Le présent avis est rendu dans le cadre de la demande de permis de construire de l'opération dont le maître d'ouvrage est le groupe BPD Marignan. Il porte sur l'étude d'impact datée du mois d'août 2017.

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

<sup>1</sup> En application de l'article R.122-2 du code de l'environnement, les travaux, ouvrages ou aménagements ruraux et urbains énumérés dans le tableau annexé à cet article sont soumis à une étude d'impact soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas, en fonction des critères précisés dans ce tableau. En l'espèce, à la rubrique n°39 du tableau annexé à l'article R.122-du code de l'environnement, sont soumis à la procédure de cas par cas : les travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui soit créé une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> et inférieure à 40 000 m<sup>2</sup> et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m<sup>2</sup>.

### 1.3. Contexte et description du projet

#### Contexte du projet

Asnières sur Seine (92) est une commune de 87 000 habitants incluse dans le territoire Boucle nord de la Seine. La zone d'étude s'étend sur la commune située dans la plaine alluviale de la Seine à une distance d'environ 260 m du fleuve. Le secteur se positionne à une altimétrie de l'ordre de +28/29m NGF selon le nivellement.

Comme l'indique le dossier, la ville d'Asnières-sur-Seine ambitionne que le projet de ZAC Parc d'affaires s'inscrive dans une démarche de développement durable en vue de réaliser un éco-quartier mixte de logements, d'activités et d'équipements publics, et de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture. Une continuité urbaine est attendue avec le futur «Quartier de Seine» en cours de construction, le centre-ville d'Asnières, les berges de Seine et le tissu urbain de Gennevilliers.

Les orientations d'aménagement de la commune d'Asnières-sur-Seine sont de :

- privilégier le renouvellement urbain et la construction de logements collectifs par rapport aux logements individuels en périurbain ;
- limiter la consommation d'espace péri-urbain affectant ainsi les secteurs agricoles<sup>2</sup> ;
- limiter la consommation de l'espace et de l'énergie, et privilégier les solutions respectueuses de l'environnement ;
- faciliter les modes de déplacement doux.



Source : étude d'impact

Située au sud-est de la commune et en proche bordure de la rive gauche de la Seine, la ZAC Parc d'affaires s'inscrit dans une vaste transformation du territoire communal, sur le

<sup>2</sup> Il n'y a pas d'espaces agricole à Asnières-sur-Seine, mais le fait de construire en milieu urbain contribue à limiter la consommation d'espace agricole en périphérie urbaine, conformément aux prescriptions du schéma directeur de la région Ile-de-France.

périmètre de 30 ha du quartier de Seine qui fait l'objet de 3 opérations d'aménagement : la ZAC PSA, la ZAC bords de Seine et la ZAC Parc d'affaires. La ZAC de la Gare des Grésillons<sup>3</sup> jouxte la ZAC Parc d'affaires dans sa partie nord, où est présente la gare RER « les grésillons » et projetée la future gare du Grand Paris Express éponyme<sup>4</sup>.

***La MRAe recommande de présenter le projet objet de l'étude d'impact dans son environnement, notamment le situant cartographiquement par rapport aux autres projets proches.***

La ZAC Parc d'Affaires a fait l'objet de plusieurs avis de la MRAe, le dernier datant de 2018<sup>5</sup>. Les périmètres et la programmation générale de la ZAC présentés dans la présente étude d'impact<sup>6</sup> diffèrent de ceux sur lesquels a porté le dernier avis de la MRAe précité, notamment sur le ratio logements/bureaux et la proportion de logements sociaux.<sup>7</sup>

***La MRAe recommande de présenter les éléments de programmation du projet dans le cadre actualisé de la programmation de la ZAC Parc d'Affaires.***

### **Le projet**

Le maître d'ouvrage présente le projet de construction de logements et d'un groupe scolaire sur les îlots B8/B9 de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Parc d'Affaires, situé au 5/7 rue Louis Armand à Asnières-sur-Seine (Hauts-de Seine). Ces lots sont bordés au Sud par la rue Louis Armand, à l'Est par l'actuelle rue Bernard Palissy (et futur mail), au Nord par une venelle piétonne (à créer) et à l'ouest par un lot de bureaux existant. La surface parcellaire totale est de 7 700 m<sup>2</sup> sur les parcelles B8 (3 500m<sup>2</sup>) et B9 (4 200 m<sup>2</sup>).

***La MRAe recommande d'illustrer la situation du projet par rapport aux voiries citées et aux projets environnants.***

Le projet se situe sur un site actuellement occupé par un ancien bâtiment industriel ayant vocation à être totalement démoli.

<sup>3</sup> Avis délibéré de la MRAe du 23/09/2016 sur le projet de ZAC gare des Grésillons

<sup>4</sup> Gare du Grand Paris Express « les Grésillons » projetée en 2025

<sup>5</sup> Avis délibéré de la MRAe d'Île-de-France EE-1367-18 du 27 avril 2018 sur le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Parc d'affaires à Asnières-sur-Seine (Hauts de Seine)  
[http://www.driee.ile-de-france.developpement-](http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/180427_mrae_avis_zac_parc_affaires_asnie_res-sur-seine_92.pdf)

[durable.gouv.fr/IMG/pdf/180427\\_mrae\\_avis\\_zac\\_parc\\_affaires\\_asnie\\_res-sur-seine\\_92.pdf](http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/180427_mrae_avis_zac_parc_affaires_asnie_res-sur-seine_92.pdf)

<sup>6</sup> « Le programme prévoit 260 000 à 280 000 m<sup>2</sup> SHON comprenant: 160 000 à 180 000 m<sup>2</sup> SHON de bureaux et activités, 70 000 à 90 000 m<sup>2</sup> SHON de logements (entre 800 et 1 000 logements dont 25% de logements sociaux) accompagnés d'hébergements à caractère hôtelier (hôtel, résidence service, de tourisme, étudiante,...), 5 000 à 7000 m<sup>2</sup> SHON de commerces, 8 000 à 10 000 m<sup>2</sup> SHON d'équipements publics. (page 7)

<sup>7</sup>. Extrait de l'avis délibéré de la MRAE d'Île-de-France EE-1367-18 du 27 avril 2018 sur le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Parc d'affaires à Asnières-sur-Seine (Hauts de Seine) : « La ZAC Parc d'affaires est située sur une emprise de 15,7 ha, à l'est de la commune et développe, sur un ancien site industriel, une surface de plancher de 276 000 m<sup>2</sup>. Elle est destinée à accueillir : 2 000 logements, totalisant 131 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 25% de sociaux ; 131 000 m<sup>2</sup> de bureaux et d'activités, dont une offre d'hébergement hôtelier ; 7 000 m<sup>2</sup> environ de commerces et de services ; 7 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics (une crèche et un groupe scolaire) ».

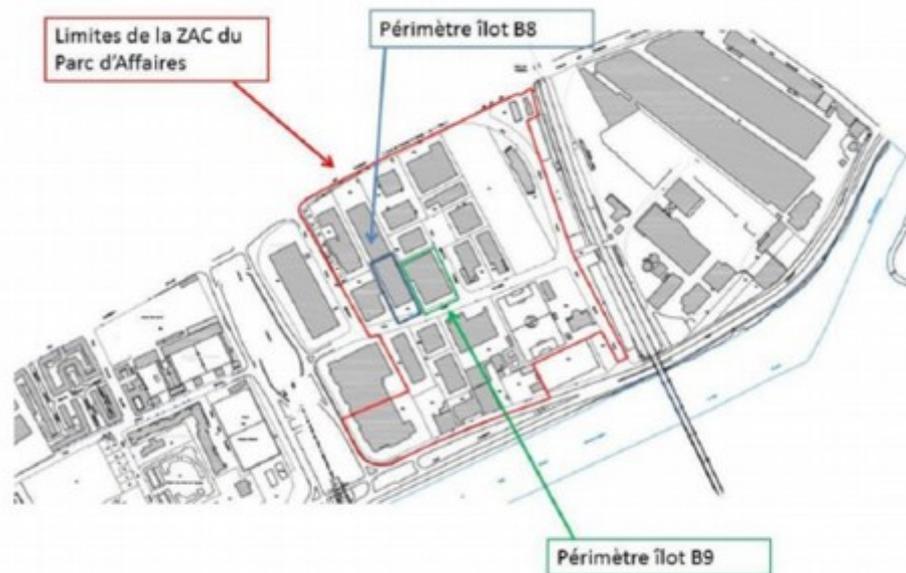


Figure 2 Extrait du PLU d'Asnières-sur-Seine  
Extrait de l'étude d'impact, page 5

La partie « 2.3. description du projet » de l'étude d'impact (page 7) décrit de manière succincte la ZAC, ainsi que le projet. Au vu des données de l'étude d'impact, et des différents documents fournis, notamment le dossier de la demande de permis de construire, il est malaisé d'appréhender le projet. Il subsiste en effet de nombreuses incertitudes et différences entre les documents, et même parfois à l'intérieur d'un même document, ne permettant pas de connaître précisément les contours du projet, de cerner les enjeux, les impacts et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) choisies (exemple : nombre de niveaux de sous-sols).

Ainsi, le permis de construire prévoit un niveau de sous-sol alors que le plan de gestion de la pollution s'appuie sur la présence de deux niveaux de sous-sols ventilés mécaniquement pour justifier l'emplacement du groupe scolaire accueillant une population sensible sur un sol pollué (p.101) et qu'une excavation de 5,5 mètres est prévue (p.11). Autre exemple, dans le permis de construire, le bâtiment A fait une hauteur de 59,72 m en R+20 niveaux (PC3a coupe AA), alors que l'étude d'impact indique une hauteur de R+17 (p.1).

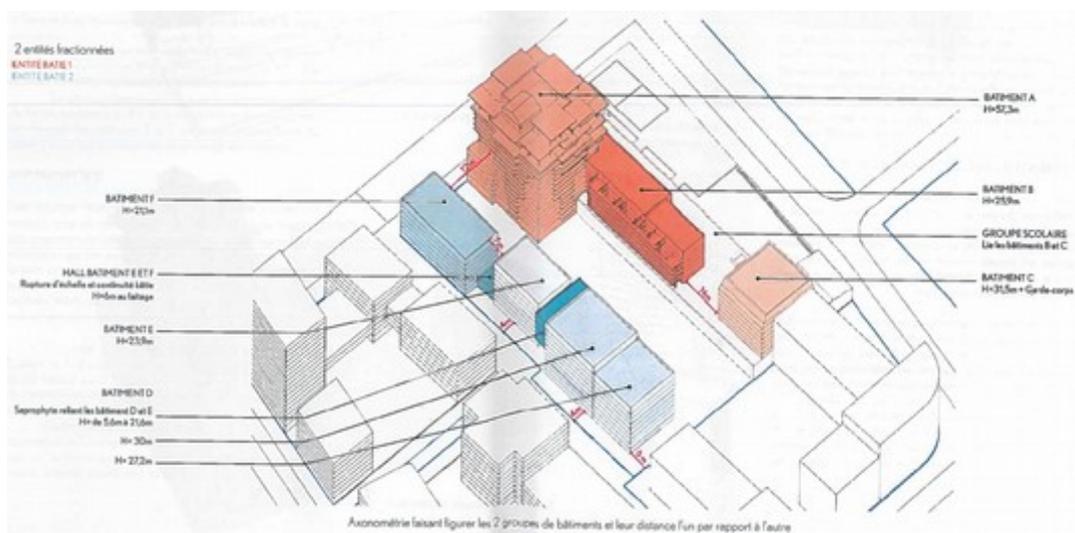
Il est prévu, selon le dossier, des logements dans 6 bâtiments, un groupe scolaire, des parkings sur un niveau de sous-sol au moins, des espaces verts en pleine terre et sur les toits (potagers, ferme urbaine, espaces végétalisés). La création de 21 550 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) est prévue, répartie comme suit : 17 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) pour des logements, dont 25 % de logements sociaux, et 3 750 m<sup>2</sup> de SDP pour le groupe scolaire (p. 1).



Extrait du plan de masse

**Extrait de l'étude d'impact, page 9**

Les bâtiments d'habitation sont prévus pour environ 270 logements et ont des hauteurs variant entre R+6 et R+9 (notice technique de sécurité relative aux bâtiments d'habitation et au parc de stationnement p.5), à l'exception du bâtiment A.



**Extrait de PC4 Notice architecturale et paysagère, p.16**

Le groupe scolaire comprend 14 classes maternelles et primaires, ainsi que leurs centres de loisirs respectifs, répartis sur les niveaux RDC et R+1 sur les parcelles B8 et B9. Chaque école dispose d'une cour et d'un préau sur son niveau, partagé avec le centre de loisirs correspondant. L'étude d'impact mentionne deux niveaux de sous-sol, le permis de construire n'en retient qu'un de 4 500 m<sup>2</sup> sur les 2 lots B8/B9 à usage de parking (plan de gestion, p.9). pour environ 225 places ainsi que 178 m<sup>2</sup> pour les deux roues motorisées et 352 m<sup>2</sup> de locaux à vélo (étude paysagère, p.11).

**La MRAE recommande de préciser les choix effectués sur les éléments du projet qui demeurent incertains et, le cas échéant, d'actualiser l'étude d'impact afin que celle-ci porte sur le projet retenu.**

La démolition du bâti sur l'îlot B9 a déjà eu lieu. Sur l'îlot B8, la démolition et le désamiantage d'un bâtiment industriel pour une durée de 25 semaines sont mentionnés dans l'étude d'impact, et présentés comme étant exclus des travaux annoncés pour une

durée de 30 mois (étude d'impact p.7). Le maître d'ouvrage renvoie également au prestataire le soin d'établir un rapport d'impacts, de garantir le tri et les formalités d'acheminement des déchets vers les centres de stockage et de traitement (p.7).

La MRAe confirme que le projet rentrant dans le champ de l'évaluation au sens communautaire, et comme le prévoit le code de l'environnement dans son article L.122-1, il doit bien être appréhendé dans sa globalité. Dans le cas présent, il est bien constitué des démolitions, des différentes constructions projetées ainsi que des aménagements nécessaires à leur réalisation (aménagement des terrains, dessertes, etc.), le tout rentrant dans le champ de l'évaluation environnementale. Or les démolitions sont succinctement évoquées p. 9 de l'étude d'impact.

***La MRAe recommande d'inclure les travaux de démolition dans l'étude d'impact, en application des dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement.***

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

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte pour ce projet sont liés à la proximité de la Seine, à son contexte urbain et à son passé industriel.

Les principaux enjeux du projet concernent la pollution des sols, de la nappe superficielle et des gaz du sol, le risque d'inondation par débordement de la Seine et par remontée de nappe, la gestion des eaux pluviales, le paysage, les déplacements et leurs nuisances associées, les travaux, les déchets.

### **La pollution de la nappe et des sols**

Dans l'étude d'impact et le plan de gestion, les données relatives au passé industriel potentiellement polluant sur le site d'étude sont diverses, leur périmètre d'étude variable et pas toujours précisé<sup>8</sup>. On retient que 16 sites BASIAS<sup>9</sup> et 2 sites BASOL<sup>10</sup> sont présents dans un rayon de 400 m autour du site d'étude (incluant le site du projet) en position amont hydraulique et que ces sites sont susceptibles d'impacter ou d'avoir impacté la qualité des milieux au droit du site d'étude (plan de gestion, p.4). De plus, au droit du projet, 16 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ont été en activité, dont 5 en classe A (suspicion de pollution ponctuelle sur le site) et 8 en classe B (suspicion de pollution étendue et ponctuelle sur le site)<sup>11</sup>. Des installations, sources potentielles de pollution, étaient encore présentes en juin 2017, notamment une chaufferie, un transformateur, des stockages de solvant et une cuve de fioul (plan de gestion de la pollution des sols et de la nappe, p.4/5). Le site concerné ayant accueilli récemment des installations classées pour la protection de l'environnement (activités de stockage d'hydrocarbures et d'imprimerie) et étant destiné à faire l'objet d'un changement d'usage,

<sup>8</sup> On peut lire également dans l'étude d'impact que : le site implanté sur une ancienne friche industrielle ; 8 sites BASOL ont été identifiés dans un rayon de 1 km autour de l'aire d'étude. (EI p,27). Aucun site BASIAS au droit du projet, mais 10 dans un rayon de 371 m, se situant en aval ou en latéral hydraulique (EI p.22). Le site TICARIMEX (11 rue Louis Armand) est inscrit au site BASIAS avec comme activités déclarées du stockage de produits chimiques et de carburants. Ce site présente un risque potentiel pour l'environnement. Aucune information n'a été recueillie sur le site CBS (8 rue Louis Armand). Les dossiers ICPE de deux entreprises des sites TICARMEX et CBS n'ont pas été retrouvés lors des consultations en préfecture et aux archives départementales (EI, p.23).

<sup>9</sup> Base de données BASIAS : ancien site industriel et activité de services

<sup>10</sup> Base de données Basol sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

<sup>11</sup> Les 3 sites non inventoriés aux installations classées pour la protection de l'environnement ont été inventoriés en classe C.

une attestation relative à la compatibilité du projet avec la qualité des sols accompagne le dossier du permis de construire<sup>12</sup>.

Les investigations de sol, des gaz du sol (en 2015, 2016 et 2017) et de la nappe sub-affleurante ont révélé des contaminations chimiques, notamment des métaux, des hydrocarbures (HAP, HCT), du PCB, des dépassements des critères ISDI<sup>13</sup> sur lixiviats en sulfates, antimoine, et arsenic, impact diffus en composés chlorés (COHV). La parcelle B8 est répertoriée en classe A (suspicion de pollution étendue sur le site) de risques de pollution des sols, la parcelle B9 est classée en classe B (suspicion de pollution localisée et ponctuelle sur le site) (p.23)<sup>14</sup>.

***La MRAe recommande de préciser dans l'étude d'impact les données sur le passé industriel du site et les pollutions qui en découlent, notamment en indiquant précisément le périmètre d'étude.***

Le groupe scolaire est prévu sur les 2 lots B8 et B9 alors que le projet de ZAC Parc d'affaires prévoit son emplacement sur le seul lot B9, en raison des niveaux de pollution sur le lot B8<sup>15</sup>. Sur ce point, l'avis de l'autorité environnementale précité a souligné l'insuffisance de l'étude d'impact de la ZAC Parc d'Affaires en ce qui concerne la prise en compte des pollutions de sols, eu égard notamment à l'implantation d'un établissement accueillant des populations sensibles (groupe scolaire)<sup>16</sup>.

#### **Le risque d'inondation par remontée de la nappe et par débordement de la Seine**

Le site, situé à 250m de la Seine, est soumis au risque d'inondation par remontée de nappe et par débordement de la Seine. Situé en zone inondable et inscrit dans le plan de prévention du risque inondation (PPRI), il est soumis en cas de crue extrême à des hauteurs d'eau entre 2 et 3 mètres ou supérieure à 3 mètres sur tout le site du projet.

Le projet est également concerné par la présence d'une nappe sub-affleurante, dont la présence a été détectée à 23,7m NGF (mai 2017). Le maître d'ouvrage identifie 3 captages industriels dans le périmètre de la ZAC, et prévoit de prendre en compte une augmentation de 0,5 m du niveau de la nappe pour minimiser les risques liés à l'arrêt des pompes recensés ou non par le BRGM<sup>17</sup>.

<sup>12</sup> Conformément à l'article R. 431-16 n) du Code de l'urbanisme et en application de l'article L556-1 du Code de l'Environnement.

<sup>13</sup> ISDI : installations de stockage de déchets inertes

<sup>14</sup> Sur le lot B9 : anomalies en métaux et des teneurs non significatives en hydrocarbures (HAP et HCT) de manière quasi-diffuse; de manière ponctuelle des teneurs en PCB jusqu'à 0,98 mg/kg (soit à proximité de l'ancien transformateur); la présence ponctuelle de teneurs en fraction soluble, en sulfates lixiviables et en antimoine lixiviable, avec des concentrations supérieures aux critères ISDI. Sur le lot B8 : présence ponctuelle de composés chlorés (COHV) et d'hydrocarbures C10-C40, en partie sud-est du site et de dépassements des critères ISDI sur lixiviats en sulfates, antimoine, et arsenic. Dans les gaz du sol : impact diffus en composés chlorés (COHV) et un impact ponctuel en hydrocarbures volatils ; Les eaux souterraines de la nappe subaffleurante sont de mauvaise qualité. Les mesures sur les eaux souterraines révèlent la présence de composés chlorés (COHV) et d'hydrocarbures (benzène et HAP).

<sup>15</sup> Dans l'EI de la ZAC « Au regard des risques, notamment sanitaires, existant sur l'îlot B8 (classée en catégorie A pour la pollution des sols), l'aménageur a repris sa programmation sur cette zone en ne prévoyant plus l'école sur cet îlot, mais uniquement sur l'îlot voisin B9 (catégorie B). » page 131

<sup>16</sup> Selon la circulaire interministérielle DGS/EA1/DPPR.DGUHC n°2007-317 du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles, la construction de groupe scolaire doit être évitée sur des sols pollués et que l'impossibilité d'autres choix d'implantation doit être justifiée. Par ailleurs, si un groupe scolaire devait être implanté sur un site pollué, la gestion de l'impact doit être gérée conformément aux dispositions de la note ministérielle du 19 avril 2017 et à la méthodologie nationale relatives aux sites et sols pollués ([http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2017/04/cir\\_42093.pdf](http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2017/04/cir_42093.pdf)), en présentant notamment un bilan coûts-avantages pour la réhabilitation du site.

<sup>17</sup> BRGM : bureau de recherches géologiques et minières

Selon le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), la cote casier de la parcelle étudiée se positionne à 29,9m NGF (p.9-10). Si l'usage du premier niveau de sous-sol est conforme au règlement de la zone C du PPRI qui n'interdit pas les sous-sols à usage de stationnements et son cuvelage prévu jusqu'à une hauteur qui reste à préciser, aucune information n'est disponible pour le second niveau.

***La MRAe recommande d'apporter des précisions à l'usage du second sous-sol, à la hauteur du cuvelage du premier sous-sol influençant la gestion du risque d'inondation .***

### **Le paysage et l'urbanisme**

La ZAC Parc d'affaires comprend de nombreux aménagements végétalisés, en pleine terre, en façade, sur les balcons et sur les toits des bâtiments. Le maître d'ouvrage prévoit une palette végétale représentant les différentes strates arbustives.

La hauteur maximale atteinte par le bâtiment A est supérieure à ce qui est prévu dans le dossier de ZAC.

Par ailleurs, l'avis de l'autorité environnementale a relevé l'insuffisance de l'étude d'impact de la ZAC Parc d'Affaires en ce qui concerne l'analyse de l'impact paysager.

Le maître d'ouvrage présente dans son dossier, mais pas dans l'étude d'impact, une notice architecturale et paysagère du projet. Toutefois, cette notice ne détaille pas l'environnement de la ZAC dans lequel s'insère le projet, avec l'aménagement des autres îlots de la ZAC, et les autres quartiers existants ou projetés.

### **Les circulations, les transports en commun, les mobilités douces**

L'étude d'impact présente une analyse des déplacements non contextualisée au projet. Elle indique les transports présents sur la ville et de façon résumée, ceux desservant le site du projet : gare des Grésillons du RER C et de la future ligne du Grand Paris express (sans mentionner qu'elle est projetée pour 2025), deux arrêts du bus 177 et un arrêt de la « ligne River Plaza ». De ce fait, elle ne permet pas de comprendre complètement les conditions de desserte du site.

***La MRAe recommande d'analyser les déplacements automobiles et les modes de déplacement doux dans le contexte de la ZAC et de ses abords, notamment en présence du mail piétonnier et du groupe scolaire projeté, de manière qualitative et quantitative.***

### **Les risques technologiques**

L'étude d'impact mentionne le risque transport de matières dangereuses en raison de la présence du Quai Aulagnier, de l'avenue Laurent Cély, de l'avenue des Grésillons, et de la voie ferrée à proximité du site.

### **Bruit**

La zone d'étude est concernée par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement des infrastructures routières de l'État (PPBE) des Hauts-de-Seine<sup>18</sup>.

<sup>18</sup> Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement des infrastructures routières de l'État (PPBE) des Hauts-de-Seine approuvé par arrêté préfectoral DRIEA IDF 2013-2-009 .

Le site est entièrement affecté par la pollution sonore de deux voies de circulation classées en catégorie 2<sup>19</sup>, affectées par un niveau sonore important : le boulevard urbain N135 à l'ouest du projet, la voie ferrée du RERC à l'est.

Les mesures acoustiques réalisées (5 points de mesure pendant 30 minutes en journée) ne permettent pas d'avoir une information complète de la situation actuelle. L'étude d'impact note toutefois que la zone d'étude est concernée par des niveaux de bruit élevés, principalement liés à la circulation sur les voies routières.

***La MRAE recommande de compléter l'étude d'impact avec une analyse plus fine de l'ambiance sonore avant projet incluant des mesures acoustiques réalisées sur des durées significatives.***

### **La biodiversité**

L'étude d'impact note que le site est déjà urbanisé, que les habitats naturels sont d'origine anthropique et qu'une végétation pionnière est présente sur l'îlot B9, sans qu'elle soit caractérisée. L'étude d'impact mentionne que le site du projet est inclus en classe 3 de l'enveloppe d'alerte de zones potentiellement humides selon les critères de la loi de développement des territoires ruraux à l'échelle de la région Ile-de-France<sup>20</sup>. Cependant elle ne conclut pas sur son caractère humide et les limites éventuelles de cette zone.

## **3. L'analyse des impacts environnementaux**

### **3.1. Justification du projet retenu**

L'étude d'impact ne présente ni l'évolution de la ZAC pour laquelle elle fait référence à une version du projet de ZAC datant de 2006/2007, ni l'évolution du projet lui-même.

Le maître d'ouvrage ne justifie pas l'implantation du groupe scolaire sur les îlots B8/B9 . Dans son dernier avis rendu sur la ZAC, la MRAe recommandait de justifier la localisation de cet établissement recevant des publics sensibles, notamment au regard des pollutions du sol présentes (cf recommandation au paragraphe 3.2 ci-dessous). De même il eut été souhaitable d'explicitier le choix d'implanter un immeuble de grande hauteur sur ce site, ce qui n'était pas prévu dans la programmation initiale de la ZAC.

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

Le tableau des synthèses des impacts et des mesures prises portant sur les travaux traite des impacts de la phase travaux et de la phase d'exploitation (page 100).

Certaines analyses présentées le sont à l'échelle de la ZAC, et non du projet, certaines datant de 2007 (déplacements). L'étude d'impact propose même un tableau relatif à un autre projet p.121 (« Rossignol-République » à Voiron, également cité p.100).

Comme déjà indiqué, le manque de précision du projet ne permet pas d'appréhender pleinement les impacts du projet sur l'environnement et la santé humaine ni les mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées.

<sup>19</sup> Les voies de catégorie 2 dans le classement sonore des infrastructures terrestres affectent un secteur d'une largeur de 250 mètres de part et d'autre de leur tracé. Le niveau sonore diurne est compris entre 76 et 81 dB(A), le niveau sonore nocturne est compris entre 71 et 76 dB(A).

<sup>20</sup> La classe 3 de l'enveloppe d'alerte selon les critères de la loi de développement des territoires ruraux à l'échelle de la région Ile-de-France correspond à une probabilité importante de zones humides, dont le caractère humide et les limites sont à vérifier et à préciser.

L'étude d'impact révèle des imprécisions sur le projet et les mesures projetées, qui ne permettent pas de qualifier les enjeux et les impacts : « *La protection contre les eaux en phase définitive est un choix du maître d'ouvrage. Elle dépend essentiellement de la destination réelle du sous-sol* » et « *Le sous-sol sera cuvelé et rendu étanche jusqu'à la référence de protection souhaitée* », « *Si des locaux techniques ou des locaux nobles tels que des caves sont envisagés, il conviendra de compenser le volume cuvelé par un volume inondable situé entre le terrain naturel et 2,5 m sous la cote casier, soit 27,4 NGF* » (p.10).

L'impact du projet sur la production d'eaux usées et la consommation d'eau potable n'est pas analysé. Il en est de même, hors phase chantier, pour les nuisances sonores et la qualité de l'air.

Les modalités de suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées sont minimalistes : suivi topographique et piézométrique (p.124).

***La MRAe recommande de reconsidérer les impacts du projet et les mesures prévues au regard d'un projet clairement défini, dans son environnement proche et lointain, et de définir les modalités de suivi des mesures prévues.***

### **Les pollutions des sols**

Le maître d'ouvrage identifie, en phase de travaux, un risque de dispersion des pollutions dans l'environnement, susceptible de perturber les milieux aquatiques et d'entraîner des risques pour la santé publique en cas d'inhalation de composés volatils au sein des futurs bâtiments, ou de risque de contact cutané et d'ingestion au droit des espaces verts en pleine terre.

L'analyse des risques résiduels (ARR) concernant notamment les substances volatiles identifiées dans les gaz du sol, prévoit le recouvrement systématique des remblais actuellement présents par une couche de terre végétale ou une surface minéralisée, la non utilisation des eaux souterraines autre qu'en circuit fermé ; l'absence d'usage de jardins potagers ou d'arbres fruitiers en pleine terre (p108), la réalisation d'analyses de réception de fouille afin de valider l'acceptabilité des risques pour la voie d'inhalation de substances volatiles en intérieur (COHV + composés aromatiques volatils (CAV) + TPH).

Le maître d'ouvrage présente un plan de gestion (juin 2017) comprenant la définition de mesures de gestion des futurs déblais et la réalisation d'une analyse des risques résiduels (ARR) selon devant respecter les principes de la politique nationale en matière de gestion de sites et sols pollués (note ministérielle du 19 avril 2017). Or le plan de gestion transmis ne comporte pas l'ensemble des informations demandées par la note ministérielle précitée. L'étude d'impact ne fournit pas de note justificative sur l'implantation de l'établissement scolaire fondée sur un bilan des avantages et des inconvénients de différentes options de localisation<sup>21</sup>. De plus, les calculs de risques sanitaires (p.129) sont effectués pour un projet de groupe, les calculs de risques sanitaires (p.129) sont effectués pour un projet de groupe scolaire avec deux niveaux de sous-sols. Or le permis de construire présenté ne comprend qu'un niveau de sous-sol.

### **La MRAE recommande :**

- ***de justifier précisément le choix de l'emplacement du groupe scolaire compte-tenu des risques de pollution identifiés ;***

<sup>21</sup> Conformément à la circulaire interministérielle DGS/EA1/DPPR.DGUHC n°2007-317 du 8 février 2007 .

- **de réaliser un plan de gestion conforme aux dispositions de la note ministérielle du 19 avril 2017 et à la méthodologie nationale relatives aux sites et sols pollués, comportant notamment un bilan coûts-avantage pour la réhabilitation du site, la mise à jour de l'évaluation des risques sanitaires selon ce scénario en fonction des conclusions du plan de gestion ;**
- **de prévoir les évaluations complémentaires en tenant compte de la pollution résiduelle en fond de fouille (pollution des sols, des eaux souterraines et des gaz du sol).**

De manière générale, la MRAe estime que le promoteur aurait dû prendre davantage en compte l'étude d'impact réalisée par l'aménageur à l'échelle de la ZAC et les éléments fournis par celui-ci en réponse<sup>22</sup> aux recommandations de la MRAe dans son avis précité, voire donner suite à ces données dans son champ de compétence

L'étude d'impact indique que l'ensemble des résultats de calcul de risque démontre que les teneurs maximales mesurées dans les gaz du sol sont compatibles avec les aménagements projetés, mais en s'appuyant sur un projet avec 2 niveaux de sous-sols, alors que le permis de construire n'en prévoit qu'un.

**La MRAe recommande de réexaminer, au regard du projet retenu, les impacts du projet en matière de sols pollués et les mesures de gestion retenues.**

#### **Le risque d'inondation par débordement de la Seine et par remontée de nappe**

Pour la réalisation des infrastructures hors d'eau, le maître d'ouvrage prévoit un rabattement de la nappe par pointes filtrantes, et un débit d'exhaure de 130 m<sup>3</sup>/h sur une surface de fouille de 3 200 m<sup>2</sup> et un niveau de rabattement de 23,2 m NGF et précise que l'emploi de cette technique nécessite d'obtenir les autorisations nécessaires au rejet des eaux d'exhaure dans les réseaux, de vérifier la conformité des eaux d'exhaure avec les critères d'acceptation en réseau d'assainissement, d'envisager un traitement des eaux souterraines avant rejet. Une demande autorisation environnementale à l'échelle de l'ensemble de la ZAC est en cours (août 2017) et doit inclure l'autorisation liée à ces pompes.

**La MRAe recommande d'actualiser l'état des demandes d'autorisation relatives au projet.**

En phase d'exploitation, le premier niveau de parking est rendu inondable et partiellement cuvelé. Le volume cuvelé, qui n'est pas défini puisque le niveau de cuvelage ne l'est pas, fait l'objet, selon l'étude d'impact d'une compensation avec la création d'une noue.

Le maître d'ouvrage prévoit une gestion des eaux pluviales au droit de la parcelle avant un rejet dans le réseau avec des traitements adaptés non précisés, et le dimensionnement du réseau d'eau pluvial du site suffisant pour accepter les volumes issus d'épisodes pluviométriques importants.

Un bassin de rétention des eaux pluviales de 243 m<sup>3</sup> est annoncé « nécessaire » pour une pluie vingtennale.

Il est prévu des toits végétalisés, une bâche à eau récupérant les eaux de pluie pour arroser les végétaux, un espace vert de pleine terre en cœur d'îlot avec une noue et la orientation des eaux pluviales vers cette noue.

<sup>22</sup> « Note de réponse à l'avis de la MRAe rendu sur l'étude d'impact du projet de ZAC parc d'affaires à Asnières-sur-Seine. » Citallios juin 2018.

La gestion des eaux pluviales est prévue sur le site, notamment via un système de noues paysagères, bassins et fossés, avec une pente et des noues faibles favorisant la rétention et la décantation (étude d'impact p 120). Le maître d'ouvrage prévoit également de limiter l'imperméabilisation. Il est prévu d'infiltrer les eaux lorsque les caractéristiques du sol, la profondeur de la nappe et l'absence de pollution résiduelle le permettent, et de stocker puis restituer les eaux au réseau par débit régulé dans les autres cas.

## **Le bruit**

L'analyse des incidences du projet sur l'ambiance sonore ne concerne que la phase chantier : dans la partie consacrée à l'analyse des incidences (Chapitre 5 : « Impacts négatifs et positifs, directs et indirects de l'aménagement projeté à court, moyen et long terme et mesures associées »), l'étude d'impact ne contient que l'intitulé du chapitre » 5.3.5. Ambiance acoustique », sans aucun texte. Ceci n'est guère compréhensible. La MRAe note qu'il en est de même pour la qualité de l'air.

Le maître d'ouvrage rappelle l'obligation réglementaire pour l'isolation des bâtiments d'habitation<sup>23</sup> mais ne précise pas l'impact, sur les logements et le groupe scolaire, des réalisations à venir sur le site, et plus généralement dans la ZAC et à ses abords, et qui vont modifier l'ambiance sonore : le groupe scolaire, les circulations des nouveaux habitants et usagers du projet et de la ZAC. Les mesures prévues dans le cadre du projet pour limiter l'impact sonore ne sont pas non plus explicitées. Concernant le groupe scolaire, l'organisation mondiale de la santé (OMS) recommande que le niveau sonore dans les salles de classe soit inférieur à 35 dB.

***La MRAe recommande d'étudier si possible avant la mise à disposition du public, l'impact du projet sur l'ambiance sonore et la qualité de l'air, et de présenter des mesures de réduction du risque pour les logements et les équipements sensibles exposés au bruit. Elle recommande de présenter, lors de l'actualisation de l'étude d'impact, l'efficacité de ces mesures et les dispositifs de suivi retenus.***

## **Les travaux, la gestion des déchets de chantier et des déblais-remblais**

Les travaux de construction sont prévus pour une durée de 30 mois, durée qui n'inclut pas les 25 semaines prévues pour la démolition d'un bâtiment industriel.

Les impacts sur la population et l'habitat en phase travaux concernent principalement le cadre de vie, le bruit, la qualité de l'air et l'ambiance paysagère.

Le maître d'ouvrage prévoit la mise en place d'une « charte de chantier vert » et cite des exemples d'éléments à y inclure, engageant les différents acteurs du chantier et concernant notamment l'organisation du chantier, l'information des riverains ou la gestion et la collecte sélective des déchets.

Un suivi topographique et piézométrique sont prévus, avant pendant et après le chantier (Ei p.123).

L'étude d'impact prévoit un terrassement de 5,6 m sur le site et environ 36 000 tonnes de déblais (volume estimé pour un niveau de sous-sol).

<sup>23</sup> L'ensemble des bâtiments d'habitation sont soumis à la réglementation qui impose des seuils si valeurs supérieurs à 60 dB(A) de jour et /ou supérieurs à 55 dB(A) de nuit (bâtiments futurs proches de la voie ferrée) Les bâtiments devront être suffisamment isolés des bruits extérieurs afin de garantir un niveau de bruit à l'intérieur des pièces principales inférieur ou égale à 35 dB(A) de jour et 30 dB(A) de nuit

L'étude d'impact prévoit la production de matériaux divers (bitumes, gravats, déchets, terre...), dont 1 500 m<sup>3</sup> de remblais contenant des terres qui dépassent les critères d'acceptation ISDI et qui seront à évacuer et à traiter par des filières spécialisées.

Le dossier prévoit, pour un seul niveau de sous-sol, 36 000 T de déblais (plan de gestion p.6), dont 18 700 T qui pourraient être gérés hors site (plan de gestion de la pollution des sols et de la nappe, p.35). Il précise qu'une analyse plus précise des volumes de déblais-remblais qu'implique le projet sera effectuée (p102).

Les déchets et débris qui seront générés pendant le chantier seront collectés et stockés dans une ou plusieurs bennes bâchées implantées sur le site, puis ils seront éliminés par une ou plusieurs filières d'élimination des déchets adaptées et agréées, sans que l'étude d'impact ne précise les volumes considérés (p. 96).

**La MRAe recommande :**

- ***d'inclure les démolitions dans l'étude, d'analyser leur impact et de justifier les mesures proposées dans le projet ;***
- ***de préciser les volumes considérés des différents types de déchets et de déblais et les modalités de prise en charge.***

#### **Les circulations, les transports en commun, les mobilités douces**

Le maître d'ouvrage présente des prévisions de trafic supplémentaire entre la ZAC et son environnement datant de 2007. Compte tenu des évolutions du programme constaté sur l'îlot, et plus largement des évolutions des conditions de déplacement dans la région, la MRAe attend des éléments actualisés et plus précis propres au projet, l'articulation avec les études réalisées à l'échelle de la ZAC devant être présentée.

**La MRAe recommande d'apporter des éléments d'analyse actualisés sur les déplacements.**

#### **Le paysage**

L'étude d'impact n'analyse pas l'insertion paysagère du projet dans son environnement et ne justifie pas la hauteur de bâti du bâtiment A (59,7 m).

**La MRAe recommande de préciser l'impact paysager du projet et notamment de justifier la présence d'un immeuble d'une hauteur de près de 60 mètres non prévue dans le projet de ZAC. Elle recommande également qu'une analyse paysagère de l'insertion du projet soit menée.**

#### **Effets cumulés avec d'autres projets**

Le maître d'ouvrage identifie des enjeux potentiels du projet dus au cumul des projets de ZAC sur la commune, et des impacts cumulés positifs, faibles ou modérés, sans justifier son analyse sur des bases quantitatives comme l'accroissement attendu de population.

**La MRAe recommande :**

- ***de préciser les effets cumulés du projet pendant la phase travaux (gêne à la circulation notamment) et la phase d'exploitation du site (consommations et rejets d'eau, risque d'inondation, déplacements notamment) ;***
- ***de justifier comment les effets cumulés ont été étudiés et traités à l'échelle de la ZAC.***

#### **4. L'analyse du résumé non technique**

L'objectif du résumé non technique est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact.

Le résumé non technique ne présente pas la programmation détaillée du projet, ni dans le texte, ni de manière illustrée. Comme dans le reste de l'étude d'impact, des données relatives aux enjeux, aux impacts environnementaux et aux mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont fondées sur un projet qui n'est pas celui faisant l'objet du permis de construire.

#### **5. Information, consultation et participation du public**

Le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique du projet.

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du projet envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet.

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,  
son président délégué,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jean-Paul Le Divenah', with a large, sweeping flourish at the end.

Jean-Paul Le Divenah