



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet d'ensemble immobilier mixte à
Asnières-sur-Seine (92)**

**N° APJIF-2025-040
du 21/05/2025**



Vues depuis le pont de Gennevilliers sur la Seine.

En haut : l'état actuel (bâtiments de bureaux existants construits vers 1990),

En bas : le projet. L'immeuble le plus haut du projet, à l'angle du quai Aulagnier et de l'avenue Laurent Cély, représenté ici avec dix-sept étages, n'en comprend que neuf sur un autre plan : le même nombre que les bâtiments actuels le long de l'avenue Laurent Cély.

Source : © Google Maps 2025 et Étude d'impact, couverture, ajout des noms de voirie par la MRAe.

Synthèse de l'avis

Émis dans le cadre d'une procédure au titre de la législation sur l'eau, cet avis de l'Autorité environnementale concerne un projet d'ensemble immobilier, logements, résidence seniors, résidence de coliving, résidence étudiante, commerce, activités sportives, culturelles et gourmandes situé à Asnières-sur-Seine, porté par SAS Eifage Aménagement. Il analyse la qualité de son étude d'impact et la prise en compte de l'environnement et de la santé par le projet.

Sur un terrain de 22 085 m² situé à l'angle de l'avenue Laurent Cély et du quai Aulagnier, à moins de 60 m au nord de la Seine, le projet vise à démolir un ensemble de bâtiments d'activités à usage secondaire et tertiaire (essentiellement des bureaux) de neuf étages, avec un à deux niveaux de sous-sols, et un ancien atelier mécanique, ainsi que des surfaces enrobées, pour le remplacer par trois îlots immobiliers mixtes de quatre à dix-sept étages, pour un total de 55 000 m² de surface de plancher¹.

Cet ensemble comprend deux niveaux de sous-sols pour les deux lots à l'ouest et un seul pour le lot à l'est. Il inclut 611 places de stationnement automobile et 1 100 places vélos. Il prévoit également un parc public, une venelle piétonne et une voirie de desserte, ainsi que des cœurs d'îlots paysagers privés.

Relevant d'un examen au cas par cas en application de l'article R. 122-2 du code de l'environnement (rubrique 39^a et 41^a du tableau annexé à cet article), il a fait l'objet d'une décision du préfet de la région d'Île-de-France n° DRIEAT-SCDD-2023-150 du 04 septembre 2023 concluant à la nécessité d'une évaluation environnementale.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- le risque d'inondation lié à une nappe peu profonde et au risque de crue de la Seine ;
- la pollution des sols ;
- les nuisances sonores issues du quai Aulagnier (D 7) et de l'avenue Laurent Cély (D 17/N 315) notamment ;
- le paysage urbain du quartier et des bords de Seine ;
- le climat (consommation en matériaux et ressources liée notamment aux démolitions, aux choix énergétiques et adaptation au changement climatique).

Dans son avis, l'Autorité environnementale note tout particulièrement une justification insuffisante des démolitions prévues au regard de solutions de réhabilitation, de reconversion ou de transformation des bâtiments existants, relativement récents. Elle recommande notamment de reprendre le bilan des émissions de gaz à effet de serre qui, en l'état, ne paraît pas suffisant pour justifier les démolitions et de mettre à jour l'étude d'impact, datée de janvier 2024, afin de prendre en compte les compléments apportés au projet en 2024 et en 2025, et de démontrer l'efficacité des mesures de réduction des nuisances sonores, nombreuses et détaillées, mais dont le gain n'est pas évalué rigoureusement.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après.

La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles utilisés précède l'avis détaillé. Il est par ailleurs rappelé au maître d'ouvrage la nécessité de transmettre un mémoire en réponse au présent avis.

1 La surface de plancher ne comprend ni les murs, ni les espaces de circulation (escaliers, ascenseurs...) ni les parkings.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet.....	7
1.1. Contexte et présentation du projet.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	9
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	10
2. L'évaluation environnementale.....	10
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	10
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	12
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	13
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	17
3.1. Santé humaine et cadre de vie.....	17
3.2. Risques inondation et pollution des sols.....	21
3.3. Biodiversité.....	23
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	24
ANNEXE.....	25
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	26

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement² et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale³ vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, a été saisie par le préfet des Hauts-de-Seine pour rendre un avis sur le projet SMA d'ensemble immobilier, logements et commerces, porté par SAS Eiffage Aménagement, situé à Asnières-sur-Seine (Hauts-de-Seine) et sur son étude d'impact datée de janvier 2024.

Le projet d'ensemble immobilier, logements et commerces est soumis à un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubriques 39°a et 41°a du tableau annexé à cet article). Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région Île-de-France n° DRIEAT-SCDD-2023-150 du 04 septembre 2023.

L'Autorité environnementale en a accusé réception le 21/03/2025. Conformément au [II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le préfet de département et le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France ont été consultés le 11 avril 2025. La délégation départementale 92 de l'ARS a apporté sa contribution le 06 mai 2025, le préfet a apporté sa contribution en annexe de la saisine.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 21/05/2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet d'ensemble immobilier, logements et commerces.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport d'Éric ALONZO, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

-
- 2 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).
 - 3 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement)

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Sigles utilisés

ARR	Analyse des risques résiduels
EPT	Établissement public territorial
ERC	Éviter, réduire, compenser
GES	Gaz à effet de serre
LAeq	Indicateur réglementaire français (notamment utilisé pour le classement sonore des infrastructures de transports). Il correspond au niveau sonore « <i>continu équivalent</i> » ou moyen, exprimé en dB(A) sur une période déterminée ou bien 6 h-18 h : LAeq jour ; 18 h-22 h : LAeq soirée ; 22 h-6 h : LAeq nuit. Le dB « (A) » est l'une des pondérations des décibels selon les fréquences auxquelles l'oreille humaine est la plus sensible.
Lden	Niveau sonore « <i>continu équivalent</i> » ou moyen, exprimé en dB(A) au cours de la journée en rehaussant le bruit produit en soirée (18-22h : + 5 dB(A)) et durant la nuit (22h-6h : +10 dB(A)) pour tenir compte de la sensibilité accrue des individus aux nuisances sonores durant ces deux périodes. Le dB « (A) » est l'une des pondérations des décibels selon les fréquences auxquelles l'oreille humaine est la plus sensible.
MRAe	Mission régionale d'autorité environnementale
NGF	Nivellement général de la France
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
OMS	Organisation mondiale de la santé
PCB	Polychlorobiphényles
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
PPRI	Plan de prévention des risques d'inondation
RNT	Résumé non technique
SdP	Surface de plancher
Sdrif	Schéma directeur régional d'Île-de-France
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
Zac	Zone d'aménagement concerté

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

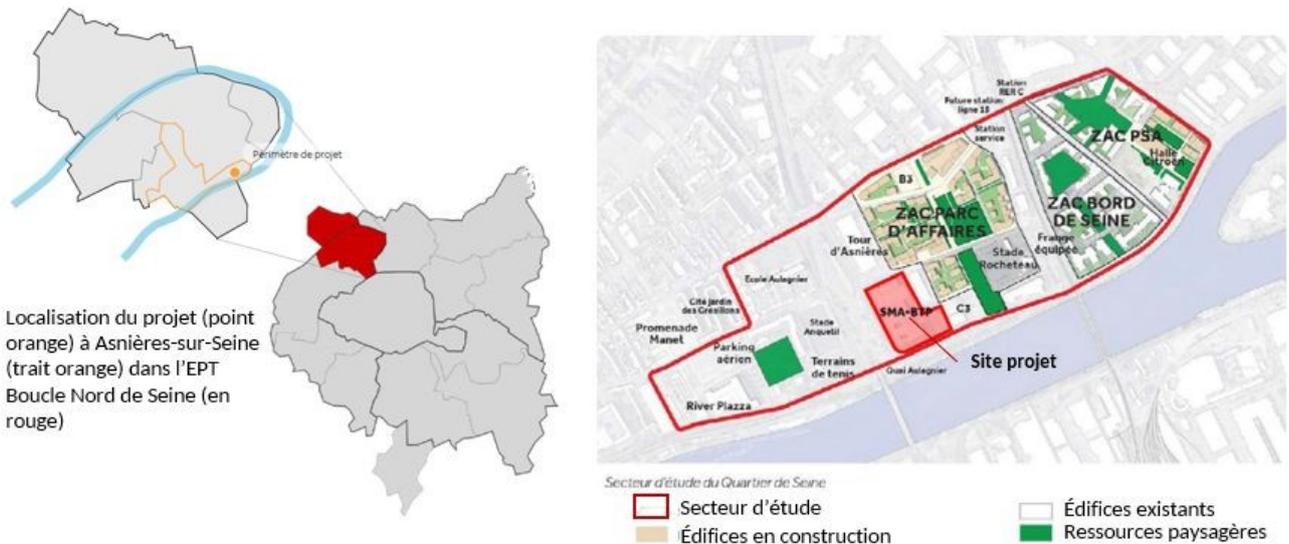


Illustration 1 : Situation géographique du secteur du projet (étude d'impact p. 9 et 60).
La gare du RER C « Les Grésillons » est au nord du triangle formé par la Zac Bord de Seine.
Il faut dix à quinze minutes pour y accéder à pied.

Le pétitionnaire décrit ainsi le site d'implantation : « Asnières-sur-Seine est une commune qui se trouve dans la banlieue nord-est de Paris au sein de l'Établissement public territorial de Boucle Nord de Seine de la Métropole du Grand Paris, dans le département des Hauts-de-Seine. De grandes infrastructures composent et organisent le territoire de la commune, à savoir la D7, D17 et N315 et un réseau ferré correspondant au RER C (gare des Grésillons à un peu plus de 500 m). La Seine est le principal atout paysager à proximité du site d'étude, et est séparée du site d'étude par les voiries structurantes qui ne sont pas facilement traversables » (p. 8⁴).

Le site du projet se situe à l'une des entrées de ville, dans un secteur marqué par un passé industriel, en cours de transformation en quartier mixte accueillant des logements et des activités. D'autres projets se situent à proximité, notamment les zones d'aménagement concerté (Zac) « Parc d'Affaires » et « Bord de Seine », visibles sur l'illustration 1. Le projet a pour ambition de « participer à la mise en cohérence globale du secteur » (p. 9). Pour ce faire, il propose notamment de « [mettre] à profit des ressources paysagères existantes afin de retrouver une identité commune à l'échelle du quartier de Seine » (p. 10).

Le projet d'aménagement consiste en la démolition des bâtiments actuels – des bureaux et une ancienne carrosserie, visibles à l'est sur l'illustration 2, et en la construction d'un ensemble d'immeubles, sur une emprise au sol de 10 154 m² répartis sur deux parcelles (BC 0353 et BC 0349), pour une superficie de 22 085 m² à l'angle de l'avenue Laurent Cély et du Quai Aulagnier, à moins de soixante mètres au nord de la Seine. Le projet prévoit également un espace public de 6 000 m², avec des noues et des jardins d'eaux pluviales. À cela s'ajoute une venelle piétonne et une voirie de desserte sur environ 1 211 m², ainsi que des cœurs d'îlots paysagers privés sur approximativement 4 720 m² (p. 4).

4 Sauf mention contraire, les numéros de pages figurant dans le corps du présent avis renvoient à l'étude d'impact.

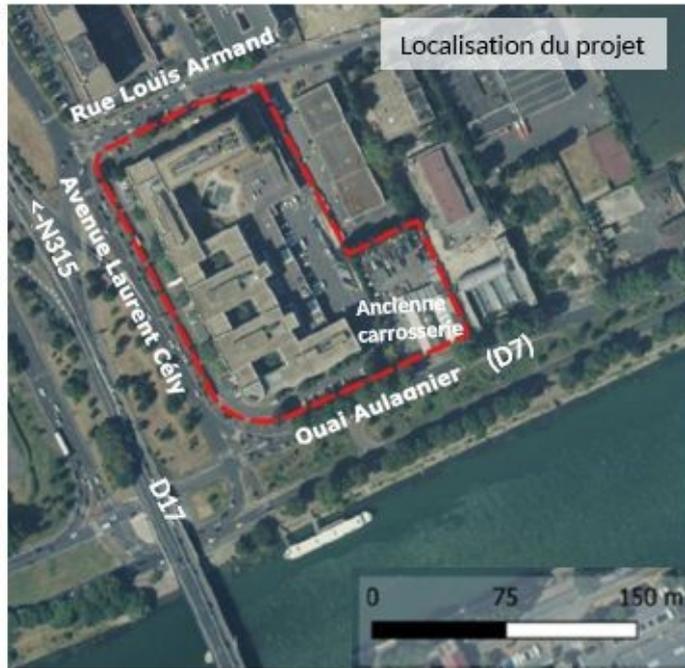


Illustration 2 : État actuel du secteur du projet
(document « plans et cartes », modifié par la MRAe)

Les immeubles sont divisés en trois lots nommés « Elo », « Caïssa » et « Gambit », et comprennent de 4 à 17 étages⁵, pour une surface de plancher⁶ (SdP) totale de 55 000 m². La programmation prévisionnelle de la répartition des surfaces de plancher prévoit :

- 27 755 m² de logements dont 30 à 35 % de logements à caractère social ;
- 7 200 m² pour la résidence senior « Cazam » ;
- 7 305 m² de résidence en coliving ;
- 7 255 m² de résidence étudiante ;
- 5 485 m² de commerce et activités sportives, culturelles et gourmandes.

Il est prévu deux niveaux de parking en sous-sol pour Elo et Caïssa (à l'ouest sur l'illustration 3), un pour Gambit. Ces sous-sols contiendront un total de 611 places de stationnement automobile (respectivement 230 pour Elo, 290 pour Caïssa et 91 places pour Gambit). Mille cent places de stationnement pour vélos sont prévues, mais leur emplacement exact et leur nombre par lot ne sont pas bien définis, voir l'illustration 3.

⁵ R+4 signifie rez-de-chaussée et quatre étages soit cinq niveaux.

⁶ La surface de plancher ne comprend ni les murs, ni les espaces de circulation (escaliers, ascenseurs...), ni les parkings



Illustration 3 :

À gauche : plan de masse avec en blanc les bâtis « densité adaptée, grand parc paysager central, connexion avec les trames existantes, gestion des risques inondations notamment, front bâti et aménagement protégé des nuisances » (étude d'impact, p. 294).

À droite : plan de rez-de-chaussée, emplacements des locaux vélos. (leur nombre est indiqué dans les pastilles orange). Dans Gambit, il se situent en rez-de-chaussée et en souterrain, avec un atelier de réparation de cycles, mais leur nombre n'est pas indiqué.

Dans Caïssa, il manque l'emplacement et le nombre de stationnements vélos. (étude d'impact, p. 255, ajout des noms de lot par la MRAe).

Les travaux de démolition sont prévus entre janvier 2026 et mars 2027 et les travaux de construction entre le premier semestre 2026 et le dernier semestre 2028. La construction s'effectuera selon l'ordre suivant : Elo, Caïssa puis Gambit. Des travaux de dépollution sont à prévoir également (voir le paragraphe à ce sujet).

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet

Le pétitionnaire mentionne à plusieurs reprises la réalisation d'ateliers : « l'atelier eau, sol et biodiversité réalisé en 2023 a permis d'orienter les choix en termes d'aménagement, de choix de matérialité, de placement de pleine terre et de gestion des eaux pour pouvoir correspondre aux besoins des espèces cibles et favoriser l'accueil de la biodiversité » (p. 290). « Le projet favorise la concertation et la discussion avec les usagers et acteurs locaux avec notamment l'agence de conseil en concertation Les Cityzens. Concernant la programmation commerciale, Eiffage aménagement sollicite Nova Consulting pour la réalisation d'une enquête des besoins en commerce et d'une faisabilité à l'échelle du projet » (p. 54).

L'Autorité environnementale note toutefois que le dossier ne précise pas comment se sont déroulés les ateliers, ni de quelle façon leurs résultats ont été pris en compte le cas échéant.

(1) L'Autorité environnementale recommande de joindre les comptes rendus ou les synthèses des ateliers et de préciser de quelle façon leurs résultats ont été pris en compte dans la conception du projet.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- le risque d'inondation lié à une nappe peu profonde et au risque de crue de la Seine ;
- la pollution des sols ;
- les nuisances sonores issues notamment du quai Aulagnier (D 7) et de l'avenue de Cély (D 17/N 315) ;
- le paysage urbain du quartier et des bords de Seine ;
- le climat (la consommation en matériaux/ressources liée notamment aux démolitions, les choix énergétiques et l'adaptation au changement climatique).

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le dossier transmis à l'Autorité environnementale et daté de janvier 2024 comporte les différentes pièces de l'évaluation environnementale décrites à l'article R.122-5 du code de l'environnement⁷ : un document nommé « étude d'impact », ainsi que le résumé non technique (RNT) bien séparé de l'étude et ainsi facilement accessible pour le public. Vingt-six annexes sont jointes à l'étude d'impact.

Certains points rendent difficile la compréhension du dossier : sommaire général non détaillé, voir l'illustration 4, absence de sommaire des figures et tableaux, absence de table des sigles et présence de « compléments » apportés à l'Autorité décisionnaire, sans qu'ils soient intégrés dans l'étude d'impact ou qu'une note claire indique quels chapitres de l'étude d'impact sont obsolètes et remplacés par ces compléments.

État actuel de l'environnement	48	
Contexte réglementaire	54	<ul style="list-style-type: none">- Inondations par débordement de nappe, crues- Retrait gonflement des argiles- Transport de matières dangereuses- Effondrement de cavités (carrières)
Contexte socio-économique	65	
Environnement physique	85	
Milieu naturel	107	<ul style="list-style-type: none">- Du sols- Des nappes- De l'air- lumineuses
Milieu urbain et paysage	120	
Déplacements	158	<ul style="list-style-type: none">- sonores- chantier
Risques, pollutions et nuisances	182	

Extrait de la table des matières

Thèmes du projet non détaillés dans le sommaire

Illustration 4 : Extrait du sommaire et thèmes couverts sur le sujet « risques, pollutions et nuisances » (étude d'impact, p. 2 et d'après le tableau p. 53)

Le pétitionnaire a ordonné l'évaluation environnementale suivant les rubriques du code de l'environnement.

L'étude présente ainsi dans des chapitres distincts l'état initial, puis les incidences sur les éléments susceptibles d'être affectés de manière notable, et le développement de la démarche « éviter, réduire, compenser » (ERC). Ce parti pris de lisibilité conduit cependant à omettre les liens entre ces parties et à juxtaposer des informations, sans les inscrire dans une démarche d'ensemble. Pour une thématique, il faut regarder trois par-

7 https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000046974945

ties différentes, et la méthodologie n'est décrite qu'à la fin de l'étude d'impact, le tout sans sommaire détaillé. L'Autorité environnementale souligne qu'il est plus pertinent de traiter les différents aspects par thématique⁸.

Concernant la séquence éviter - réduire - compenser (ERC), l'étude d'impact ne présente presque pas de mesures d'évitement. Les « mesures » proposées sont parfois réglementairement obligatoires et ne peuvent dès lors être intégrées à la démarche ERC. La synthèse des incidences du projet est présentée dans un tableau simpliste et mal renseigné (p. 280 à 287). La colonne « incidences environnementales » comprend des lignes qui sont des thèmes et non des incidences, comme « changement climatique, ressource en eau et sécheresses », les « mesures » sont données dès ce stade, alors qu'elles ne sont abordées qu'ensuite dans le dossier, il est donc encore plus difficile pour le lecteur de comprendre un résumé lapidaire comme « SRN1 - Agir contre les risques et nuisances (E/R) », enfin, l'impact résiduel est souvent étonnamment qualifié⁹.

(2) L'Autorité environnementale recommande de :

- présenter les incidences du projet et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation par thématique ;
- ou, au minimum, faire davantage de lien entre les parties et différencier et expliciter correctement ce qui relève d'une incidence liée au projet, d'une mesure d'évitement ou d'une mesure de réduction ;
- qualifier ensuite correctement les incidences résiduelles.

Le dossier comprend en plus des « compléments » dans un « dossier d'autorisation environnementale unique ». Il s'agit d'une « notice non technique », datée de janvier 2025 pour la dernière version, d'un « mémoire en réponse à la demande du 3 octobre 2024 » et d'un « sommaire des annexes », au nombre de vingt et jointes au dossier. L'annexe 2 est un dossier comprenant l'étude d'impact et son RNT.

L'Autorité environnementale souligne que l'étude d'impact est un document réputé autosuffisant sur lequel elle doit rendre un avis. Or les compléments apportés à la demande de l'autorité décisionnaire laissent penser que le projet a été modifié et que l'étude d'impact aurait dû être actualisée pour traduire correctement le projet final retenu et les incidences de ces modifications sur l'environnement et la santé.

Si le planning obsolète (début des travaux de la phase 1 en 2024 p. 4) ne pose pas question, d'autres inexactitudes concernent la définition du projet en lui-même, notamment sur la hauteur du bâti (voir l'illustration 5).

8 Exemple : nuisances sonores (état initial, impact brut, mesures d'évitement et de réduction, impact résiduel).

9 Exemple : incidence « création d'îlot de fraîcheur » impact brut « incidence positive », mesure de réduction « rafraîchissement urbain » (cela fait partie de l'incidence et n'est pas une mesure), impact résiduel « incidence neutre ».

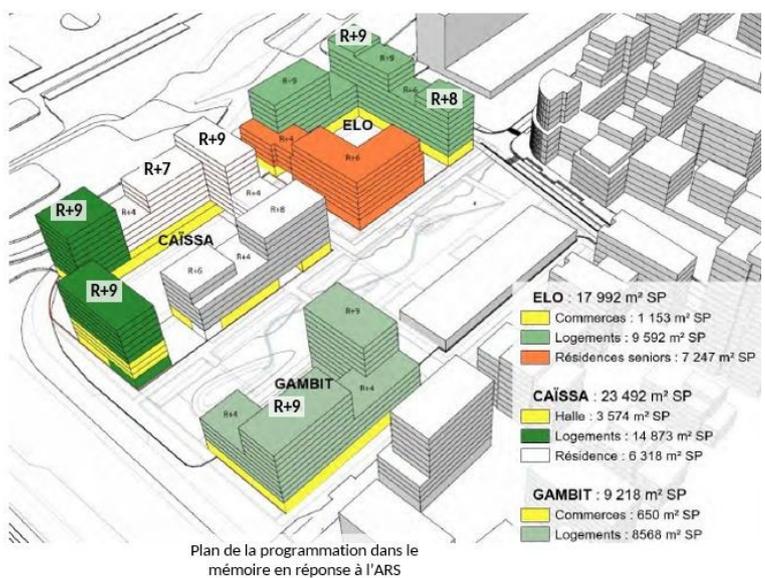
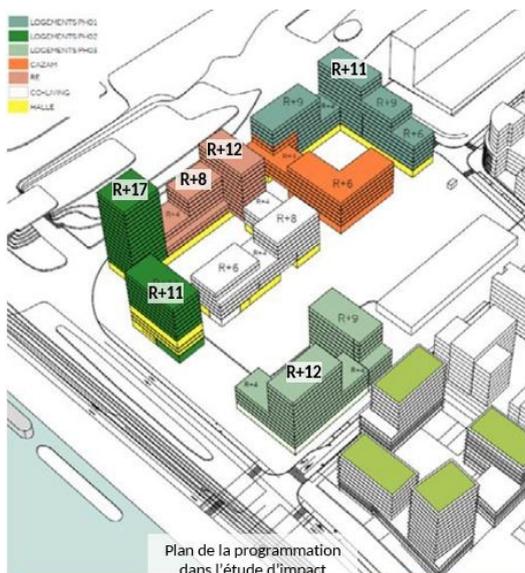


Illustration 5 :

À gauche, le projet présenté dans l'étude d'impact, à droite, le projet présenté dans le mémoire en réponse. L'orientation et l'échelle diffèrent et ne permettent pas d'appréhender pleinement les différences. Néanmoins, un immeuble de 17 étages (angle sud-ouest, bâti le plus à gauche) n'a pas le même impact sur l'ensoleillement, ou la vue sur la Seine que s'il fait neuf étages. (Sources : p. 18 et mémoire p. 3, ajout des niveaux qui diffèrent par l'Autorité environnementale, non lisibles sinon).

D'autres points sont source de confusions, dont on ne sait pas si elles procèdent de coquilles ou d'un manque d'actualisation. Par exemple, il est fait mention de la procédure associée « *modification simplifiée du PLU d'Asnières-sur-Seine*¹⁰ », alors qu'il s'agit plus probablement de l'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Boucles nord de Seine, qui doit être approuvé au printemps 2025¹¹ (p. 4).

(3) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser l'étude d'impact de façon à ce qu'elle soit auto-suffisante et rende compte correctement de la définition du projet, notamment sur le nombre de niveaux de bâti.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Le schéma directeur régional « Île-de-France 2030 » (Sdrif 2030) a été adopté par le Conseil régional en octobre 2013, approuvé par l'État et publié au Journal officiel en décembre 2013. Le périmètre de projet se trouve en quartier à densifier à proximité d'une gare.

La commune d'Asnières-sur-Seine accueille 87 000 habitants pour une densité de 18 079,5 habitants/km² en 2019 (p. 65).

Le projet est localisé partiellement dans l'OAP du PLU d'Asnières-sur-Seine « *Zac du parc d'affaires* », dans un secteur doté d'une programmation d'activités tertiaires. Les parcelles sont en zone UPkb pour laquelle les constructions à usage d'habitation sont interdites¹². La programmation du projet, composée principalement de logements, n'est pas conforme au document d'urbanisme en vigueur à la date de cet avis.

Le projet ne semble pas contrevenir aux dispositions du futur PLUi de l'EPT Boucles Nord de Seine, en effet, l'illustration 6 montre que le projet sera dans une zone « *dominante logement* » et « *parcs à créer* ».

10 La dernière modification du PLU actuel a été approuvée en février 2024 et le site de la ville, consulté le 7 mai 2025, ne mentionne pas de modifications en cours.

11 <https://www.bouclenorddeseine.fr/plan-local-urbanisme-intercommunal-plui/>

12 https://data.geopf.fr/annexes/gpu/documents/DU_92004/0b546339ce48a4e3334154e378b8b583/92004_reglement_20240201.pdf p. 200



Illustration 6 : Asnières Gennevilliers – Partie de l’OAP Grésillons Seine (PLUi Boucle Nord de Seine – OAP Sectorielles, p. 11, modifié par l’Autorité environnementale)

(4) L’Autorité environnementale recommande d’actualiser l’étude d’impact en se référant au futur PLUi adopté par l’établissement public Boucles Nord de Seine le 27 juin 2024.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

■ Nombre d’habitants attendus

L’Autorité environnementale rappelle que « La directive européenne n° 2011/92/UE du 13/12/11 concernant l’évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l’environnement précise que le maître d’ouvrage doit examiner plusieurs solutions de substitution raisonnables (SSR) en réponse à un besoin défini ».

Dans l’état initial le pétitionnaire mentionne trois plans concernant l’habitat : le plan métropolitain de l’habitat et de l’hébergement, le plan départemental d’action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) – 2014-2018 et le programme local de l’habitat (PLH) d’Asnières-sur-Seine approuvé en décembre 2011. Les trois axes d’orientation du plan sont mentionnés :

- assurer aux Asniérois des possibilités de parcours résidentiels¹³,
- atteindre la part des 20 % de logements locatifs sociaux exigés dans la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU),
- offrir des conditions décentes de logements à la population en place (p. 68).

Le pétitionnaire indique qu’à l’échelle intercommunale il existe des tensions en matière de logement qui s’expliqueraient par « l’inadéquation entre les besoins et les capacités contributives des ménages ayant des ressources modestes mais aussi les nouvelles attentes de la part des locataires, [qui] ont conduit “Hauts-de-Seine Habitat” à diversifier sa production de logements ». Le Conseil départemental a déjà permis la réhabilitation de plus de 20 000 logements. Au niveau communal, le pétitionnaire indique que pourtant 10,1 % des logements sont vacants en 2019, 3,6 % de plus que pour le département. Les logements sociaux représentent 17 % des logements. En 2019, 16,1 % du parc résidentiel de la commune d’Asnières-sur-Seine est en sur-occupation¹⁴.

13 Processus qui fait que, tout au long de la vie, une personne ou un ménage fait évoluer son habitat en déménageant pour répondre à ses besoins, changeant de type et de taille de logement, de localisation résidentielle et/ou de statut d’occupation (<https://shs-cairn.info/revue-tous-urbains-2021-1-page-29?lang=fr>)

14 Deux occupants ou plus dans un logement où le nombre de pièces est insuffisant au regard de la taille de leur ménage (Insee).

Au regard de cet état initial, le projet prévoit environ 910 logements, pour environ 1 500 nouveaux habitants attendus, ce qui permettra de tendre vers l'objectif de 15 % de densification identifié par le Sdrif. La diversité de typologie – logements sociaux (environ 120), résidence seniors, résidence étudiante et coliving notamment – vise à assurer l'accueil de plusieurs types de population pour dynamiser le secteur (p. 211 et 227).

Dans la partie « solutions de substitution envisagées et raisons du choix », le pétitionnaire ajoute que « ce travail de densification est d'ailleurs en cours en parallèle sur la Zac Parc d'Affaires au nord-est du projet. Le [projet] est l'occasion de compléter l'urbanisme du quartier et de répondre à des besoins actuels de logement et de commerces afin d'apporter une mixité d'usage, à l'heure où le quartier est dominé par des activités tertiaires majoritairement » (p. 289).

En termes de cumul, le pétitionnaire prend en compte six projets dans la commune d'Asnières-sur-Seine, et les communes alentour, voir l'illustration 7. Il indique que « certains projets repérés ne semblent pas avoir d'impact significatif ou ont un impact non comparable avec les opérations de l'étude. Il est donc difficile voire impossible d'établir une liste d'effets cumulés en termes d'impact ». L'Autorité environnementale note qu'il aurait été intéressant de prendre en compte l'impact des 12 352 nouveaux logements prévus. Les effets cumulés de ces six projets avec le projet d'ensemble immobilier mixte ne peuvent être considérés comme marginaux.

Le pétitionnaire précise que « l'étude [de] densité et les échanges entre la MOA [maîtrise d'ouvrage] et la Ville d'Asnières ont permis d'affiner la question de la densité sur le site. La programmation initiale de juillet 2021 était d'environ 91 000 m² SdP soit quasiment le double de ce qui est prévu actuellement. Début 2022, la programmation a commencé à légèrement décroître (82 000 m²) pour favoriser des espaces paysagers de qualité. C'est seulement en fin d'année 2022 que les différents échanges ont permis de statuer sur une programmation variant entre 55 000 m² et 40 000 m² » (p. 290). L'Autorité environnementale note que « l'étude de densité » est incomplète et ne correspond pas au périmètre du projet (Annexe 10).

		SMA Asnières	ZAC Parc d'Affaires	ZAC Gare de Grésillons	ZAC Chandon - République	ZAC Agnettes	Les Docks	Secteur Seine - Liberté	Cumul des incidences
Contexte réglementaire	Compatibilité avec les documents de planification	++	+	+	+	+	+	+	+
	Démographie (habitants)	++ ≈ 1500	++ ≈ 4500-5000	+	++ ≈ 4000	+	++ ≈ 16500	+	++
Contexte socio-économique	Mixité sociale	++	++	NA	NA	+	++	+	++
	Offre de logements	+	++ 2 000	+	++ 1 800	+	++ 3 900	+	++



Localisation des 6 projets retenus pour les effets cumulés:

- 1 - ZAC Parc d'Affaires
- 2 - ZAC Gare des Grésillons
- 3 - ZAC Chandon République
- 4 - ZAC Agnettes
- 5 - Les Docks
- 6 - Projet d'aménagement du secteur « Seine Liberté »

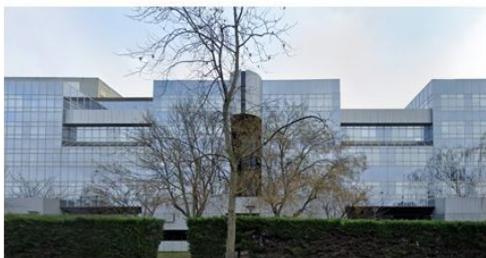
Illustration 7 : Projets pouvant induire des effets cumulés (extraits de l'étude d'impact, p. 269 et 278 sur la démographie et le nombre de logements)

L'Autorité environnementale souligne l'absence d'étude intelligible, menée au moins à l'échelle de la commune, à partir des problématiques identifiées de l'état initial, pour apprécier la pertinence de la programma-

tion du projet, compte tenu de la programmation des projets identifiés alentour, pour répondre aux besoins identifiés (nombre de logements, accessibilité, part de logements sociaux).

■ Démolitions et bilan carbone

Le pétitionnaire indique comme ambition pour le projet de « développer un projet bas carbone qui favorise l'économie circulaire ». Or, le choix de démolir l'ensemble du bâti existant, assez récent, (livré autour de 1990) et qui paraît en bon état, semble aller à l'inverse de cet objectif. L'étude d'impact justifie ce choix par plusieurs affirmations : « La largeur du bâtiment ne permet pas de fournir une qualité de logement en lien avec les enjeux bioclimatiques (logement traversant peu favorable). L'insertion urbaine, la morphologie et les façades ne sont plus en adéquation avec la Zac Parc d'Affaires [...] La construction neuve s'est révélée plus pertinente pour concevoir des bâtiments sobres et résilients, offrant une densité plus élevée, qu'en réhabilitant le bâtiment sur site » (p. 289).



Bâtiments actuels vus depuis l'avenue Laurent Cély



Illustration 8 : Une partie des bâtiments actuels, à droite, le site du projet est approximativement délimité en bleu (Google maps et Google Earth)

Aucune étude détaillée ne vient toutefois démontrer ces affirmations et établir l'impossibilité de réhabiliter ou de reconverter ces bureaux. Par ailleurs, si aucun des bâtiments ne se prête, en tout ou partie, à la reconversion en logements, y compris par une transformation lourde, d'autres programmes, plus adaptés, pourraient être envisagés.

(5) L'Autorité environnementale recommande de :

- produire de manière complète et précise une analyse des caractéristiques et de l'état actuel des bâtiments existants, ainsi qu'une étude approfondie sur leur potentiel de réutilisation, de reconversion ou de transformation ;
- reconsidérer leur démolition, sauf à démontrer l'impossibilité de les réutiliser en tout ou partie, avec un programme adapté.

Le pétitionnaire ajoute : « le bilan carbone réalisé montre que le choix de projet est au final moins impactant que si le site avait été laissé en l'état. Cela s'explique grâce à un aménagement paysager de qualité permettant d'augmenter le puits carbone à l'échelle du site » (p. 289). Le bilan carbone est détaillé en Annexe 12. Il commence par une présentation des différents gaz à effet de serre (GES) et la prise en compte de leur effet potentiel global sur le réchauffement climatique. Il est rappelé qu'« en accord avec l'article R. 122-5 du code de l'environnement, en vigueur depuis le 1^{er} août 2021, les émissions de GES du projet sont comparées à celles de la situation de référence. Elle correspond aux émissions probables émises en l'absence de réalisation du projet. L'impact du projet représente la différence entre les émissions émises par le projet et celles de la situation de référence ».

L'étude indique que cette comparaison s'applique à l'ensemble du cycle de vie (réalisation du projet, fonctionnement du projet, fin de vie) et inclut les émissions directes, produites par les sources nécessaires aux activités du projet, et les émissions indirectes qui découlent des opérations et activités du projet (Annexe 12, p. 5 et 7).

Le calcul des émissions n'est pas présenté dans le détail (p. 8-10). Des méthodologies différentes sont utilisées pour la construction / ratio par lot / énergie / usage / séquestration et ne sont pas toujours expliquées. Et surtout, les démolitions ne sont pas prises en compte (p. 8 à 10). Pour la construction, le tableau est réalisé sur la base des « fiches de déclaration environnementale et sanitaire » et l'impact carbone est donné en kg éq CO₂/UF, c'est-à-dire par « unité fonctionnelle » (UF). Le fait que le terme ne soit ni développé, ni expliqué est d'autant plus pénalisant pour la compréhension qu'il n'est pas l'unité habituellement utilisée, qui est le kilogramme (ou tonne) de dioxyde de carbone équivalent CO₂ (par année).

Quinze matériaux seulement sont inclus, les postes en fin de tableau ne sont pas développés (CVC, CFO, CFA) et la source de la valeur donnée pour ces lignes qui correspondent à des composites sans fiches (p. 8) n'est pas précisée. Un second tableau donne les valeurs en kg eq CO₂/m² ; mais le fait que les valeurs proviennent de retours d'expérience n'est pas explicite, ni le lien avec le tableau précédent ; des explications manquent (p. 9). Viennent ensuite deux tableaux issus de différentes bases de données sur les énergies, puis un tableau de valeurs selon l'usage (maison, appartement, etc.) et enfin un tableau sur la séquestration du carbone¹⁵ dans différents écosystèmes ou agrosystèmes (p. 10).

Après ces éléments théoriques, l'état « projet » est présenté, et les précédents tableaux sont repris pour les éléments présents dans le projet (p. 16). Le calcul est réalisé en prenant les différents éléments (par exemple en surface) et multiplié par l'usage (logement collectif). Le calcul est présenté page 21 et repris sur l'illustration 9.

Le calcul est une synthèse du calcul réalisé par thématique.

Ce calcul prend en compte :

- l'impact de la construction et du chantier
- l'impact de l'énergie
- l'impact des aménités
- l'impact de la séquestration carbone

Dans un second temps, le delta entre l'état initial et l'état projet est calculé, afin d'explorer les pistes d'amélioration et d'esquisser un plan d'action le cas échéant.

L'opération a un impact GES positif sur le territoire, comptabilisant après application du coefficient d'incertitude -115 to CO₂e/ha/an, par rapport à 2 540 to CO₂e/ha/an pour l'état initial, soit une amélioration de 74,7 to CO₂e/ha/an.

La mixité programmatique de l'opération et la densification du tissu expliquent ces résultats. La thématique ayant le plus d'impact est la construction.

La compensation carbone représente 52% du bilan global.

Le projet ayant un impact positif, la séquence ERC n'est donc pas utile.

Poste	Impact carbone (kg éq Co2/an)	%	Impact carbone (kg éq Co2/an/ha)	Avec incertitude
Construction	643 475	29 %	3 217	3 900
Energie	24 698,6	1 %	2,5	2,6
Aménités	389 000	18 %	38,98	58,47
Aménagement extérieur	- 1 132 688,6	52 %	- 113 260	- 119 000
Total	-74 715	100 %	-110 001,98	- 115 038,93
Etat initial				2 540 000
Delta			2 429 998,02	2 424 961,07

Illustration 9 : Extrait du bilan carbone global.

On note l'absence du poste « démolition », une estimation de la séquestration du carbone irréaliste (entourée en vert, ligne « aménagements extérieurs »), un calcul de la valeur associée à « l'état initial » non présenté (entourée en vert), des erreurs manifestes dans le texte de la colonne de droite (Annexe 12, p. 21).

Le dossier comprend des erreurs manifestes, comme la prise en compte du raccordement au réseau de chaleur (Annexe 12, p. 18), puisqu'il est indiqué dans l'étude d'impact que ce n'est pas le cas : « La décision de ne pas se raccorder au réseau de chauffage urbain existant à proximité du projet découle d'une analyse approfondie des problématiques rencontrées dans le fonctionnement de ce réseau ainsi que des retours des usagers. [...] La ville souhaite privilégier l'utilisation de pompes à chaleur (PAC) comme alternative, offrant ainsi une solution plus flexible, efficiente et répondant aux exigences environnementales du projet » (p. 290).

Par ailleurs, des erreurs plus difficiles à pointer sont nécessairement présentes, car il est peu crédible sans démonstration précise qu'un projet de démolition/reconstruction, même s'il inclut la création d'espaces verts

15 La séquestration est le processus par lequel le dioxyde de carbone est capté de l'atmosphère et stocké à long terme. Par exemple, la croissance des arbres qui absorbent du CO₂ pour fabriquer leur biomasse.

et de noues, soit au final considéré comme un puits de carbone¹⁶. On peut également pointer que la valeur du « *stockage carbone de l'opération [...] de 119 To CO₂/ha/an* » est fautive, compte tenu des ordres de grandeur en la matière¹⁷.

En l'état le bilan carbone réalisé n'est manifestement pas robuste et ne peut permettre de justifier le scénario de démolition/reconstruction.

L'Autorité environnementale rappelle que la comparaison des différents scénarios doit permettre d'effectuer des choix au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine, ce qui n'est pas démontré.

(6) L'Autorité environnementale recommande de réaliser un bilan carbone réaliste et robustes et de mettre en évidence que les démolitions totales sont le meilleur scénario au regard des incidences de différentes variantes, notamment sur le bilan énergétique et d'émission de gaz à effet de serre.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. Santé humaine et cadre de vie

■ Paysage urbain du quartier et des bords de Seine

L'Autorité environnementale a déjà souligné l'absence de mise à jour de l'étude d'impact. De plus, des mesures se traduisent essentiellement par une sorte de cahier des charges qui reporte leur description précise à une phase ultérieure.

Par exemple, au sujet de la qualité architecturale attendue « *les mesures présentées par la suite sont appliquées de deux façons différentes à savoir, les mesures concernant directement l'aménageur s'engageant à les respecter, et les mesures destinées aux promoteurs des lots privés qui doivent suivre les engagements inscrits dans le CPAUPE [Cahier des prescriptions et recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales] et des fiches de lot. L'AMO [assistance à maîtrise d'ouvrage] Développement Durable qui accompagne Eiffage Aménagement (SpaceEnvironnement) a pour mission de réaliser des audits en phase PC [permis de construire] pour s'assurer du bon suivi des mesures prévues ci-dessous et inscrites dans le CPAUPE et les fiches de lot.* » (p. 297).

En lisant diverses thématiques de l'étude, on se rend compte que l'insertion paysagère a été étudiée et que l'architecture est pensée au regard des contraintes, notamment les nuisances sonores – les abords de l'avenue Laurent Cély (D17)/N315 et du quai Aulagnier (D7) sont exposés à un dépassement des niveaux de bruit réglementaires¹⁸ –, du manque d'espaces verts dans le secteur et aussi du confort général des logements. Il manque cependant des illustrations pour donner à voir au public la traduction concrète de ces mesures.

L'[illustration 1](#) montre les espaces verts identifiés par le pétitionnaire, et on lit que « *le parc créé [illustration 3] participe à l'articulation entre les espaces publics intérieurs au quartier et la Seine, de sorte à retrouver des porosités et des horizons vers le fleuve et le grand paysage parisien, brisant alors les effets d'enclave qui peuvent se ressentir sur le secteur* » (p. 10). Mais aucun visuel à grande échelle ne vient appuyer cette assertion, qui reste dès lors assez abstraite.

En termes de confort, le pétitionnaire indique que « *le projet [...] prévoit l'optimisation des apports solaires et des apports de lumière naturelle au sein des logements* » (p. 13), qu'« *une maquette acoustique est réalisée pour simuler la propagation du bruit dans le futur projet, en tenant compte des sources de bruit (existantes et projetées) et des effets de diffusion et réverbération des ondes sonores à travers les volumétries du projet* » (p. 17). Cependant, l'absence de plans des logements ne permet pas, par exemple, de voir si les logements

16 Un puits désigne le système qui absorbe plus de CO₂ qu'il n'en émet. Par exemple : une forêt.

17 Le stockage annuel de carbone par différents écosystèmes varie fortement selon le type, le climat, l'état de conservation. Cependant, différentes études indiquent un ordre de grandeur entre deux et dix tCO₂e/ha/an pour les zones humides (qui sont reconstruites pour leurs flux entrants de carbone en leur sein).

18 PLUi Boucle Nord de Seine – OAP Sectorielles – Page 10

sont traversants, alors qu'il s'agit d'un des objectifs mis en avant pour justifier la démolition des bâtiments existants.

L'Autorité environnementale observe également le manque de mise à jour des perspectives d'insertion paysagère, et des incohérences entre les différents visuels de volumétrie du bâti. Ainsi, l'étude d'impact ne permet pas au public d'apprécier si les objectifs annoncés sont effectivement atteints, notamment celui de « *mettre la santé et la qualité de vie au cœur de la conception* » et « *accompagner les transformations et l'appropriation du quartier* » (p. 13 et p. 243).

(7) L'Autorité environnementale recommande de présenter dans l'étude d'impact :

- un ensemble de visuels (disposition des logements pour en examiner le caractère traversant, localisation des pièces de vie, coupes, axonométries) permettant d'apprécier le projet architectural en lui-même et sa relation aux volumétries voisines ;
- des perspectives avant/après, notamment depuis la rive opposée (quai de Clichy), restituant la manière dont le projet transforme le paysage environnant à différentes échelles.

Aujourd'hui, le site du projet est bordé par deux voies au caractère routier très prononcé : le quai Aulagnier (RD 7) et surtout l'ensemble formé par la RN 315 et l'avenue Laurent Cély (RD 17). Outre les pollutions atmosphériques et sonores qu'elles induisent (voir ci-dessous), elles n'offrent pas l'ambiance et les aménités d'une voirie urbaine bordant un quartier d'habitation.



Illustration 10 : À droite ; l'avenue de Cély (RD 17), à gauche : le quai Aulagnier (RD 7).

Ces deux routes qui bordent le projet présentent, en l'état, un caractère routier très fort, assez éloigné de ce que l'on peut attendre d'une voirie urbaine qui longe des quartiers d'habitation.

(8) L'Autorité environnementale recommande à la collectivité compétente d'accompagner la mutation de ce secteur en quartier mixte accueillant des habitants par une transformation ambitieuse des routes bordant le projet (l'avenue Laurent Cély et le quai Aulagnier) afin de les rendre compatibles avec cette évolution.

■ Nuisances sonores

Une étude acoustique a été réalisée (Annexe 9). Les résultats de la modélisation de l'état initial, visibles sur l'illustration 11, montrent des niveaux sonores pour les points 1 à 7 plus bas que ce qui apparaît dans la cartographie de Bruitparif.

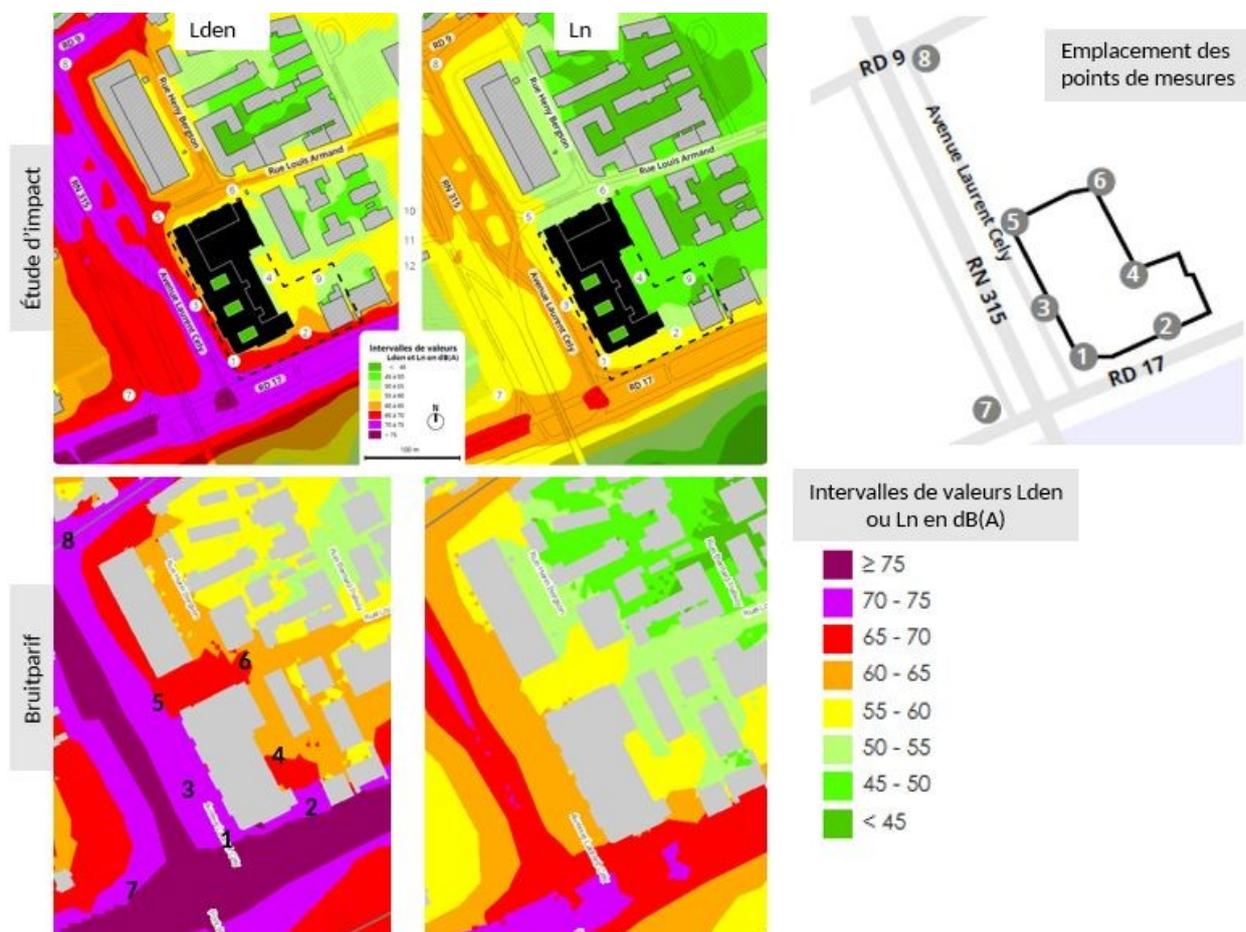


Illustration 11 : État initial sonore du site projet selon l'étude d'impact en 2023 (en haut, Annexe 9, p. 15) et selon Bruitparif 2022 (en bas).

Cette différence peut s'expliquer, entre autres, par une durée trop courte des mesures, de seulement trente minutes par point, alors qu'il est recommandé une mesure longue, d'un minimum de 24 heures, depuis le milieu de chaque axe routier source de nuisances sonores (p. 366). D'autre part, dans l'étude acoustique, il est précisé que « lorsque la différence entre l'indice fractile L50¹⁹ et le LAeq²⁰ est supérieure à 5 dB(A) et/ou que la source de bruit est ponctuelle », L50 est choisi (Annexe 9, p. 12). Pour l'Autorité environnementale ce choix revient à écarter les sources de bruit ponctuelles, ce qu'elle ne considère pas pertinent en l'absence de davantage d'explications.

Une modélisation a été réalisée au niveau des façades du bâti actuel, l'étude indique : « On note des niveaux sonores de jour, assez élevés sur les façades donnant sur l'Avenue Laurent Cély avec un maximum atteignant 67,5 dB(A) à l'angle sud-ouest du bâtiment. La carrosserie est également concernée par des niveaux élevés 66,1 dB(A) en façade [le long du] quai Aulagnier/RD7. Le cœur du site est relativement calme [les] façades donnant au centre du site [ne sont pas exposées à plus de] 55 dB(A). De nuit, les niveaux sonores restent à des seuils raisonnables avec un maximum atteint au sud-ouest du site à 57,5 dB(A) » (Annexe 9, p. 16).

Dans un souci de protection de la santé humaine, l'Autorité environnementale préconise, notamment pour les locaux à usage d'habitation, logements ou résidences étudiants, de se référer aux niveaux à ne pas dépasser retenus par l'OMS (qui définissent, du point de vue de la communauté scientifique, les valeurs au-delà desquelles le bruit a un effet néfaste sur la santé). Pour le bruit de la circulation routière, ces valeurs sont de 53 dB(A) Lden et 45 dB(A) Ln. Les niveaux actuels sont donc non seulement supérieurs au plafond réglemen-

19 L10, L50 et L90, indices fractiles correspondant au niveau sonore atteint ou dépassé pendant 10 %, 50 % et 90 % du temps de la mesure (Annexe 9 p. 12).

20 LAeq : voir « sigles utilisés ».

taire (≥ 68 dB(A) Lden) au niveau de l'avenue Laurent Cély et du quai Aulagnier, mais aucune partie, y compris en cœur d'îlot, ne peut être considérée comme « calme ».

Une modélisation est réalisée dans un scénario « au fil de l'eau » sans projet et avec projet à l'horizon 2030. L'étude indique que « les modifications prises en compte par rapport au scénario fil de l'eau sont la démolition des bâtis existants, la construction des bâtiments du projet et l'augmentation du trafic sur la majorité des axes routiers au sein et à proximité du projet (générée par le projet) » (Annexe 9 p. 23). Le passage de la rue Louis Armand en sens unique est également prévu (p. 264). La modélisation au fil de l'eau n'est pas présentée sous forme cartographique, toutefois un tableau comparant l'état au fil de l'eau et l'état projet indique le différentiel en dB(A) (p. 265). Si l'on ne tient pas compte des différences de moins de 1 dB(A) (Annexe 9 p. 8), on constate une différence seulement aux points 1 et 6, respectivement de -2,5 et -7,2 dB(A) Lden. La cartographie de la modélisation à l'état projet est visible sur l'illustration 12.



Illustration 12. État sonore du projet en 2030 (p. 265).

Pour le pétitionnaire, le projet a une « incidence positive avérée et permanente » ce qui s'explique par l'impact « réduit à l'état projet par la modification de circulation avec un passage de la rue Louis Armand à [sens] unique. À l'horizon 2030, avec projet, l'augmentation du trafic sur les voies de desserte n'est pas source de nuisance sonore supplémentaire. Le parc urbain et les espaces privés en cœur d'îlot sont dans une situation de calme grâce à la protection due aux nouvelles constructions ».

L'étude ne prend pas en compte la présence de 1 500 habitants environ à l'état projet, alors qu'il n'y en a pas dans le scénario de référence (sans projet). En conséquence, l'impact du projet est mal caractérisé par le pétitionnaire, puisqu'il ne tient pas compte des 1 500 habitants supplémentaires exposés. En admettant que les mesures de réduction acoustiques du bâti permettent effectivement d'obtenir les niveaux sonores présentés, toutes les façades sur les trois rues sont exposées à des niveaux compris entre 57,1 et 67,5 dB(A) Lden (Annexe 9 p. 16) ce qui est juste acceptable du point de vue réglementaire et supérieur aux valeurs d'effets négatifs sur la santé humaine documentées par l'OMS.

En phase de chantier, « les travaux de déconstruction et de construction produiront des nuisances sonores, avec notamment des travaux bruyants par nature (marteau piqueur, déchargement...) et une augmentation du trafic de poids lourds dans le secteur » (p. 264).

Enfin, des mesures de nature à réduire l'exposition des habitants au bruit sont assez détaillées, avec des jardins d'hiver, des sols absorbants et des cristaux phononiques (p. 328 à 330).

L'illustration 13 ci-dessous donne un plan général des îlots avec ces mesures. Cependant, l'Autorité environnementale note qu'aucune étude montrant la performance de ces mesures n'est fournie, par exemple avec une présentation claire de la topographie, des performances des matériaux (par exemple pour les cristaux phononiques) et un impact sur le déplacement des ondes acoustiques depuis les principales sources de bruit. Enfin,

des incohérences entre les différents visuels de volumétrie du bâti dans l'étude d'impact posent question sur le modèle utilisé pour l'étude acoustique.

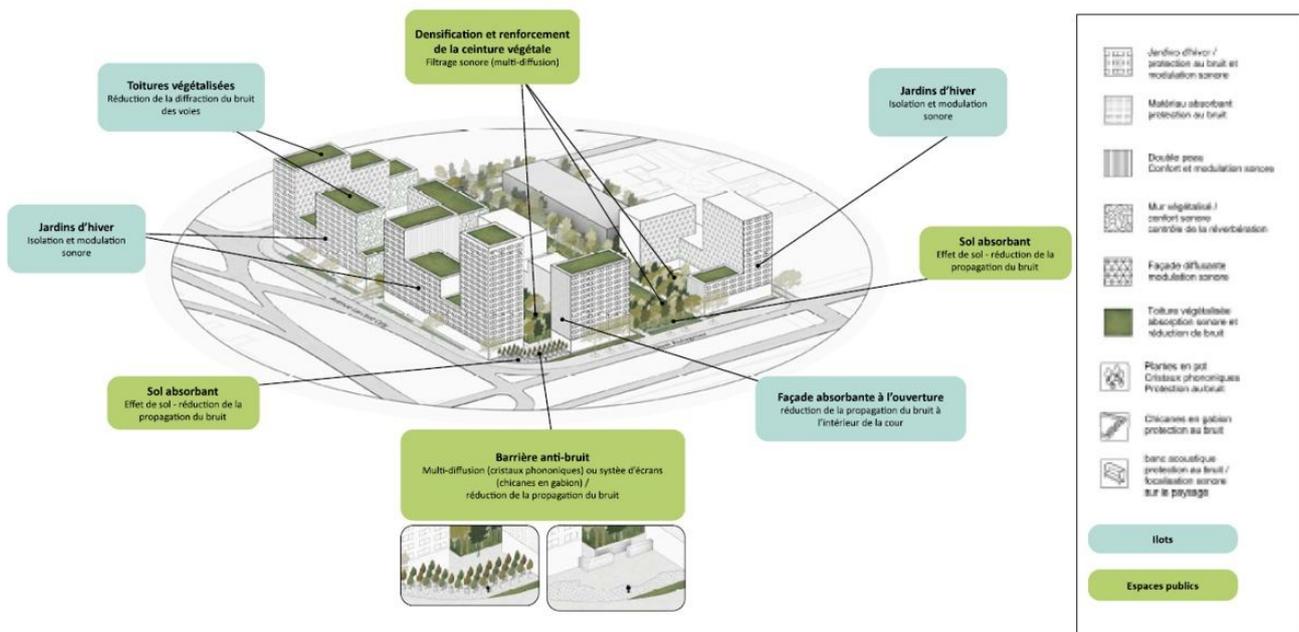


Illustration 13 : Mesures de réduction du bruit : les volumes du bâti diffèrent de ceux de la description du projet et les légendes et leur figuré sont peu lisibles, ne permettant pas de bien comprendre la localisation précise de ces éléments (p. 329).

Par ailleurs, le pétitionnaire note que « les logements devront être autant que possible traversants ou double orientés pour permettre aux habitants d'avoir la possibilité d'ouvrir au moins une fenêtre sur un espace calme » (p. 328). L'Autorité environnementale souligne la pertinence de cette mesure de réduction, mais remarque qu'elle n'est que souhaitée (« autant que possible ») et non pas prescrite. Par ailleurs, en dehors du cas des logements d'une à deux pièces, elle estime que l'objectif d'« au moins une fenêtre sur un espace calme » est insuffisant.

(9) L'Autorité environnementale recommande de :

- préciser les volumétries prises en compte dans la modélisation ;
- démontrer l'efficacité des mesures d'évitement et de réduction, qui doivent concerner tous les logements, permettant de prévenir les effets sanitaires liés au bruit, par référence aux valeurs définies par l'OMS pour déterminer le caractère néfaste du bruit sur la santé ;
- définir le cas échéant des variantes d'implantation des futurs bâtiments ;
- s'il n'est pas possible d'y parvenir compte tenu du contexte, renoncer à toute implantation d'hébergements ou de logements dont les habitants seraient exposés à des niveaux de bruit excédant les valeurs retenues par l'OMS (53 dB(A) sur une journée, 45 dB(A) la nuit).

3.2. Risques inondation et pollution des sols

■ Gestion des eaux pluviales et inondation

La superficie totale du site du projet ne recoupe aucun autre bassin versant naturel. Au terme du projet, les pluies seront gérées par infiltration, jusqu'à une occurrence décennale. Les pluies trentennales circuleront par surverse via les noues et les jardins de pluie en aval, qui lui-même se déversera à débit régulé vers le réseau d'assainissement. Les pluies centennales pourront être stockées dans un bassin. Les eaux pluviales du site étant actuellement principalement rejetées dans le réseau d'assainissement, sans limitation de débit, le projet améliore leur gestion.

Le projet est concerné par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Seine dans les Hauts-de-Seine ; il est situé en zone C (zone urbaine dense). La cote de casier²¹ est de 29,90 m NGF²² au niveau du projet. En zone C, la disposition générale 3.0 » dispose que « dans les documents d'urbanisme, les règles d'urbanisme ne doivent pas conduire à une augmentation sensible de la population et à une augmentation significative de la vulnérabilité pour les personnes et les biens de l'ensemble de la zone C ». Il est cependant possible de construire en respectant certaines prescriptions notamment que les volumes étanches et les remblais situés au-dessous de la cote de casier soient compensés par un volume égal inondable (p. 187). Le projet abaisse le nivellement général du site, accroissant le volume et la surface d'expansion de crue et ne conduit pas à une augmentation significative de la vulnérabilité pour les personnes et les biens de la zone C (p. 257).

■ Pollution des sols

Site du lot projet Gambit, la parcelle Ouest contient l'ancienne carrosserie qui utilisait des équipements potentiels sources de pollution : trois cabines de peinture, une fosse à huile enterrée, un compresseur, trois cuves de fioul de 10 000, 9 000 et 3 000 l, la plus grande étant enterrée, une cabine de lavage, un transformateur et divers stockages. La parcelle Est a connu quant à elle, l'installation de batteries d'onduleurs, deux installations de réfrigération et deux transformateurs aux polychlorobiphényles (PCB) (p. 194 et Annexe 3, p. 15 et 3b, p. 45).

En 2005, 2020, 2023, divers diagnostics ont été réalisés sur les deux parcelles. Les analyses des sols ont montré des anomalies en métaux, des teneurs ponctuelles élevées en hydrocarbures et en PCB (p. 194). Des analyses complémentaires ont été réalisées à la fin de l'année 2024, à la demande de l'autorité décisionnaire, et versées au dossier établi au titre de la législation sur l'eau ; elles apportent des données sur des zones qui n'avaient pas fait l'objet jusque-là d'investigations suffisantes (Annexe 18 des compléments). L'Autorité environnementale note que les divers tableaux et conclusions partielles de l'étude ne permettent pas clairement de savoir s'il s'agit uniquement des nouvelles mesures, ou bien d'un bilan exhaustif de l'ensemble des divers diagnostics.

Pour le milieu des sols, deux cartes d'impact montrent des teneurs élevées en hydrocarbures C₁₀-C₄₀²³, jusqu'à 4 100 mg/kg, alors que les valeurs du fond pédo-géochimique du bassin parisien²⁴ sont comprises entre 50 et 100 mg/kg (Annexe 18, p. 28 et 62). En ce qui concerne les métaux, des anomalies très légères comparées aux valeurs naturelles sont relevées en cadmium, en cuivre et en zinc (Annexe 18, p. 15).

Dans la nappe, sont mesurés des dépassements en arsenic et en chlorure de vinyle, respectivement 18 et 5,1 µg/L par rapport à une teneur respective dans l'eau potable de 10 et 0,5 µg/L, et pour les valeurs « guide d'évaluation de l'état des eaux souterraines »²⁵ de 100 et 0,5 µg/L (Annexe 18, p. 18).

Dans les gaz du sol, de faibles valeurs en hydrocarbures et en composés chlorés ont été mesurées. Aucune pollution n'a été détectée dans l'air des sous-sols des bâtiments actuels (parcelle Ouest).

Sur le fondement de cette étude complémentaire, le bureau d'étude du pétitionnaire (Annexe 19, p. 37) a fait des recommandations dont la réalisation d'une analyse des risques résiduels (ARR) de fin de travaux, sur la base des contrôles des sols et des gaz du sol au bord et au fond des excavations, la ventilation des sous-sols et l'instauration de restrictions d'usage (interdiction des potagers en pleine terre).

Le pétitionnaire indique qu'« un plan de gestion sera mis en œuvre afin de rendre le site sanitairement compatible avec les usages projetés » (p. 261). Le plan de gestion évoqué dans le tableau comparatif des scénarios « prévoit l'excavation des terres polluées situées sur le lot Gambit »²⁶ (p. 221) avec un seuil de dépollution de 700 mg/kg alors que deux seuils de coupures sont mis en évidence : un à 250 et l'autre à 700 mg/kg. Le

21 Cote atteinte par la crue de fréquence centennale. Casier est en référence au nom de la méthode dite « des casiers » pour calculer la cote à partir des données des plus hautes eaux connues.

22 Nivellement général de la France - Le « niveau zéro » étant déterminé ici par le marégraphe de Marseille

23 L'indice donne le nombre d'atome de carbone (ici entre dix et quarante).

24 Référentiel GeoBaPa - <https://www.brgm.fr/fr/reference-projet-acheve/geobapa-referentiel-meilleure-gestion-terres-issues-btp>

25 https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/guide_d_evaluation_etat_des_eaux_souterraines.pdf

26 Les sources concentrées en hydrocarbures sont situées sur cette parcelle en lien avec l'ancienne carrosserie

maillage précis des zones pour lesquelles la pollution est comprise entre 250 et 700 mg/kg ne figure pas dans le plan de gestion, non plus que le bilan coût/avantages (Annexe 3c, p. 20). L'Autorité environnementale souligne que la méthodologie de gestion des sites et sols pollués²⁷ ne prévoit de mesures constructives de réduction des transferts de la pollution (exemple : ventilation du sous-sol) et de restrictions d'usage limitant l'exposition (exemple : interdiction de faire des potagers en pleine terre), qu'après la dépollution et seulement s'il n'est pas possible de supprimer les sources.

(10) L'Autorité environnementale recommande de mettre à jour l'étude d'impact sur la thématique de la pollution des sols et de la nappe, et pour cela de :

- récapituler clairement l'ensemble des diagnostics réalisés et leurs résultats ;
- mettre à jour le ou les schémas conceptuels (Elo + Caïssa et Gambit) ;
- mettre à jour le plan de gestion, en justifiant le choix du seuil de dépollution des hydrocarbures (700 mg/kg), les mesures constructives et les restrictions d'usage envisagées le cas échéant.

Par ailleurs, les niveaux de sous-sols sont aux cotes suivantes : 23,80 m NGF pour les lots Elo et Caïssa, et 21,80 m NGF pour le lot Gambit. Le niveau moyen de la nappe des alluvions de la Seine est évalué à 24 m NGF, au-dessus du niveau le plus bas de sous-sol, les eaux seront pompées pour faire diminuer le niveau de la nappe et acheminées via une canalisation aérienne dans un déversoir d'orage où les matières en suspension seront décantées avant que les eaux soient rejetées dans la Seine. Le pétitionnaire, suite à la demande de l'autorité décisionnaire, précise qu'un suivi de la qualité de l'eau sera effectué chaque mois afin de s'assurer que la qualité de l'eau respecte les seuils de rejet en milieu naturel.

(11) L'Autorité environnementale recommande de préciser au sein de l'étude d'impact pour la complète information du public, que la vérification des polluants avant rejet à la Seine inclura les polluants mis en évidence dans les diagnostics.

3.3. Biodiversité

Le projet longe les berges de la Seine, sur à environ 60 m. La continuité avec celles-ci est interrompue par la route (quai Aulagnier), au moins pour les espèces ne se déplaçant pas en volant. L'axe de la Seine est identifié par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) comme corridor écologique alluvial à restaurer, voir l'illustration 14.

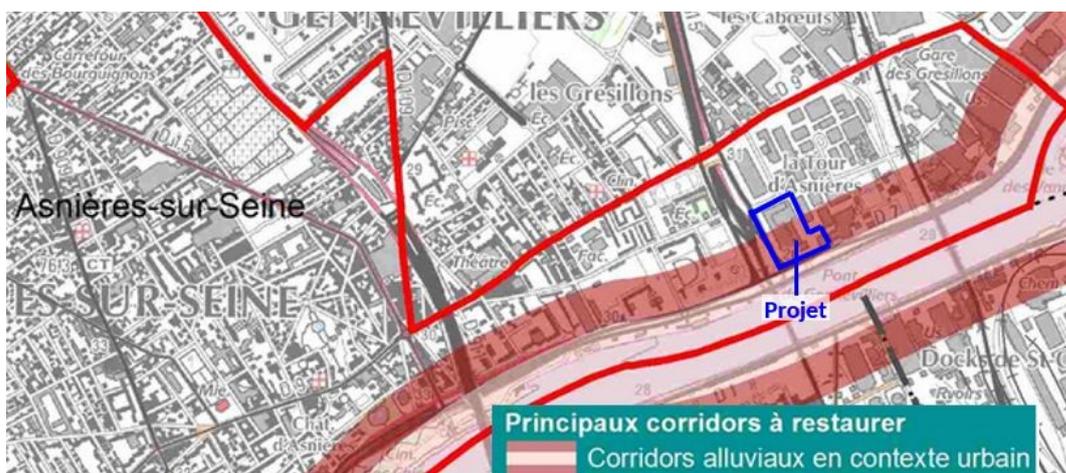


Illustration 14 : Principaux corridors à restaurer dans la commune d'Asnières-sur-Seine. Légende réduite au corridor présent, ajout de la localisation approximative du projet par l'Autorité environnementale (Extrait de la carte ARB – IDF).

Le pétitionnaire note la présence continue d'une plantation linéaire arborée le long de La Seine, ainsi que la présence de haies et d'arbres isolés au sein du tissu urbain environnant, et participant à la trame verte

²⁷ Guide méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués. Ministère en charge de l'environnement. 2017.

(p. 109). Une cartographie des habitats est présentée, aucun n'est d'intérêt communautaire (p. 113). Un inventaire a permis d'identifier plusieurs espèces ayant le statut d'espèces protégées, notamment, l'Accenteur mouchet, le Moineau domestique, le Serin Cini et la Pipistrelle commune, une espèce de chauve-souris, présente en chasse sur le site (p. 118).



Illustration 15: Serin Cini - Source Birds Guides

Le pétitionnaire indique que des nids de moineaux domestiques, ont été « *identifiés sur la façade du bâti se trouvant au nord-est* » et pour les chiroptères qu'« *aucun indice de présence ni de gîte potentiel n'a été observé ni sur les édifices ni sur les arbres environnants* » (p. 118 et 119). L'Autorité environnementale note cependant qu'il est difficile de faire un recensement exhaustif par simple observation aux jumelles et une « *visite spécifique dédiée* » pour les chiroptères (p. 355).

En phase de chantier, il existe donc un risque d'atteinte aux espèces protégées, malgré les mesures de réduction proposées, parmi lesquelles le phasage des travaux aux périodes de moindre sensibilité pour les espèces, la délimitation du chantier et la mise en défens des habitats sensibles (p. 303 et suivantes). L'Autorité environnementale rappelle que dès qu'il existe un risque de mortalité caractérisé d'individus d'espèces protégées, le projet ne peut être autorisé que sous condition de dépôt et d'obtention d'une demande de dérogation à l'interdiction de leur destruction.

Des mesures d'accompagnement sont prévues, comme la gestion de l'éclairage nocturne, la pose de nichoirs pour les chiroptères et l'avifaune et d'hôtels à insectes (p. 313 et 314). L'Autorité environnementale souligne que les nichoirs intégrés dans les façades plutôt que dessus sont plus appréciés par les moineaux, et que les hôtels à insectes sont déconseillés dans un espace public sans suivi : mal orientés ou mal conçus, ils peuvent être inutilisables voire favoriser la propagation de maladies. Dans un espace naturel ou semi-naturel diversifié, les insectes pourront trouver un gîte, il est donc préférable de diversifier et d'espacer plusieurs types d'habitats (bois mort, pierres, haies, etc.) comme le propose le porteur du projet.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

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 la participation du public par voie électronique prévue à l'article [L.123-19](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr.

L'Autorité environnementale rappelle que, conformément au IV de l'[article L. 122-1-1 du code de l'environnement](#), une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 21/05/2025

Siégeaient :

Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE, Monica Isabel DIAZ, Ruth MARQUES, Philippe SCHMIT, président.

ANNEXE

5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de joindre les comptes rendus ou les synthèses des ateliers et de préciser de quelle façon leurs résultats ont été pris en compte dans la conception du projet.....9
- (2) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter les incidences du projet et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation par thématique ; - ou, au minimum, faire davantage de lien entre les parties et différencier et expliciter correctement ce qui relève d'une incidence liée au projet, d'une mesure d'évitement ou d'une mesure de réduction ; - qualifier ensuite correctement les incidences résiduelles.....11
- (3) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser l'étude d'impact de façon à ce qu'elle soit autosuffisante et rende compte correctement de la définition du projet, notamment sur le nombre de niveaux de bâti.....12
- (4) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser l'étude d'impact en se référant au futur PLUi adopté par l'établissement public Boucles Nord de Seine le 27 juin 2024..... 13
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - produire de manière complète et précise une analyse des caractéristiques et de l'état actuel des bâtiments existants, ainsi qu'une étude approfondie sur leur potentiel de réutilisation, de reconversion ou de transformation ; - reconsidérer leur démolition, sauf à démontrer l'impossibilité de les réutiliser en tout ou partie, avec un programme adapté.....15
- (6) L'Autorité environnementale recommande de réaliser un bilan carbone réaliste et robustes et de mettre en évidence que les démolitions totales sont le meilleur scénario au regard des incidences de différentes variantes, notamment sur le bilan énergétique et d'émission de gaz à effet de serre.....17
- (7) L'Autorité environnementale recommande de présenter dans l'étude d'impact : - un ensemble de visuels (disposition des logements pour en examiner le caractère traversant, localisation des pièces de vie, coupes, axonométries) permettant d'apprécier le projet architectural en lui-même et sa relation aux volumétries voisines ; - des perspectives avant/après, notamment depuis la rive opposée (quai de Clichy), restituant la manière dont le projet transforme le paysage environnant à différentes échelles.....18
- (8) L'Autorité environnementale recommande à la collectivité compétente d'accompagner la mutation de ce secteur en quartier mixte accueillant des habitants par une transformation ambitieuse des routes bordant le projet (l'avenue Laurent Cély et le quai Aulagnier) afin de les rendre compatibles avec cette évolution.....18
- (9) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser les volumétries prises en compte dans la modélisation ; - démontrer l'efficacité des mesures d'évitement et de réduction, qui doivent concerner tous les logements, permettant de prévenir les effets

sanitaires liés au bruit, par référence aux valeurs définies par l’OMS pour déterminer le caractère néfaste du bruit sur la santé ; - définir le cas échéant des variantes d’implantation des futurs bâtiments ; - s’il n’est pas possible d’y parvenir compte tenu du contexte, renoncer à toute implantation d’hébergements ou de logements dont les habitants seraient exposés à des niveaux de bruit excédant les valeurs retenues par l’OMS (53 dB(A) sur une journée, 45 dB(A) la nuit).....21

(10) L’Autorité environnementale recommande de mettre à jour l’étude d’impact sur la thématique de la pollution des sols et de la nappe, et pour cela de : - récapituler clairement l’ensemble des diagnostics réalisés et leurs résultats ; - mettre à jour le ou les schémas conceptuels (Elo + Caissa et Gambit) ; - mettre à jour le plan de gestion, en justifiant le choix du seuil de dépollution des hydrocarbures (700 mg/kg), les mesures constructives et les restrictions d’usage envisagées le cas échéant.....23

(11) L’Autorité environnementale recommande de préciser au sein de l’étude d’impact pour la complète information du public, que la vérification des polluants avant rejet à la Seine inclura les polluants mis en évidence dans les diagnostics.....23