

**DEMANDE PREALABLE A L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE POUR L'AMENAGEMENT  
DE LA ZAC SUD DES CHANTERAINES (GENNEVILLIERS) AU PROFIT DE LA SEMAG 92**

**ENQUETE PUBLIQUE  
Du 12 juin au 12 juillet 2023 inclus**



**TOME 2  
CONCLUSIONS ET AVIS  
Septembre 2023**

COMMISSAIRE ENQUETEUR  
CORINNE LEROY-BUREL



## TABLE DES MATIERES DU TOME 2 – CONCLUSIONS ET AVIS

<b>1.</b>	<b>Cadre juridique de l'enquête publique</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Dossier soumis à enquête publique</b>	<b>6</b>
<b>2.1.</b>	<b>Description sommaire du projet</b>	<b>6</b>
<b>2.2.</b>	<b>Avis des personnes publiques consultées</b>	<b>8</b>
<b>2.3.</b>	<b>Evaluation environnementale et avis de l'autorité environnementale (MRAe)</b>	<b>8</b>
<b>2.4.</b>	<b>Thématiques spécifiquement traitées dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau</b>	<b>10</b>
<b>2.4. a.</b>	<b>Enjeux de gestion des eaux pluviales (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature IOTA de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement)</b>	<b>10</b>
<b>2.4. b.</b>	<b>Enjeux liés au risque inondation (rubrique 3.2.2.0 de la nomenclature IOTA de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement)</b>	<b>11</b>
<b>3.</b>	<b>Organisation et déroulement de l'enquête</b>	<b>13</b>
<b>4.</b>	<b>Appréciation du projet, conclusions et avis</b>	<b>13</b>
<b>4.1.</b>	<b>Appréciation sur le respect des procédures</b>	<b>14</b>
<b>4.2.</b>	<b>Appréciation sur le dossier</b>	<b>14</b>
<b>4.2. a.</b>	<b>Appréciation générale sur le projet</b>	<b>14</b>
<b>4.2. b.</b>	<b>Appréciation sur les enjeux de gestion des eaux pluviales</b>	<b>16</b>
<b>4.2. c.</b>	<b>Appréciation sur la résilience</b>	<b>16</b>
<b>4.2. d.</b>	<b>Appréciation sur la résilience : cheminements en épisodes de crue</b>	<b>18</b>
<b>4.2. e.</b>	<b>Appréciation sur la résilience : Cheminement des personnes à mobilité réduite</b>	<b>19</b>
<b>5.</b>	<b>Avis de la commissaire enquêteur</b>	<b>20</b>



## 1 Cadre juridique de l'enquête publique

Le projet d'aménagement de la ZAC Sud Chanteraines sur la commune de Gennevilliers (92) prévoit sur une emprise de 32 hectares dédiée jusqu'alors aux activités économiques, la création d'un quartier mixte de 208 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP).

Plusieurs procédures administratives pour en prévoir la réalisation se sont enchaînées ces derniers mois, voire se sont superposées : procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Gennevilliers approuvée en décembre 2022, procédure de modification du dossier de réalisation de la ZAC approuvée en juin 2023.

L'actuelle procédure de demande d'autorisation environnementale de la ZAC, requise au titre des articles L181-1 et L214-3 du code de l'environnement, au profit de la société d'économie mixte aménagement de Gennevilliers (SEMAG 92), est consécutive au fait que le projet d'aménagement de la ZAC Sud Chanteraines est concerné par 2 rubriques de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du Code de l'Environnement :

- Le projet d'une emprise de 32 hectares relève du régime de l'autorisation sous la rubrique suivante:

**2.1.5.0** : rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet étant supérieure ou égale à 20 ha.

- Le projet, en zone inondable, est soumis à déclaration pour la soustraction à la crue d'une surface de 2 438 m<sup>2</sup> à l'issue de la phase 1 de la ZAC sous la rubrique suivante :

**3.2.2.0** : installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau, dont la surface soustraite est supérieure ou égale à 400 m<sup>2</sup> et inférieure à 10 000 m<sup>2</sup> .

Le dossier ayant été jugé complet et recevable par la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Ile-de-France (DRIEAT) le 24 avril 2023, après l'avis de l'Autorité environnementale (MRAe) du 19 janvier 2023 et le mémoire en réponse du porteur de projet en date de 11 avril 2023, il a été proposé, conformément à l'article R 214-8 du code de l'environnement, la tenue d'une enquête publique dans les conditions prévues aux articles R181-36 et suivants du code de l'environnement.

Le président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise en date du 15 mai 2023, a désigné madame Corinne Leroy-Burel en qualité de commissaire-enquêteur, conformément à l'article R.123-5 du code de l'environnement.

L'autorité chargée de coordonner l'organisation de l'enquête publique est d'en centraliser les résultats est le Préfet des Hauts-de-Seine.

## 2 - dossier soumis à enquête publique

### 2.1. Description sommaire du projet

La ZAC Sud Chanteraines est localisée au centre de la commune de Gennevilliers, commune située en boucle Nord de la Seine dans le département des Hauts-de-Seine. La commune est par ailleurs membre de l'établissement public territorial (EPT) Boucle Nord de Seine.

Ce projet urbain de requalification urbaine et environnementale a été initié lors du Contrat de Développement Territorial (CDT) Boucle Nord des Hauts-de-Seine de 2014 et par le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF). Il s'est traduit par une opération d'aménagement menée en procédure de ZAC.



#### Situation de la ZAC Sud Chanteraines

Source : étude d'impact (doc III.1.1.)

La ZAC Sud Chanteraines mobilise le foncier d'une vaste zone d'activités vétuste dont les sols nécessitent des traitements de dépollutions. Le site est bien desservi par les transports en commun et le réseau routier, il bénéficie de la proximité de deux espaces verts (Parc des Chanteraines au nord et Parc des Sévines à l'ouest).

L'un des défis est de rendre le futur quartier « résilient » au risque inondation, le site (comme la commune de Gennevilliers) se trouvant dans le lit majeur de la Seine, et son emprise étant principalement localisée en zone C (zone urbaine dense) du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Du fait des contraintes liées au risque inondation et de la volonté de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens, le programme initial des constructions de la ZAC a été revu de près d'un tiers à la baisse et a fait l'objet d'une modification de son dossier de réalisation en 2023.

Le projet prévoit désormais 208 400m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) dont environ 1570 logements totalisant l'arrivée d'environ 3930 habitants, un équipement scolaire et deux maisons d'assistantes maternelles, deux « centrales de mobilités » ou parking-silo regroupant le stationnement pour les logements, ainsi que des bâtiments dédiés à l'industrie, l'artisanat, le tertiaire, des commerces et services, et un hébergement hôtelier de 150 chambres.

L'une des caractéristiques du nouveau quartier est de développer la composition urbaine à partir de la trame paysagère et de la place accordée aux espaces verts et à la présence de l'eau, notamment avec le Parc de la lisière et ses abords.



### Plan masse général de la ZAC (phase AVP)

Source : document I.4.B.2. Description du projet

L'opération est échelonnée en trois phases :

- Phase 1** d'aménagement de la ZAC : (entre 2024 et 2026): démarrage des travaux d'espaces publics, mise en chantier de 500 logements, un groupe scolaire, une centrale de mobilité, un hébergement hôtelier et une grande partie du Parc de la lisière.
- Phase 2** : (à partir de 2026)
- Phase 3** : non défini.

## 2.2. Avis des personnes publiques consultées

Trois avis ont été rendus : par l'Agence régionale de la Santé (ARS), la DRIEAT service prévention des risques et la Direction de l'eau du Conseil départemental 92. Aucun n'a émis d'avis défavorable.

Les recommandations ou remarques concernent :

- **Pour l'ARS**, la ZAC étant située dans un périmètre de protection éloigné de captage d'eaux souterraines (Deux captages pour l'alimentation en eau potable sont présents sur la commune de Gennevilliers, dans le parc des Chanteraines et l'usine de distribution d'eau potable de Villeneuve-la-Garenne située à proximité et en aval hydraulique).  
Il est rappelé que le pétitionnaire devra prendre toutes les précautions pour que la pollution des sols soit traitée et que les infiltrations d'eaux ne soient pas une source de contamination des eaux souterraines.
- **La Direction de l'eau du Département des Hauts-de-Seine** rappelle pour sa part diverses modalités pour les futurs travaux et précise que la gestion des eaux d'exhaure (rabattement de la nappe des sous-sols) dans les réseaux d'assainissement nécessite une convention temporaire de déversement. Les modalités de gestion des eaux pluviales des espaces publics de la ZAC (gérant une pluie d'occurrence cinquantennale sans rejet au réseau d'assainissement au moyen de techniques alternatives) sont par ailleurs conformes au règlement départemental d'assainissement.  
Pour les lots privés, les mêmes types de techniques devront être mis en avant, cette fois pour une occurrence de pluie décennale.
- **S'agissant de la DRIEAT - Département des risques naturels-**, il est précisé que les dispositions générales de la zone C du PPRI dans laquelle la ZAC est principalement située, impliquent de ne pas conduire à une augmentation sensible de la population *exposée* au risque inondation, l'ensemble de la ZAC en zone C devant être résilient, c'est-à-dire que la population puisse continuer à vivre sur place en cas de crue et que les activités puissent se poursuivre dans les meilleures conditions.  
La DRIEAT recommande d'approfondir auprès des gestionnaires de réseaux les effets d'une crue sur les approvisionnements du quartier (eau, électricité, chaufferie biomasse, ...) et recommande de s'appuyer en matière de conception de bâtiments sur la méthodologie issue de la « charte quartier résilient ».

## 2.3. Evaluation environnementale et avis de l'autorité environnementale (MRAe)

Le projet étant soumis à étude d'impact au titre de la rubrique 39 : travaux et constructions qui créent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure ou égale à 10 000m<sup>2</sup>, une première étude d'impact a été réalisée en 2015 lors de la procédure de réalisation de ZAC. La MRAe avait rendu un avis favorable.

Puis le dossier de réalisation de la ZAC a fait l'objet d'une modification afin de revoir à la baisse le programme global des constructions du fait des contraintes liées au risque inondation et de limitation de la vulnérabilité des personnes et des biens. La MRAe a été saisie en novembre 2022 dans le cadre de cette modification et a rendu son avis le 19 janvier 2023.

Il est à noter que parallèlement, une procédure de mise en compatibilité de PLU pour permettre la ZAC Sud Chanteraines, dont l'enquête publique s'est tenue fin 2022, avait nécessité que l'étude d'impact fasse l'objet d'une mise à jour et avait conduit à un avis de la MRAe en juin 2022.

S'agissant du dossier de demande d'autorisation environnementale Loi sur l'eau, la MRAe a été saisie le 25 janvier 2023 et a rendu son avis le 8 février 2023. L'Autorité environnementale a en fait maintenu son précédent avis formel daté du 19 janvier 2023, réalisé pour la modification du dossier de réalisation du projet d'aménagement de la Zac Sud Chanteraines.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe dans le cadre de l'avis du 19 janvier 2023 sont donc plus vastes que pour la demande préalable d'autorisation environnementale puisqu'ils concernent le projet de modification du dossier de réalisation du projet d'aménagement.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés concernaient :

- La santé (risques d'inondation et technologiques, pollutions des sols, qualité de l'air et du bruit)
- Les milieux naturels et continuités écologiques
- Le paysage urbain et le cadre de vie
- Le climat (émissions de gaz à effet de serre)

2 recommandations abordaient cependant plus spécifiquement les aspects liés au présent dossier.

- **Dans sa recommandation n°2** L'Autorité environnementale invitait à « localiser au regard du risque d'inondation, les logements auxquels il a été renoncé afin de confirmer le cas échéant que la nouvelle programmation permet de minimiser la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque de crue de la Seine ».
- **Dans sa recommandation n°7**, l'Autorité environnementale visait d'une part, les risques inondations et invitait notamment à préciser l'échéance de réalisation des sous-sols des lots privés qui constituent la mesure compensatoire à l'expansion de la crue, afin d'apprécier la durée des impacts dans le temps.  
Elle invitait d'autre part le porteur de projet à joindre au dossier les modélisations de l'effet barrage sur l'écoulement de la nappe et d'évaluer les impacts de cet effet, et recommandait enfin de reconsidérer le choix pour l'infiltration des pluies sur les lots privés d'une occurrence trentennale plutôt que celle prévue, d'occurrence décennale.

Le porteur de projet a répondu dans son mémoire en réponse en avril 2023.

L'avis de la MRAe et le mémoire en réponse du porteur de projet figurent en 3ème partie du dossier de demande d'autorisation (document III.2.1.).

## 2.4. Thématiques spécifiquement traitées dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau

Les thématiques spécifiquement traitées dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau, concernent la gestion des eaux pluviales, la gestion des eaux usées et la gestion du risque inondation.

### 2.4. a. -Enjeux de gestion des eaux pluviales (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature IOTA de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement)

La présente demande d'autorisation porte uniquement sur les espaces publics de la ZAC sous responsabilité de la SEMAG92, mais le dossier d'autorisation indique que la stratégie de gestion des eaux pluviales dans les emprises privées devra se rapprocher de celle des espaces publics.

Les principes généraux liés à la gestion des eaux pluviales consistent à prévoir un système d'ouvrages adapté à plusieurs types de pluie d'occurrence cinquantennale : depuis les noues d'infiltration plantées et bassins de stockage paysagers (pour des questions d'épuration voire de phytoremédiation) associés à des massifs drainants, jusqu'à un système de bassins versants pour acheminer les excès d'eaux pluviales, voire des quelques ouvrages d'expansion de crue en sous-sol.

- Pour les espaces publics, la gestion des eaux pluviales est prévue comme suit:
  - abattement de 100% pour les pluies courantes (de 10 mm),
  - Jusqu'à l'occurrence cinquantennale, gestion des eaux pluviales au droit des espaces publics en « zéro rejet » dans les réseaux départementaux ou communaux et sans débordement,
  - Au-delà, la surverse se fait sur les espaces publics de la ZAC. Aucun raccordement des bassins de gestion des eaux pluviales aux réseaux (départementaux ou communaux) n'est prévu.
  - Les calculs et dimensionnements des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont effectués en prenant en compte une perméabilité de  $10^{-5}$  m/s.
- Pour les espaces privés de la ZAC, il sera imposé des prescriptions dans le CPAUPE, le CCCT et les fiches de lot les principes suivants :
  - À l'échelle de chaque lot, les pluies sont gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées,
  - Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, rétentions en toiture ...)
  - Usage des eaux pluviales pour l'arrosage et l'entretien des espaces verts
  - Temps de vidange des dispositifs de 24h, voire 48h en cas d'impossibilité technique,
  - Gestion de la pluie d'occurrence décennale ou trentennale selon les documents, par infiltration dans les dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique justifiée, un débit de rejet est autorisé sur les espaces publics (1l/s/ha).
  - Des mesures de suivi et d'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent être prévus dans les documents contractuels.

## **2.4. b. Enjeux liés au risque inondation (rubrique 3.2.2.0 de la nomenclature IOTA de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement)**

La majorité du territoire communal de Gennevilliers est confrontée à deux types de risques d'inondation :

- Inondation par débordement de la Seine ;
- Inondation par remontée de nappe.

En cas de crue équivalente à celle de 1910, les hauteurs d'eau pourraient atteindre plus de 2 mètres dans certains secteurs de Gennevilliers (dont la ZAC) pour des durées de submersion de 3 à 7 jours en moyenne, avec des zones inondées pendant plus de 8 jours.

La ZAC Sud Chanteraines est principalement située en zone C (zone urbaine dense) du PPRI. La quasi-totalité du secteur serait inondée en cas de crue type 1910, hormis les parcelles à l'Ouest à l'arrière de la voie ferroviaire ainsi qu'à l'Est sur une partie des zones d'activités. Toutefois, la lenteur du phénomène de crue (montée moyenne estimées de 0,50cm/j) laisserait le temps aux pouvoirs publics d'alerter et faciliter l'évacuation de la population.

L'ensemble des aménagements prévus dans le cadre de la réalisation de la ZAC Sud Chanteraines sont ainsi conçus pour permettre le fonctionnement du quartier même en période de crue. Cependant, à l'échelle de la ville et voire de l'agglomération, les dommages matériels pourraient être importants et les réseaux (électriques, d'alimentation en eau potable, de chauffage, de télécommunication, de transport) fortement perturbés.

Les aménagements dans le lit majeur d'un cours d'eau, lorsqu'ils n'ont pu être évités, doivent en effet répondre à un principe de transparence hydraulique : ils ne doivent pas aggraver le phénomène d'inondation et ses impacts potentiels en amont et en aval ; ils ne doivent pas compromettre les capacités d'expansion de crue.

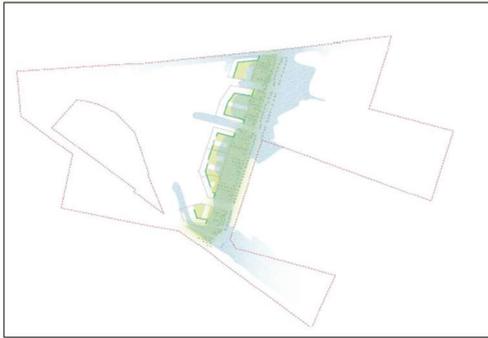
Aussi le porteur de projet propose des mesures permettant d'assurer la transparence hydraulique de la ZAC en phase travaux et en phase exploitation :

- les zones d'expansion étant principalement situés dans le parc de la lisière, deux ilots auront leurs constructions sur pilotis afin de les préserver.
- les remblais créés pour l'aménagement de la ZAC seront compensés par des sous-sols inondables. Les dispositifs de résilience à la crue (inondation des parkings, cheminements, entretien, ...) seront décrits et imposés dans les CCCT et les actes de vente, ainsi que dans les règlements de copropriétés.
- d'une façon générale, il sera exigé de la part des acquéreurs des ilots à bâtir à partir des CCCT et du CPAUPE, le respect des prescriptions du PPRI, la démonstration de la transparence hydraulique, ainsi que l'information aux futurs habitants/usagers.

Selon les études du porteur de projet prenant en compte les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (mesures ERC), le volume d'expansion de la crue sur la ZAC est supérieur de 12 102 m<sup>2</sup> par rapport à l'état initial.

Aussi, il s'agit avant tout pour le projet ZAC Sud Chanteraines d'inscrire le projet d'aménagement dans une démarche de résilience face au risque inondation se déclinant ainsi :

- Une expansion maximale des eaux de crue par un travail sur la topographie pour permettre une augmentation des volumes d'expansion de crue. Cette expansion maximale est localisée sur le parc de la lisière et les ilots à ses abords (dont l'école).

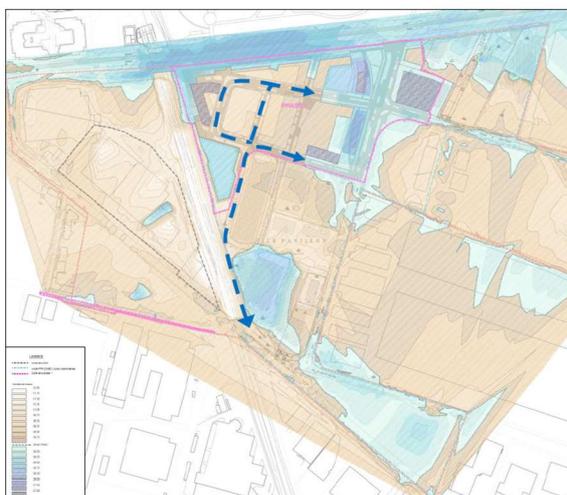


**Parc de la lisière et îlots mobilisés**



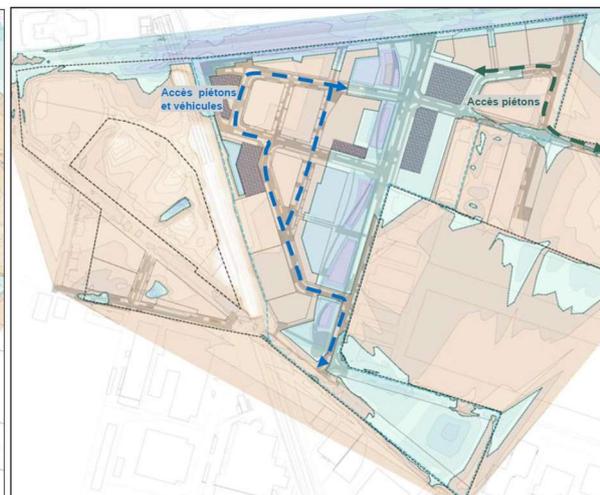
**Cour d'école inondable pour l'expansion de crue**

- Une exigence architecturale renforcée limitant les emprises bâties sous les PHEC ; implantant les équipements réseaux (coffrets électriques, répartiteurs) au-dessus du niveau PHEC et en cas de sous-sol, des solutions techniques pour faciliter les circulations d'eau de crue.
- Une «quasi»-accessibilité hors d'eau au niveau de la ZAC Lors d'une crue centennale, par des parcours possibles en voiture et à pied, sachant que les parcours vont évoluer lors des phases 1 et 2 et que la Ville de Gennevilliers se retrouvera pour sa part certainement isolée du reste du territoire.
- Pour les parcours piétons : tous les îlots devront permettre des accès à pieds secs, sachant que d'une part l'avenue Général de Gaulle (au nord de la ZAC), serait totalement inondée et que 2 îlots le long du parc de la lisière permettront l'expansion de la crue. Ceux-ci seront sur pilotis pour garantir de la transparence hydraulique et des passerelles permettront de rejoindre une voirie surélevée pour garantir une sortie pieds secs.
- Pour les parcours véhicules : en cas de crue centennale, il est à noter que la plupart des voiries de la ZAC seront totalement ou partiellement inondées.
  - en phase 1, l'évacuation des véhicules ne sera possible qu'en amont de la phase de crue.
  - en phase 2, les véhicules résidents/activités devraient vraisemblablement être toujours garés en superstructure des centrales de mobilité ; les deux niveaux N-1, dédiés aux visiteurs, servant alors à l'expansion de crue.



**Phase 1 : cheminements possibles piétons et véhicules**

Source : document I.4.B.2. Description du projet



**Phase 2 : cheminements piétons et véhicules**

### 3- Organisation et déroulement de l'enquête

- D'une façon générale, l'enquête publique s'est déroulée sans incident et conformément à l'arrêté préfectoral DCPAT n° 2023-70, du lundi 12 juin 2023 à 8h30 au mercredi 12 juillet 2023 à 17h00 inclus, soit pendant une durée de 31 jours consécutifs.
- L'avis au public faisant connaître l'ouverture d'enquête a été publié dans deux journaux régionaux (Les Echos et le Parisien), le 26 et 27 mai 2023 soit quinze jours au moins avant l'enquête, et rappelé dans les 8 jours de celle-ci soit le 13 juin 2023.
- L'enquête publique a également été portée à la connaissance des habitants par voie d'affiches faisant l'objet de deux constats d'huissier et d'un certificat d'affichage de la mairie de Gennevilliers.
- L'avis d'enquête a également été publié sur le site internet de la Préfecture des Hauts-de-Seine à l'adresse suivante :  
<https://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2023-projets/Gennevilliers>
- L'avis d'ouverture d'enquête a également été indiquée sur le site de la ville, à la rubrique « actualités », avec un lien renvoyant vers le site de la Préfecture.
- Le dossier d'enquête publique et le registre papier coté et paraphé ont été tenus à la disposition du public à la mairie de Gennevilliers tout au long de l'enquête.
- Un dossier et un registre dématérialisé étaient également à disposition du public, ainsi qu'une adresse électronique dédiée.
- Les permanences se sont tenues conformément à l'arrêté, dans de bonnes conditions d'accueil du public : 4 permanences en présentiel et 3 permanences téléphoniques.
- Au total, une seule observation a été versée à l'enquête publique.
- Le procès-verbal de l'enquête publique a été remis en main propre le 17 juillet et a fait l'objet d'un mémoire en réponse par le porteur de projet dans les délais habituels.

### 4- Appréciation du projet, conclusions et avis

La commissaire enquêteur, après avoir analysé et pris en compte : le dossier d'enquête publique et toutes les pièces y attachées, la seule observation issue du public recueillie au cours de l'enquête, les avis exprimés par les personnes publiques ; avoir tenu compte des réponses apportées par le porteur de projet au procès-verbal de la commissaire enquêteur et s'être assurée du respect de la procédure tout au long de l'enquête, présente ses conclusions motivées en exposant ci-après ses appréciations, ses conclusions et son avis.

## 4.1. Appréciation sur le respect des procédures

A l'issue de l'enquête, la commissaire constate :

- Que l'ensemble des mesures de publicité a été observé,
- Que les modalités de consultation du dossier papier et dossier dématérialisé ont été respectées,
- Que les modalités de dépôt des observations papier et dématérialisé ont pleinement permises au public de s'y exprimer,
- Que les permanences se sont tenues conformément à l'arrêté d'organisation de l'enquête permettant au public qui l'aurait souhaité, de rencontrer et d'échanger avec la commissaire enquêteur,
- Que la clôture de l'enquête publique s'est déroulée selon l'arrêté d'organisation, un procès-verbal du commissaire enquêteur ayant été remis en main propre au porteur de projet dans les huit jours, suivi d'un mémoire en réponse du porteur de projet dans les délais habituels.

**L'enquête s'est donc déroulée conformément à l'arrêté d'organisation et les termes de l'arrêté organisant l'enquête ont été en tous points respectés.**

## 4.2. Appréciation sur le Dossier

Le dossier soumis à enquête publique contenait 82 documents (dont trois ajouts à la demande de la commissaire enquêteur) et plus de 4900 pages.

La commissaire enquêteur considère que le dossier reflète davantage la complexité découlant de l'enchevêtrement des procédures administratives relatives au projet de ZAC, que l'objet proprement dit du dossier soumis à enquête publique d'autorisation environnementale au titre de la Loi sur l'eau (par ailleurs technique).

L'organisation du dossier était trop complexe pour un public profane, son contenu trop exhaustif, (emboîtement des procédures, redondances des études, pièces actualisées disséminées, ...). Il revenait au lecteur de maîtriser les arcanes des procédures administratives du dossier de ZAC pour organiser la hiérarchie des pièces à prendre en compte.

La commissaire enquêteur suppose que le dossier soumis à l'enquête était censé correspondre en tous points à celui transmis lors de l'instruction de 2022, elle considère cependant que cela a été néanmoins dommageable et dissuasif pour qu'un public non averti ne s'y investisse.

Cependant, la commissaire enquêteur considère qu'une fois ces obstacles levés, le dossier permettait de se forger une appréciation suffisante des enjeux de la demande d'autorisation.

### 4.2.a. Appréciation générale sur le projet

Il ne revient pas dans le cadre de cette enquête publique de porter une appréciation sur l'opportunité du projet de ZAC en secteur inondable, d'autres procédures récentes ont eu pour mission de s'y pencher. Cependant, au vu des enjeux en termes de risque inondation pour les personnes et les biens, et à l'occasion d'une enquête publique se rapportant plus spécifiquement au domaine de l'eau, des

milieux aquatiques et du risque inondation, il peut s'avérer légitime de s'interroger préliminairement sur l'opportunité d'envisager un futur quartier sur un territoire particulièrement contraignant.

Le projet de la ZAC Sud Chanteraines est le fruit d'un long processus, porté conjointement par l'Etat et la ville de Gennevilliers depuis son inscription dans le contrat de développement territorial CDT Boucle Nord Hauts-de-Seine signé en 2014. Les risques inondation et sanitaires y étaient déjà bien sûr largement connus, les potentialités et les enjeux de la requalification urbaine du lieu ont cependant largement prévalu sur les contraintes.

La meilleure réponse aurait pu être d'éviter de construire en zone inondable, il faut cependant rappeler qu'une grande partie de l'Ile-de-France est tout autant soumise à de tels dilemmes : 94% des zones inondables à Paris et en petite couronne sont déjà urbanisées. Le territoire francilien étant ainsi voué à évoluer en se renouvelant sur un tissu urbain existant dont le risque inondation est plus ou moins prégnant et les sols souvent pollués, il paraît justifié que le secteur Sud Chanteraines ait fait l'objet d'une volonté de requalification urbaine.

L'ensemble du territoire de Gennevilliers étant par ailleurs particulièrement exposé à ce type de risque, on peut envisager que l'expérience issue de la ZAC Sud Chanteraines participera d'une expérience accrue, d'une montée en compétence et d'une sensibilisation accrue sur la question du risque inondation.

En complémentarité des outils réglementaires existants en la matière : au titre de la Loi sur l'eau, du respect du PPRI, ..., l'élaboration de l'aménagement de la ZAC a consisté à inscrire la démarche d'aménagement dans un rapport particulièrement ambitieux semble-t-il face au risque inondation : la résilience du quartier Sud Chanteraines. Plutôt que de lutter contre les crues par des ouvrages défensifs conséquents, cachés et peut-être inopérants, la réflexion a porté sur l'intégration visible et assumée de l'eau dans la ville, depuis la gestion des eaux pluviales jusqu'à des événements de crues exceptionnelles.

Le projet de la ZAC Sud Chanteraines présente ainsi ce changement de paradigme dans l'aménagement urbain vis-à-vis de la thématique de l'eau en ville : d'une part, le projet urbain est élaboré en rendant visible et quotidien la gestion des épisodes pluvieux non exceptionnels, dans un rapport plus pérenne et davantage systémique du point de vue environnemental, puisque faisant également appel à des préoccupations en termes de paysage, de biodiversité, de sensibilisation au risque... Ce type de démarche n'est plus exceptionnel, il reste néanmoins encore à saluer pour l'ingénierie nécessaire à son élaboration et son ambition au long cours.

Le futur quartier, en zone C du PPRI, implique cependant une certaine technicité pour ne pas conduire à une augmentation sensible de la population exposée au risque inondation. La volonté d'intégration de l'eau en ville jusqu'à une crue majeure centennale, conduit donc à élaborer une démarche de résilience face au risque inondation et à insuffler un changement culturel. Cela consiste à vouloir maîtriser autant que faire se peut la vulnérabilité des personnes, des biens, des bâtiments et des infrastructures en épisodes de crues, pour que la population puisse continuer autant que faire se peut à vivre sur place en cas de crue et se déplacer, que les activités essentielles puissent se poursuivre dans les meilleures conditions jusqu'à ce que le quartier puisse revenir à un fonctionnement normal au plus rapide.

Cette résilience du futur quartier vis-à-vis du risque inondation est lisible et pour ainsi dire, mise en scène en guise d'information et de sensibilisation auprès du public. Telle, la composition urbaine structurée par l'artère que représente le parc de la lisière et qui, avec la cour d'école et les immeubles sur pilotis, forment un ensemble de lieux visiblement inondables ; Telles les centrales de mobilités prévues pour les véhicules résidents afin de les protéger ou les cheminements pieds secs prévus en cas de crue importante...

La commissaire enquêteur n'a bien sûr aucune prise sur les aspects techniques du projet (investigations, modélisations, dimensionnement ...). Elle a seulement pu constater à la lecture et à l'analyse du dossier, qu'un travail itératif conséquent entre le porteur de projet, les bureaux d'étude et les services de l'Etat avait lieu, ce qui la conforte dans l'assurance que les aspects techniques sont encadrés au mieux, et que lors des 2 phases de réalisation prévues pour la ZAC, les services de l'Etat seront toujours aussi vigilants quant à leurs suivis.

#### **4.2.b. Appréciation sur les enjeux de gestion des eaux pluviales**

S'agissant des enjeux de gestion des eaux pluviales (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature IOTA de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement), la présente demande d'autorisation porte certes uniquement sur les espaces publics de la ZAC sous responsabilité de la SEMAG92, mais les rejets d'eaux pluviales des ilots privés restent néanmoins encadrés, l'aménageur étant tenu de s'assurer de l'engagement des futurs propriétaires sur les modalités prévues dans les documents contractuels, afin de respecter l'équilibre général du plan de gestion des eaux pluviales.

Or l'un de ces objectifs, contraignant, ne semble pas stabilisé.

La majorité des documents du dossier d'autorisation (description du projet, étude d'impact 2023...) indique que la question de la gestion des eaux pluviales au droit de chaque îlot privé est prévu jusqu'à la pluie d'occurrence décennale.

Or, faisant suite à la recommandation n°7 de l'avis rendu de la MRAe (n°APJIF-2023-004 du 19/01/2023) de « reconsidérer le choix d'une occurrence décennale pour l'infiltration des petites pluies sur les lots privés », le porteur de projet indique dans son mémoire en réponse que « dans le cadre des études, la gestion des eaux pluviales à la parcelle a été portée jusqu'à l'occurrence trentennale. Le CPAUPE, dans sa dernière version, intègre bien ce point. »

Cependant le document description du projet (document I.4-B.2.) porte la confusion en indiquant page 28 « A noter que pour les lots privés, la SEMAG92 imposera les débits de fuites présentés sur la figure suivante via les Cahiers des Charges de Cession de Terrain (CCCT). Les promoteurs et aménageurs privés sur la ZAC, seront donc soumis aux limitations de débits imposées dans le présent dossier. »

Or le dossier indique l'occurrence décennale.

Si effectivement le CPAUPE - janvier 2023- indice B - porte bien l'indication d'occurrence trentennale, la commissaire enquêteur regrette que le document description du projet n'ait pas fait l'objet d'une correction. Elle recommande néanmoins au porteur de projet, par souci de clarté, de confirmer officiellement que l'occurrence trentennale est bien retenue.

#### **Recommandation n°1 :**

**La commissaire enquêteur recommande au porteur de projet de confirmer officiellement que l'occurrence trentennale (et non décennale) est bien retenue pour les parcelles privées de la ZAC et de s'assurer, si tel est le cas, que cette prescription figure désormais dans tout document contractuel, et qu'à défaut, il fasse l'objet d'un avenant auprès des promoteurs et aménageurs déjà engagés.**

#### **4.2.c. Appréciation sur la résilience**

La question du maintien sur site des habitants dans des conditions acceptables en cas de crue majeure, soulève par ailleurs quelques interrogations. Les analyses et les objectifs semblent pour partie diverger entre ce qui est énoncé par l'Etat, notamment dans la « charte d'engagement pour concevoir des quartiers résilients face au risque inondation » (document indiqué dans la contribution DRIEAT DU

17/08/2022) et les réponses au procès-verbal du porteur de projet s'appuyant notamment sur le plan communal de sauvegarde (PCS) de la ville.

Du point de vue de l'Etat, une évacuation de la population francilienne en cas de crue majeure paraît « non souhaitable », du fait du nombre de personnes concernées et de la durée probable des submersions, puis du retour à la normale (environ deux mois) : les moyens des pouvoirs publics ne permettraient pas d'y faire face. Aussi, il est précisé que la construction de territoires résilients signifie permettre de maintenir sur place une partie de la population et des activités dans des conditions de vie les moins dégradées possibles. A défaut, cela permettrait une évacuation en plusieurs étapes.

La réponse du porteur de projet dans son mémoire en réponse apporte quelques nuances au maintien sur place de la population, celui-ci indiquant être : « sur le principe de faire en sorte avant tout que les habitants résidant sur place puissent se déplacer afin de rejoindre des points hauts et sécurisés (garantir l'accessibilité du projet) et surtout assurer leur autonomie pour ne pas avoir à évacuer l'ensemble de la population tout de suite ». Puis le site de la ville est cité : « Compte tenu des impacts et de la durée de la crue, il est impossible d'organiser l'évacuation et surtout l'hébergement de toutes les personnes situées en zone inondable. Dès lors toutes les personnes d'Ile-de-France n'ayant pas un besoin impérieux de rester sur place (personne mobilisée notamment) seront fortement incitées à quitter la région par leurs propres moyens avant la survenue de la crue. »

La commissaire enquêteur retient d'une part l'importance d'édifier peu à peu des quartiers résilients au risque inondation, qui seront autant de secteurs moins problématiques que le reste du territoire. Elle constate cependant qu'hormis ceux-ci, l'anticipation à l'échelle régionale et les articulations avec les différentes échelles territoriales, nécessitent de forts ajustements.

De plus, elle note que certaines questions nécessitent de la clarté : de quel type d'évacuation s'agit-il dans la ZAC ? pour quel type de population ? Comment en prévoir, en concertation, les multiples modalités ? Pour la commissaire enquêteur, l'actuelle enquête publique est une occasion de renouveler des souhaits pour que l'ensemble des parties prenantes s'y attèlent.

### **Recommandation n°2**

**La commissaire enquêteur recommande que le projet de ZAC Sud Chanteraines soit l'occasion d'une remise en concertation des parties prenantes sur la question d'une crue majeure pour le territoire, afin que les marches à suivre soient au mieux partagées, anticipées et communiquées au public, dont l'accessibilité au reste du territoire métropolitain, les modalités de maintien sur site, l'organisation de secours, etc.**

Il est noté par ailleurs que les réponses des concessionnaires dans le document description du projet (document I.4-B.2.), quand ceux-ci ont été contactés et qu'ils ont répondu, restent insuffisantes pour que la résilience du secteur, liée pour partie à leurs engagements sur la question du risque inondation, soit optimisée.

### **Recommandation n° 3**

**La commissaire enquêteur recommande d'organiser avec l'ensemble des concessionnaires un groupe de travail pour répondre à l'amélioration de la gestion des réseaux du secteur en cas de crue.**

#### 4.2.d. Appréciation sur la résilience : cheminements en épisodes de crue

L'un des paramètres qui permet d'assurer le principe de la résilience de la ZAC lors d'une crue centennale, est une «quasi»-accessibilité hors d'eau, par des parcours prévus possibles en véhicules ou à pied secs.

Le document description du projet (document I.4-B.2.) indique que dans un contexte de crue centennale, il est prévu que le parc de la lisière, en cœur de ZAC, devienne le chemin privilégié d'expansion de la crue. (Mais de fait, il fait obstacle aux parcours humains et scinde la ZAC en 2 parties est et ouest).

Il est à noter de plus que l'avenue Charles de Gaulle au nord de la ZAC, est prévue pour être totalement inondée et qu'au niveau de Gennevilliers, du fait de sa situation aux abords du méandre de la Seine, la ville devrait se retrouver en position isolée.

Le lien au reste du territoire pourrait être assuré (sans autre précision) vers le secteur Chandon-Brenu, voire la ville d'Asnières, donc vers l'est.

Enfin, il est précisé que les différents îlots seront accessibles, *à terme*, en cas de crue centennale : pour les accès piétons et les PMR ; pour les véhicule depuis l'avenue Louis Roche ou l'avenue du Vieux chemin de Saint-Denis et au reste de la ville vers le parc de Sévigne possible via l'avenue Louis Roche ( ? ).

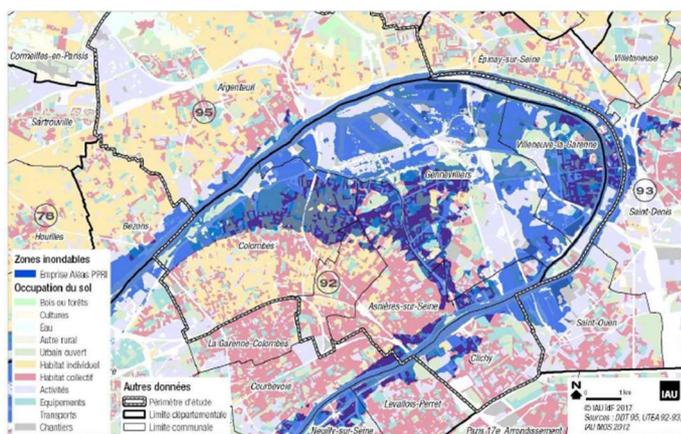


Figure 35 - Carte de représentativité des aléas sur l'occupation du sol - (Etudes préalable PPRI - 1998)

Source : document I.4.B.2. Description du projet

La commissaire enquêteur estime que ces indications, en l'état, que ce soit au niveau de la ZAC soit ses liens vers l'extérieur, restent trop succinctes et largement insuffisantes pour assurer les conditions d'une possible accessibilité au site, gage d'une prise en compte de la vulnérabilité des personnes.

#### **Recommandation n°4**

**La commissaire enquêteur recommande d'engager dès à présent l'établissement d'un document cheminements tous modes, communicable d'ici l'arrivée des premiers habitants, qui identifie lors d'un épisode de crue centennale, les parcours possibles au sein de la ZAC à l'attention des différents publics : piétons, PMR, véhicules, ... prenant en compte les phasages de réalisation de travaux et prévoyant que ces parcours puissent être reliés au reste du territoire, lui-même en situation de crue. Elle recommande de même que des lieux points hauts de secours sécurisés soient également bien identifiés à l'est et à l'ouest de la ZAC pour les deux phases de réalisation, ceux-ci étant coupés lors**

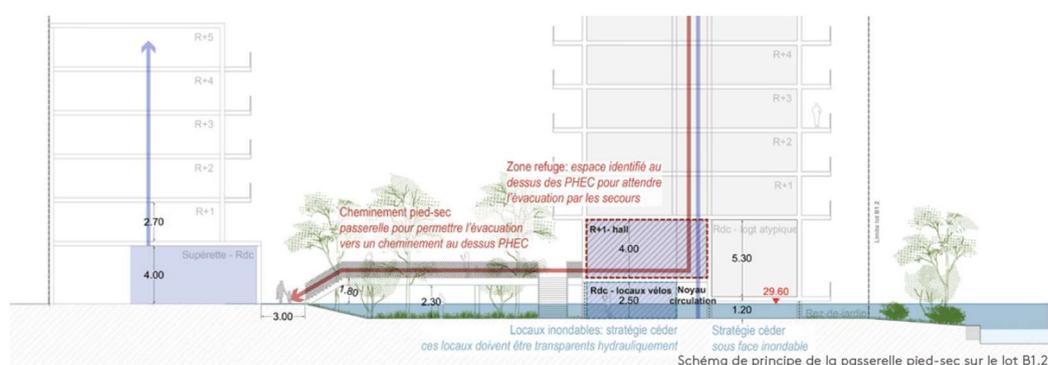
d'un épisode de crue majeure et qu'enfin soit envisagé un lieu, de type équipement public, pouvant devenir un lieu relais aux secours.

La commissaire enquêteur préconise que ce document tienne compte de toute évolution du secteur et qu'il puisse être consultable dans chaque bâtiment et sur le site de la ville.

#### 4.2.e. Appréciation sur la résilience : Cheminement des personnes à mobilité réduite

La commissaire enquêteur ne doute pas que les cheminements des personnes à mobilité réduite (PMR) fassent l'objet, dans un contexte où le cheminement peut être vital, d'un soin tout particulier : la résilience commence par une attention portée vers les populations les plus fragiles.

Or des schémas apparaissant dans le CPAUPE - janvier 2023 - ou dans le document description du projet (document I.4-B.2.) peuvent laisser planer un doute quant à la prise en compte des cheminements PMR, dans les liaisons îlots bâtis et espaces publics : des escaliers y sont figurés, mais pas de rampe...



#### Schéma de principe de passerelle pied-sec

Source : CPAUPE (DOCUMENT IV.1.)

#### Recommandation n°5

La commissaire enquêteur recommande que le porteur de projet porte un soin particulier aux parcours PMR, notamment sur les interfaces espaces publics et bâtiments privés, et ce à toutes les phases de réalisation.

Elle préconise que le plan de cheminements PMR pieds secs soit pleinement intégré au document général de cheminements tous modes.

En conclusion, la commissaire enquêteur estime que le projet de ZAC Sud Chanteraines, du point de vue de la demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, constitue une avancée pour le territoire en permettant une requalification urbaine résiliente face au risque inondation pour les personnes et les biens :

- Les aménagements et les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales et de gestion des eaux de crue, les prescriptions architecturales, la limitation de l'imperméabilisation des sols, laissent à penser que le phénomène d'inondation ne sera nullement aggravé mais atténué ;
- La recherche d'une plus grande autonomie des habitants en cas de crue majeure y étant

recherchée du fait que les logements, les équipements, les cheminements prévoient des garanties de non atteintes par les eaux de crue, ces éléments assureront de leur pérennité et permettront de raccourcir les délais de retour à la normale.

- De plus, les biens des personnes seront davantage préservés : notamment dans les centrales de mobilité pour les véhicules résidents, pour les commerces côté avenue Charles de Gaulle du fait des prescriptions architecturales.
- La connaissance du risque inondation sera ainsi développée et améliorée, la réalisation du quartier étant un vecteur d'acculturation pour de la population résidente, les usagers, et pour la commune de Gennevilliers en général. En outre, la sensibilisation est prévue auprès des habitants par des dispositifs d'information et pédagogiques.

Les cinq recommandations formulées par la commissaire enquêteur dans son appréciation indiquent cependant que l'engagement dans la résilience du nouveau quartier Sud Chanteraines doit se poursuivre et se conforter tout au long de sa réalisation.

### **3. Avis de la commissaire enquêteur**

Au terme de ces conclusions, la commissaire enquêteur considère avoir examiné l'ensemble des aspects de la demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau - Projet Zac Sud Chanteraines à Gennevilliers (92) -, qui lui permettent de retenir toutes ses recommandations de nature à améliorer le projet sans mettre en cause son économie générale.

En conséquence, la commissaire enquêteur donne

**Un avis favorable à la demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau du Projet Zac Sud Chanteraines à Gennevilliers (92).**

Courbevoie, le 3 septembre 2023  
Corinne Leroy-Burel