

**Enquête préalable à l'obtention de
l'autorisation environnementale
aux titres de la loi sur l'eau
et du permis d'aménager
le pôle Héloïse
sur la commune d'ARGENTEUIL**

AVIS MOTIVE

au titre de

la LOI sur l'EAU

I Généralités

I-1 Rappel de l'objet de l'enquête publique

La présente enquête publique unique a pour objet la réalisation d'un pôle culture/loisirs/commerces/logements de 40498 m² de surface de plancher sur un terrain de 22248 m², appelé îlot Héloïse, situé sur la commune d'Argenteuil. Ce projet, porté par la Société FIMINCO, répond à différents objectifs assignés à cette zone (secteur UGP3 du PLU), à savoir :

- créer un nouveau quartier mixte associant culture, loisirs, commerces et activités
- créer une extension du cœur de ville jusqu'aux berges- relier le bleu et le vert à la Seine
- effacer la barrière de la route départementale RD 311 et lui donner le rôle d'une voie urbaine
- créer une offre de logements variée sur la Seine, une offre commerciale et de loisirs bien ciblée

Le terrain, situé en bord de Seine, dans le lit majeur du fleuve, est potentiellement inondable. A ce titre, l'aménagement du site relève à la fois du code de l'environnement (Loi sur l'eau) et du code de l'urbanisme (permis de construire). L'enquête est donc unique pour les deux volets mais les conclusions seront séparées.

La demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau est nécessitée par :

- la pose de 3 piézomètres lors des études géotechniques (déclaration)
- le rejet dans les eaux douces superficielles, lors de l'inondation du parking souterrain en cas de crue (déclaration)
- le rejet dans les eaux de surface d'eaux polluées aux hydrocarbures, estimé à moins de 0,5 kg/j (déclaration)
- la surface soustraite au lit du fleuve, estimée à 10300 m², supérieure au seuil de 10000 m² (**autorisation**)

Le projet est donc soumis à :

- une étude d'impact au titre de l'article R122-2 du Code de l'environnement
- une notice d'incidence dans le cadre de la demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau
- d'une évaluation des incidences Natura 2000 selon l'article R414-9 du code de l'environnement

Il est nécessaire de rappeler l'historique et le contexte qui concernent cette enquête :

- elle fait suite à une première demande d'autorisation environnementale déposée en 2017 auprès du Préfet de région, lequel a formulé un avis (Novembre 2017) demandant des compléments et des justifications. Par suite, l'étude d'impact qui a fait l'objet de la présente enquête a intégré les recommandations du précédent avis.

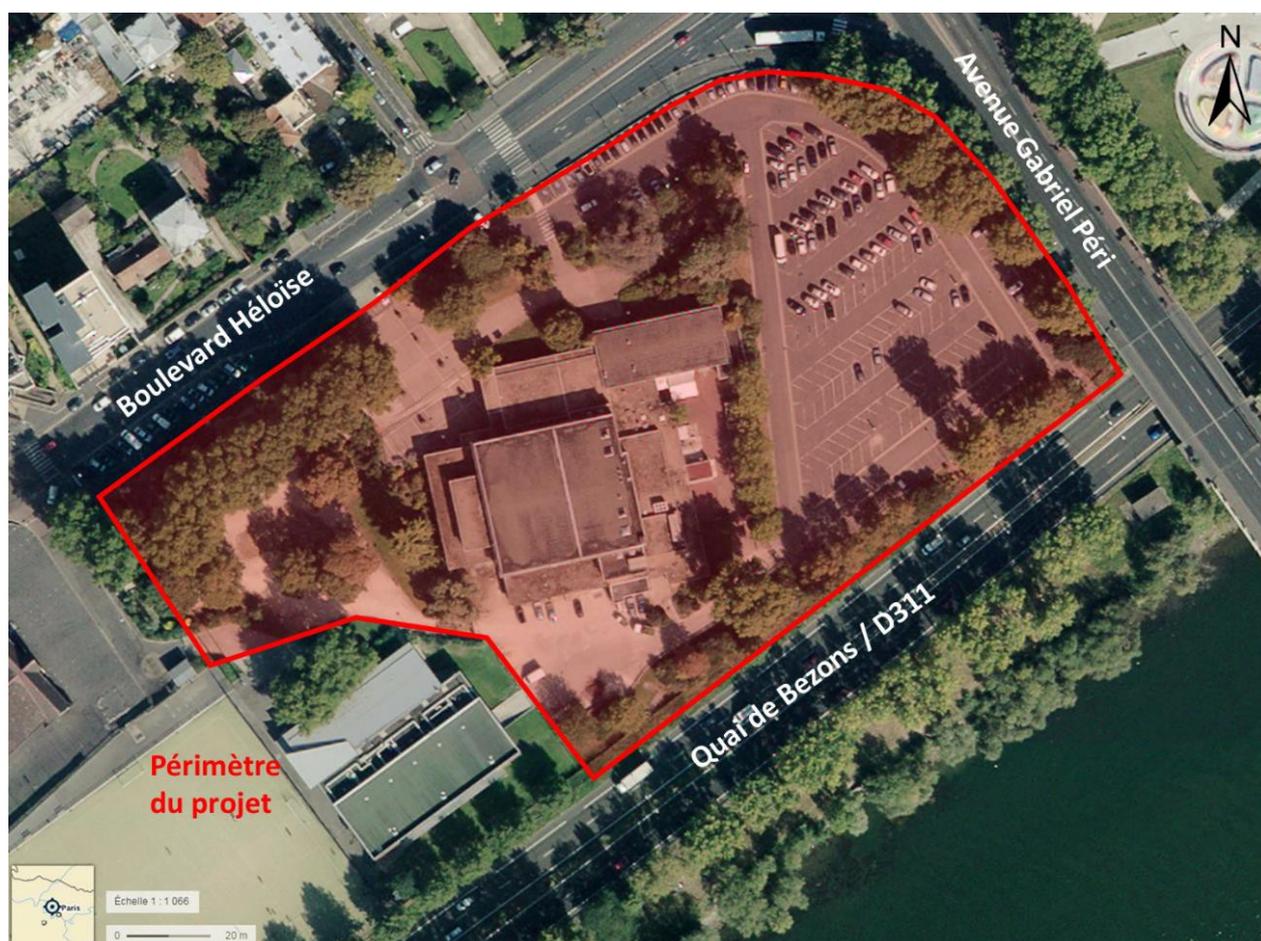
- une précédente enquête publique concernant le même secteur a eu lieu en mars 2017 pour modifier le PLU afin de créer une zone UGP et adapter le règlement au projet d'aménagement de FIMINCO

- parallèlement à la présente enquête s'est également déroulée une autre enquête publique concernant le même secteur et destinée au déclassement du parking existant.

L'aménagement de cet îlot est un sujet important pour Argenteuil et les enquêtes successives ou concomitantes ont fourni une documentation abondante qui a rendu le dossier complexe à appréhender.

I-2 Présentation du projet

Le projet est situé au Sud d'Argenteuil, sur la rive droite de la Seine et son emprise est délimitée par le Boulevard Héloïse au Nord, le Quai de Bezons (RD 311) et la Seine au Sud, l'Avenue Gabriel Péri prolongée par le pont d'Argenteuil à l'Est et la Maison des Sports Marcel Cerdan ainsi que le marché Héloïse à l'Ouest.



Le terrain est actuellement occupé par un parking de stationnement de 280 places, des espaces verts et le bâtiment de la salle des fêtes Jean Vilar-Pierre Dux d'une surface de 3398 m².

Ce secteur est une ancienne île sur la Seine dont un bras, comblé au XIX^{ème}, passait à l'emplacement du Boulevard Héloïse actuel.

Dans les documents d'urbanisme, l'emplacement du projet est considéré comme stratégique en entrée de ville par le pont d'Argenteuil, à moins de 4 minutes à pied du cœur de ville (rues commerçantes Paul Vaillant-Couturier et Gabriel Péri), à 800m de la gare et de la Mairie et à moins de 500m du centre commercial Côté Seine. La localisation du projet permet, d'après FIMINCO :

- la proximité d'un axe fort matérialisé par l'avenue Gabriel Péri et le Bd Héloïse
- la perméabilité existant depuis le projet vers le centre-ville
- le point de vue offert depuis le pont d'Argenteuil
- des opportunités de connexion entre plusieurs espaces verts et la Seine

L'ensemble du bâti comprendra :

- 21488 m² de surfaces commerciales en RDC et R+1, sous la forme d'un supermarché et d'une galerie commerciale avec des enseignes mode-maison et un restaurant en R+2 et R+3
- 10100 m² de logements soit 156 logements, de R+4 à R+9 ; la typologie de l'offre va de T1 à T5 Duplex ; les parkings des résidents sont en R+2 et R+3 de l'îlot A
- Une salle de spectacles de 3060 m² pouvant accueillir de 1418 à 3810 personnes selon la configuration
- Un cinéma multiplex de 9 salles, d'une surface plancher de 5620 m² et d'une hauteur de 43,2m, pouvant accueillir jusqu'à 1700 personnes

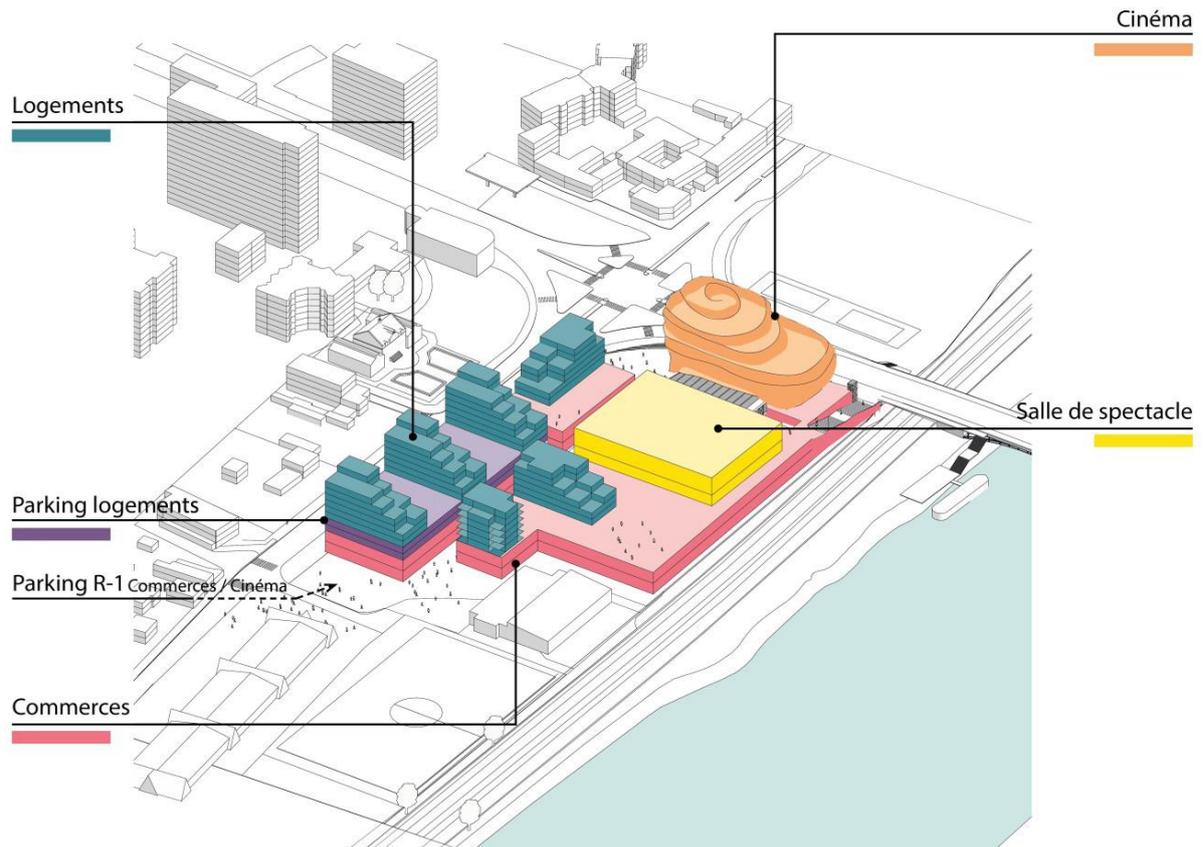
Deux axes de circulation piétonnière sont prévus à l'intérieur du site ; l'un, commercial (Ouest-Est) traversera la zone commerciale, l'autre culturel (Nord-Sud) desservira le cinéma et la salle de spectacles. Enfin deux placettes seront créées et une promenade-belvédère sur la Seine sera installée en R+2.

Au final le projet pourrait accueillir 470 habitants, 8405 clients dans la zone commerciale et 5510 pour les loisirs, soit un total de 14385 personnes.

Il faut également noter que le projet a évolué par rapport à sa première version de 2017 :

- l'assise du bâtiment se fera en R-1 au lieu de R-2 précédemment, le parking public souterrain de 594 places devant être inondable pour faciliter l'épanchement des débordements de la Seine
- les toitures, initialement angulaires, sont devenues des terrasses végétalisées afin de réduire les effets de ruissellement
- la hauteur du cinéma passe de 45m à 43,2m

L'implantation des différentes fonctionnalités du projet sur le terrain ainsi que l'intégration dans le site sont visibles sur les plans ci-dessous.



I-4 Organisation de l'enquête

La décision E 19000002/95 du 22/01/2019 du TA de Cergy-Pontoise (annexe 1) désigne Mr Albert DUBOIS, Commissaire-Enquêteur (CE) pour effectuer l'enquête publique.

L'arrêté préfectoral N°2019/15063 du 31/01/2019 (annexe 2) prescrit l'ouverture de l'enquête publique et en définit le cadre et les modalités d'organisation; elle se déroulera du 28 Février au 30 Mars.

Le public pourra émettre son avis soit sur des registres déposés au service de l'urbanisme de la Mairie d'Argenteuil, soit sur une adresse courriel gérée par la Préfecture du Val d'Oise.

I-4-1 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comporte les pièces suivantes :

- Pièce A : le cadre général de l'enquête publique (8 pages)
- Pièce B : le résumé non technique (39 pages)
- Pièce C : l'étude d'impact- dossier loi sur l'eau (Décembre 2018) (205 pages)
- Pièce D1 : l'avis de la MRAe de Novembre 2018 (20 pages)
- Pièce D2 : le mémoire en réponse à l'avis de l'AE de Janvier 2019 (17 pages)
- Annexe 1 : attestation de propriété
- Annexe 2 : l'étude d'impact hydraulique globale (Setec Hydratec)
- Annexe 3 : l'expertise Faune-Flore (Institut d'Ecologie Appliquée)
- Annexe 4 : l'évaluation environnementale (état de la qualité des milieux : eau, sol, gaz du sol) (Soler Environnement)
- Annexe 5 : étude de trafic routier (CDVIA)
- Annexe 6 : impact sur la RD 311 (CDVIA)
- Annexe 7 : besoins en stationnements (BL Partner)
- Annexe 8 : développement en énergies durables (Exoceth)
- Annexe 9 : risque technologique lié à SAFRAN (SPAN)
- Annexe 10 : volet Air-Santé (TechniSim)
- Annexe 11 : cahier des charges acoustiques (Auris)
- Annexe 12 : plan de gestion du chantier (Soler Environnement)
- Annexe 13 : gazoduc (GRT Gaz)
- Annexe 14 : compléments DRIEE sur l'insertion paysagère
- Annexe 15 : approvisionnement en énergie (SYNAPSE)
- un registre ouvert et paraphé par le CE

A la demande du CE, sont ajoutés :

- le 1^{er} avis de l'AE de Novembre 2017
- le mémoire en réponse de FIMINCO à ce premier avis
- l'étude d'impact visée par le dernier avis de la MRAe (09/18)

L'abondance de documents était nécessaire pour une appropriation complète du sujet, avec son historique; toutefois le résumé non technique, l'avis de la MRAe et le mémoire

en réponse de FIMINCO suffisaient pour avoir une connaissance générale du projet et de ses enjeux.

I-4-2 Publicité

L'avis d'enquête (annexe 3) a été affiché sur 34 points d'affichage réglementaires de la Ville (annexe 4). Il a fait l'objet de parutions dans la Gazette du Val d'Oise des 13 Février et 6 Mars et dans le Parisien des 13 février et 7 Mars (annexe 5).

Toute la documentation précitée était présente sur les sites internet de la Préfecture du Val d'Oise et de la Mairie d'Argenteuil. De plus le magazine local de la Ville (*Argenteuil-en-Seine, ma Ville*) a fait un encart sur le sujet dans son numéro de Mars (annexe 6).

Enfin l'avis d'enquête a été affiché autour du site Héloïse pendant toute la durée de l'enquête, comme en atteste le PV de constat joint (annexe 9).

Il faut également noter qu'en raison de la sensibilité du sujet et de la mobilisation d'acteurs associatifs très actifs, des sites internet et des blogs ont relayé régulièrement les informations concernant ce site et l'ouverture de l'enquête y a été largement évoquée avec un appel à la vigilance.

I-4-3 Permanences

Le Commissaire-Enquêteur a tenu 5 permanences dans les locaux de la Mairie au cours de l'enquête.

- jeudi 28 février de 11h à 14h
- mercredi 6 mars de 9h30 à 12h30
- lundi 18 mars de 11h à 14h
- mardi 26 mars de 13h à 16h
- samedi 30 mars de 9h à 12h

Ces permanences ont été fréquentées par 128 personnes, soit une vingtaine par session sauf la dernière où une cinquantaine de personnes se sont présentées. Dans leur grande majorité, les gens connaissaient le projet et venaient (quelques fois à plusieurs reprises) pour s'y opposer ; la documentation a été peu consultée sur place.

I-4-4 Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident susceptible de compromettre la bonne tenue de l'enquête n'a été enregistré, mais on peut cependant noter que trois éléments sont venus en perturber le bon déroulement :

- la délivrance au compte-goutte de nouveaux registres par la Préfecture, malgré la demande pressante d'anticipation de la Mairie, a fait que des observations ont dû être rédigées par le public sur papier libre et agrafées par la suite aux registres lorsqu'ils sont arrivés
- l'accès aux permanences du Commissaire-Enquêteur dans les locaux de la Mairie a été rendu difficile par les consignes strictes de sécurité : filtrage avec portique à l'entrée, puis passage par le guichet d'accueil afin que du personnel de

la Mairie accompagne jusqu'à l'ascenseur accessible seulement par badge. De même le fléchage aléatoire dans le hall pour accéder aux permanences a été reproché par plusieurs personnes. Compte tenu de la forte affluence aux différents services de la Mairie aux heures d'ouverture et de la présence de plus de 20 personnes à chaque permanence (et encore davantage le dernier jour), cela a suscité de l'attente, parfois de l'irritation, mais n'a pas compromis l'expression du public.

- lors de la dernière permanence, un samedi matin, dernier jour d'enquête également, suite à la forte mobilisation d'un Comité de soutien installé devant la Mairie incitant les Argenteuillais à rencontrer le Commissaire-Enquêteur, près de 50 personnes se sont présentées par vagues successives, il a donc fallu distribuer des feuilles blanches et des stylos et les contributions ont été aussitôt récupérées par le Commissaire-Enquêteur, paraphées, et rangées par lui dans une chemise qui a été remise au service de l'Urbanisme de la Mairie. Face à cette forte affluence, il a fallu gérer l'impatience des gens, s'assurer que toutes les contributions étaient bien prises en compte et rassurer le public sur le fait qu'elles seraient bien agrafées aux registres même si elles n'y étaient pas inscrites directement.

I-4-5 Clôture de l'enquête

Pour la raison ci-dessus, l'ensemble des contributions (paraphées par le CE) a été remis au service de l'urbanisme samedi à 12h pour tri, classement et agrafage dans les registres vierges devant arriver le lundi.

Lundi 1^{er} Avril, le CE s'est à nouveau rendu à Argenteuil pour récupérer les registres remplis d'observations manuscrites et de feuilles agrafées, auxquels ont été joints les avis reçus par courriel sur le site de la Préfecture le samedi 30 au matin mais qui n'ont pu être récupérés que lundi matin.

Le 1^{er} Avril à 15h les 8 registres étaient clôturés.

I-5 Avis du public

Après le travail d'analyse de l'ensemble des contributions, de suppression de la dizaine de doublons repérés (certains se sont exprimés à la fois sur l'adresse mail et sur les registres), de tri selon les thèmes évoqués (tous les avis exprimant plusieurs préoccupations) et dressé un tableau récapitulatif, **au final, 265 observations ont été consignées sur l'ensemble des supports mis à disposition, dont :**

- 97 sur les 8 registres papiers (soit inscrites directement sur le registre, soit rédigées sur papier libre et agrafées aux registres)
- 166 sur l'adresse courriel spécifique
- 2 par courrier postal

La plupart des observations ont été signées, seules 4 sont anonymes et 2 ont une signature illisible.

12 avis sont favorables, 2 sont neutres et 251 défavorables. On notera la très forte mobilisation des opposants au projet.

Des observations ont été émises par des responsables ou membres d'associations dont le Comité Jean Vilar, EVA (Environnement et cadre de Vie à Argenteuil), Val d'Oise Environnement, Bezons Environnement, Asparagus, Alternatib'Argenteuil, une AMAP, MDB (Mieux se déplacer à Bicyclette), Smile Club (animation de tiers lieux) ; il est difficile d'évaluer leur proportion dans l'ensemble des avis car les signataires ne se sont pas nécessairement identifiés avec leur appartenance.

Au vu du nombre d'observations à analyser et du travail de validation indiqué ci-dessus, le Commissaire-Enquêteur a sollicité auprès de la Préfecture un délai supplémentaire pour rédiger le procès-verbal de synthèse ; un délai de 8 jours a été accordé et le PV de synthèse a été remis le 11 Avril à FIMINCO et à la Mairie d'Argenteuil lors d'une réunion commune (PV en annexe 8) en même temps que le tableau récapitulatif des observations du public sous forme numérique.

Les mémoires en réponse de FIMINCO et de la Mairie sont parvenus au CE le 26 Avril sous forme numérique et le 30 Avril sous pli recommandé (annexes 10 et 11).

II Analyse de l'avis de la MRAe sur l'ensemble de l'étude d'impact

La MRAe note que l'étude d'impact soumise à enquête est concise et relativement bien illustrée mais demande un certain nombre de justifications et fait un certain nombre de recommandations.

Selon elle, les principaux enjeux environnementaux identifiés pour ce projet sont :

- les risques d'inondation (débordement, remontées de nappes)
- les déplacements et les pollutions et nuisances associées
- l'insertion paysagère

et dans une moindre mesure

- la pollution du site
- la continuité écologique formée par la Seine
- les consommations énergétiques
- les risques technologiques
- la présence possible de vestiges archéologiques

Les principales recommandations listées dans l'avis de la MRAe sont :

- a)** Intégrer dans l'étude d'impact les éléments contenus dans le mémoire en réponse au premier avis de l'AE

Appréciation du CE : cela a été fait

- b)** Présenter l'articulation du calendrier du projet avec les procédures d'autorisation environnementale

Appréciation du CE : cela a été fait

- c)** Compléter l'analyse de la restauration de la continuité écologique le long de la Seine pour l'avifaune et la flore

Appréciation du CE : sera étudié dans la partie « permis d'aménager »

d) Consolider l'étude paysagère du site en décrivant les formes urbaines faisant face au projet et en complétant le photoreportage à l'aide de points de vue à hauteur d'homme

Appréciation du CE : cela a été fait

e) Evaluer l'état des déplacements et nuisances associées à l'horizon de la livraison du projet

Appréciation du CE : sera étudié dans la partie « permis d'aménager »

f) Intégrer les projets urbains dans le voisinage du site pour l'évaluation à terme des déplacements

Appréciation du CE : sera étudié dans la partie « permis d'aménager »

g) Compléter la justification du choix du site du projet dans une zone inondable, dans un secteur où le trafic routier est déjà fortement congestionné et eu égard aux enjeux relatifs aux espaces verts et aux continuités écologiques

Appréciation du CE : sera étudié à la fois dans la partie « Loi sur l'eau » et dans la partie « permis d'aménager »

h) Approfondir l'étude de la vulnérabilité du futur ensemble de logements lors d'épisodes de crue majeurs

Appréciation du CE : sera étudié à la fois dans la partie « Loi sur l'eau » et dans la partie « permis d'aménager »

i) Effectuer des représentations de la perception actuelle et future du site à hauteur d'homme (intégration paysagère)

Appréciation du CE : cela a été fait

j) Justifier la capacité des bâtiments à résister aux surpressions provenant de l'établissement Safran

Appréciation du CE : sera étudié dans la partie « permis d'aménager »

k) Concernant les déplacements, préciser le trafic moyen journalier généré par le projet, le taux d'utilisation des transports en commun, les effets du projet sur la saturation des carrefours, les effets cumulés avec les autres projets identifiés

Appréciation du CE : sera étudié dans la partie « permis d'aménager »

l) Présenter une appréciation des nuisances sonores générées par la salle de spectacles et justifier le choix d'implanter l'aire de jeux dans le secteur le plus bruyant

Appréciation du CE : sera étudié dans la partie « permis d'aménager »

m) Approfondir la justification du choix de l'approvisionnement en énergie du projet

Appréciation du CE : sera étudié dans la partie « permis d'aménager »

n) Mettre à jour le résumé non technique sur la base des recommandations du présent avis

Appréciation du CE : cela a été fait

III Avis et observations au titre de la loi sur l'eau

A ce titre, le projet est concerné par les eaux de surface et souterraines d'une part et les risques d'inondation d'autre part.

III-1 Avis de la MRAe

III-1-1 Eaux de surface ou souterraines

La nappe alluviale de la Seine a été localisée sur le site et son niveau varie en fonction de celui du fleuve. Il existe une probabilité très élevée que le niveau de cette nappe s'approche de la surface. Selon le dossier fourni par FIMINCO, aucun rabattement de nappe ne sera nécessaire en phase travaux puisque la cote de la nappe est plus basse que la cote basse des sous-sols.

III-1-2 Risques d'inondations

La commune appartient au territoire à risques importants d'inondation de la métropole francilienne, territoire prioritaire dans le cadre du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie. La totalité du site et ses abords est exposée à une crue de faible probabilité et les deux tiers à une crue de moyenne probabilité (crue centennale).

Les deux tiers du projet sont inondables lors d'une crue centennale et sont de ce fait inclus en « zone bleue » du PPRI de la Seine. Les constructions nouvelles y sont autorisées, sous réserve de certaines conditions (interdiction des équipements ou travaux susceptibles d'augmenter les conséquences du risque, tels que ceux visant l'accueil ou l'hébergement d'enfants, de personnes âgées, handicapées ou à mobilité réduite, résistance des structures et du second œuvre, positionnement des planchers, compensation hydraulique des remblais, étanchéité des souterrains, mesures de gestion de crise, etc..).

Lors d'une crue centennale, le niveau de l'eau peut s'élever sur le site jusqu'à 1,25m de hauteur. En revanche, le site n'est pas inondable lors d'une crue décennale.

III-1-3 Recommandation de la MRAe

Le projet avait été une première fois modifié pour tenir compte du premier avis de l'AE qui recommandait de justifier le choix d'implanter le projet sur un site inondable ; en réponse, le mémoire de FIMINCO indiquait alors que le choix du site avait été réalisé conformément au PLU. La MRAe avait pris note des choix structurants issus de cette modification, mais soulignait que l'existence de ces choix ne dispensait pas le MOA d'une présentation de la manière dont les enjeux environnementaux et sanitaires, y compris ceux identifiés au niveau du PLU, étaient bien pris en compte.

Dans son second avis (celui qui régit l'actuelle enquête publique), la MRAe revient à la charge **en recommandant de compléter la justification du choix du site du projet dans une zone inondable.**

III-1-4 Réponse du MOA à l'avis de la MRAe

Dans son mémoire en réponse, FIMINCO indique avoir pris en compte les dispositions du PLU qui classe ce secteur en zone urbaine et la volonté de la commune d'Argenteuil de valoriser ce secteur et de le transformer en pôle culturel, de commerce et de loisirs ; en développant ce projet conforme au PLU, le MOA répond à un besoin exprimé dans

un document règlementaire et ajoute que cet emplacement en entrée de ville et à proximité du centre-ville est stratégique et que son aménagement permettra de renforcer l'attractivité et l'identité d'Argenteuil, relier le centre-ville aux berges de Seine et accueillir une offre de loisirs et de commerces.

III-2 Analyse des avis du public et des réponses du MOA

III-2-1 Avis du public

Les avis du public relatifs au thème de la zone inondable et de l'état des sols représentent 52,2 % des avis défavorables émis durant l'enquête. Il n'y a pas d'avis favorable à ce sujet.

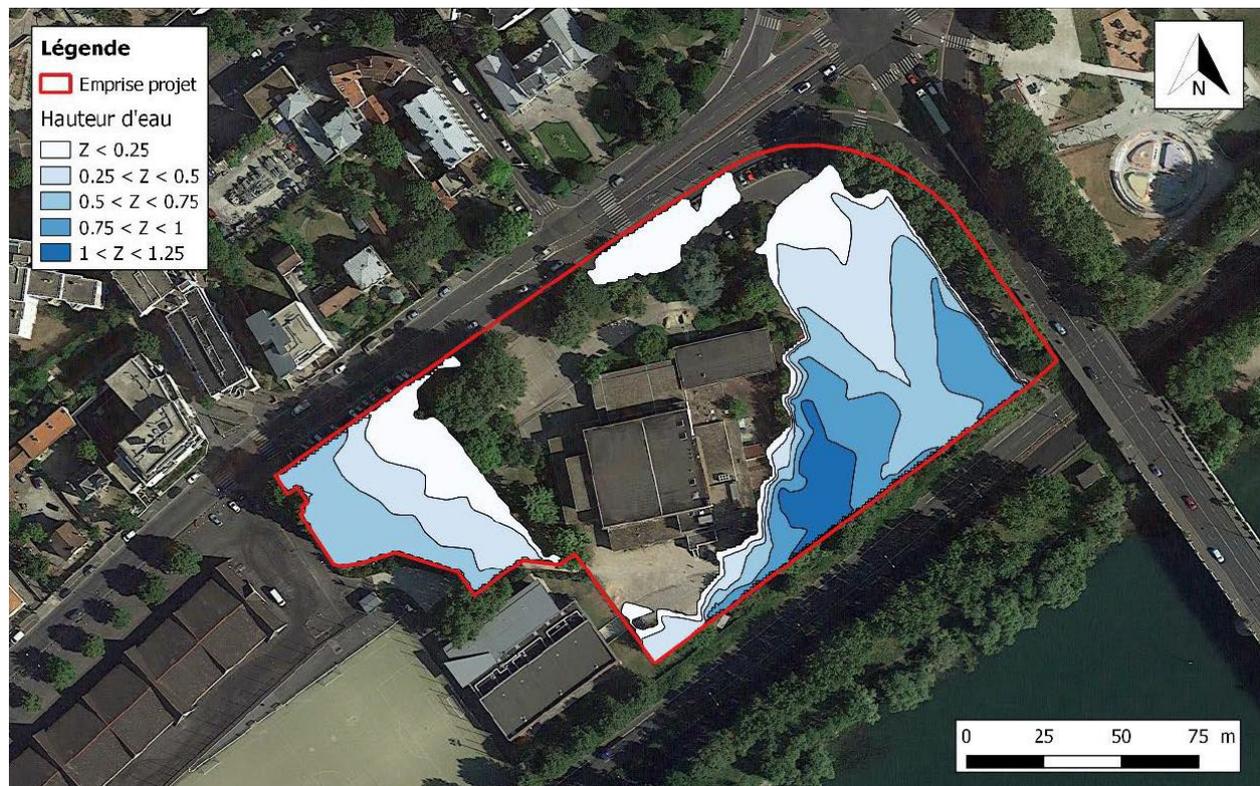
Outre l'indignation qui s'exprime à travers des formules choc (« irresponsable », « criminel », « scandaleux » de construire en zone inondable), certaines contributions apportent des témoignages du passé et des informations sur la nature instable des sols :

- il ne doit pas y avoir de logements en zone inondable
- toujours plus de bétonnage entraîne des inondations de plus en plus fréquentes
- le terrain est aussi traversé par un ru descendant des Côteaux
- des caves sont aussi inondées à Argenteuil
- le vidage du parking après inondation va apporter de la pollution à la Seine
- Argenteuil a été en état de catastrophe naturelle inondation le 3/11/18 ; pas moins de 17 arrêtés pour catastrophe naturelle inondation depuis 1982 ; l'étude minimise le risque pour en faire un aléa tous les 20 ans ; le centre commercial Intermarché est régulièrement envahi de flaques d'eau ; des passerelles en bois ont déjà été nécessaires pour franchir la Grande Rue ; en 2018, la RD 311 a été interrompue ; sur l'esplanade Allende les bâtiments bougent ; lors de sa construction, les sous-sols étaient inondés ; un ancien projet sur la même rive au Nord du pont a été abandonné pour cause de terrain inondable.
- où iront les voitures des clients en cas d'inondation des sous-sols ?
- qui va vouloir acheter en zone inondable ? le prix de l'immobilier sera vite dévalorisé.
- le coût des assurances va augmenter
- les dérèglements climatiques en cours devraient inciter à la plus grande prudence ; ils ne permettent pas de prévoir la période et l'amplitude des crues
- le supplément des eaux de ruissellement devra s'écouler dans des réseaux non séparatifs
- il est dangereux de construire sur les remblais du fleuve ; la chaussée du Bd Héloïse est régulièrement rénovée suite à effondrements
- les volumes de construction sont-ils compatibles avec l'état d'un sol peu stable et avec des phénomènes de retrait/gonflement ?
- le projet fait courir des risques de désordre sur les 8 à 10 premiers mètres du sous-sol en raison de la circulation de nappes (évacuation récente d'un immeuble voisin)
- le traitement des inondations a un coût

- la construction va présenter un surcoût en raison des contraintes techniques imposées par la nature des sols

Ces avis, qui ne représentent qu'une synthèse de ce qui a été produit, sont nécessairement très orientés en défaveur du projet ; les témoignages cités ne peuvent pas être vérifiés et certains arguments avancés sont affaire d'experts.

Illustration de la zone inondable pour la crue PPRi



III-2-2 Questions posées par le public et par le CE

Le MOA FIMINCO et la Mairie d'Argenteuil ont été destinataires de ces observations auxquelles étaient jointes quelques questions :

- pourquoi avoir choisi de construire dans une zone inondable ?
- comment les approvisionnements en eau potable et électricité seront-ils assurés pendant les phases d'inondation ?
- pourquoi ne pas attendre le nouveau PPRN Inondations 2019/2021 avant de statuer ?
- les bassins de rétention sont-ils prévus pour des épisodes de pluviométrie très concentrés dans le temps ?
- quel sera l'accroissement exact de la surface bétonnée au sol par rapport à l'existant ?
- quid des réseaux d'assainissement dans la zone ?

- peut-on connaître la fréquence et la durée d'interruption de la RD 311 ainsi que les arrêtés pour catastrophe naturelle sur ces 30 dernières années ?
- un plan de crise a-t-il été élaboré pour faire face à des situations d'urgence (secours aux personnes, incendies...) lorsque le terrain sera inondé ?

III-2-2 Réponses du MOA

(Extraits)

- *Fiminco a pris en compte les dispositions du PLU qui classe ce secteur en zone urbaine et la volonté de la commune d'Argenteuil de valoriser ce secteur et de le transformer en pôle de commerces et de loisirs.
Par ailleurs, l'objectif du projet Cap Héloïse est de s'inscrire en continuité du circuit marchand du cœur de ville et de mettre ainsi en relation La Plataneraie – le Marché Héloïse – l'avenue Gabriel Péri – le centre commercial Côté Seine et le parc des Berges. Ce nouveau trait d'union va permettre de créer une entrée de ville de qualité.*
- *Le projet respecte les recommandations du PPRI. Pour mémoire, la zone est classée pour les 2/3 en zone bleue, et pour 1/3 en zone non inondable. Le projet est compatible avec le « SDAGE, SAGE, PGRI et PPRI » Il est précisé le respect du plan de prévention des risques inondation de la Seine intercommunal Argenteuil-Bezons (PPRI) approuvé le 26 juin 2002.*
- *De même, les recommandations du Plan de Gestion des Risques Inondation du bassin hydrographique concerné ont été prises en compte. Tout d'abord, il existe plusieurs postes de transformation électrique approvisionnant le projet, tous ont des planchers situés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. De plus, les réseaux d'approvisionnement en eau potable et en fluides divers seront étanches afin d'être maintenus en fonctionnement. Enfin, les passages des réseaux seront faits prioritairement sur la partie du terrain située hors zone inondable.*
- *Le projet prévoit la mise en place de bassins de rétention capables d'assurer le stockage des eaux dues à de forts épisodes de précipitation avec un rejet limité au débit de fuite réglementaires (1l/s/ha) dans les réseaux publics.*
- *Par ailleurs, l'ensemble du volume du parking du sous-sol est considéré inondable, pour des crues d'importance supérieure au niveau de crue décennal, pour conserver la même capacité d'étalement des crues qu'actuellement, avec un minimum d'équipements à remplacer (éclairages) après une crue d'occurrence centennale (crue de 1910). Ce parking joue le rôle d'un réservoir d'eau, lors des épisodes de crues, ce qui a pour effet de diminuer les impacts des fortes crues sur la commune d'Argenteuil.*
- *Dans l'état actuel, la parcelle comporte 18484 m² de surface bétonnée ; le projet augmente la surface bétonnée de 3310 m² soit de 18% mais crée une surface végétalisée totale de 11000 m² sur plusieurs niveaux.*
- *Concernant la sécurité des personnes et les plans de secours, le projet intègre des halls de logements en RDC à la cote NGF 29.00 accessibles directement depuis les circulations verticales et donnant sur le boulevard Héloïse. Ces halls permettent aux habitants d'attendre les secours en cas de fortes inondations.*

Ces halls ont un accès spécifique pompier car ils sont situés à certains points à une altimétrie plus haute que le niveau du boulevard Héloïse (côte la plus basse du boulevard à 28,21 NGF). De plus les locaux techniques, machineries d'ascenseurs, locaux transformateurs sont également situés à la cote NGF 29.00, ce qui permet d'assurer le bon fonctionnement des bâtiments de logements en cas d'épisodes de crue.

- *Une étude géotechnique a été faite par le bureau d'étude ROCSOL reconnu dans ce domaine. Celui-ci préconise des fondations sur pieux tel que précisé dans leur étude jointe au dossier d'enquête publique.*

III-2-3 Réponses de la Mairie

(Extraits)

- *la Ville souhaite préciser que la RD311 subit régulièrement lors des crues des fermetures de la circulation. Cette situation est engendrée par une submersion des voies au niveau du pont de Colombes, point bas formant une cuvette, impactant l'ensemble de l'axe entre Bezons et Argenteuil sans que des submersions aient été constatées sur le RD311 au niveau du projet. Pour précision, lors des deux dernières crues majeures en 2016 et 2018, le marché Héloïse n'a pas été impacté.*
- *En complément, le projet permettra la mise aux normes de ce terrain en ce qui concerne le réseau d'assainissement et la rétention des eaux pluviales.*

III-2-4 Commentaires du CE

Le CE prend note des réponses qui sont apportées aux questions posées, à savoir

- la justification du choix de la zone se fait par le PLU et les orientations d'aménagement
- le projet est conforme aux documents d'urbanisme local et supra (SDAGE, PPRI), qui autorisent les constructions en zone bleu (2/3 de la surface du projet) sous certaines conditions rappelées dans l'avis de la MRAe
- les bassins de rétention sont considérés suffisants en termes de volume
- le parking volontairement inondable jouera un rôle d'absorption des crues, diminuant ainsi leur importance pour la ville d'Argenteuil
- la surface bétonnée augmente de 18% par rapport à l'existant, avec des surfaces végétalisées de 11000 m² sur plusieurs niveaux; le CE note cependant que ce chiffre est à relativiser car seule la partie la plus haute en cas de superposition de terrasses, servira réellement à absorber les pluies
- l'accessibilité des secours aux personnes en cas d'inondations est assurée
- la fermeture de la RD 311 est liée à un point bas non concerné par le projet ; le CE note que la fréquence n'est pas indiquée et les répercussions sont de toutes façons les mêmes pour le trafic routier amont
- le réseau d'assainissement sera mis aux normes à l'occasion des travaux

Le CE note que les questions ayant trait à la nature instable du sol sont traitées par la pose de pieux dans les fondations sans confirmer ni infirmer les désordres évoqués par

le public. De même les questions du surcoût engendré par toutes les contraintes liées au choix de la zone ne sont pas évoquées.

III Conclusions motivées

La zone choisie par le promoteur pour construire son projet, selon les préconisations de la ville d'Argenteuil, est située dans le lit majeur de la Seine, zone inondable, sachant que 97% de la ville ne l'est pas. Aucune autre alternative de site n'a été proposée dans la commune, l'argument majeur avancé pour justifier le projet à cet endroit est que ce pôle culture/loisirs/commerces/logements ne peut être dissocié dans ses fonctionnalités en raison des synergies dégagées entre ses quatre composantes et que sa nature même est de revitaliser le centre-ville en créant un lien avec la Seine et en affichant une image résolument moderne de la Ville. Donc pour les initiateurs du projet, ce bloc ne peut être installé que sur l'îlot Héloïse.

L'enquête publique a montré une forte opposition à l'ensemble du projet, le volet « loi sur l'eau » dont il est question ici, n'en est qu'un élément. Elle s'est déroulée avec une relativement forte participation du public, particulièrement des associations de défense du site et de la cause environnementale, dans les conditions réglementaires requises.

Le public a fait valoir ses arguments concernant le caractère inondable de la zone, la présence de nappes souterraines quasi affleurantes et d'un sol instable sujet à effondrements, le bétonnage de plus en plus important de la zone accentuant les phénomènes de ruissellement, le surcoût engendré par le choix du lieu, mais aussi ses interrogations sur les risques encourus par les personnes en cas d'inondation, sur les conditions de fonctionnement de l'ensemble en mode dégradé et sur l'augmentation prévisible de la pluviométrie dans les années à venir.

FIMINCO et la Mairie d'Argenteuil mettent en avant les documents d'urbanisme qui autorisent les constructions dans cette zone selon les prescriptions du PPRI, répondent aux arguments énoncés par des dispositions techniques qui semblent adaptées, prennent les mesures d'évitement/réduction/compensation suivantes :

- collecte et traitement des eaux pluviales (réduction)
- traitement des pollutions accidentelles (réduction)
- végétalisation des toitures plates et système de rétention des eaux pluviales (réduction)
- étanchéité du sous-sol jusqu'à la cote de débordement des eaux dans le parking (réduction)
- cote la plus basse pour les planchers au niveau recommandé (PHEC+ 20 cm) (évitement)
- inondation du parking en sous-sol en période de crue (compensation)

La difficulté de donner un avis tranché sur ce dossier vient du fait que s'opposent des éléments subjectifs : le ressenti du public sur la dangerosité, la prudence qui doit être de mise s'agissant d'un risque potentiel et des arguments techniques qui

semblent imparables : documents prescripteurs, fiabilité de la technique, maîtrise du risque.

S'il est vrai que le dossier soumis à enquête respecte les préconisations édictées pour faire face à cette situation géographique, il n'en reste pas moins que la MRAe s'est par deux fois interrogée sur l'opportunité de créer cet ensemble sur cette partie du territoire, que lors de l'enquête publique précédente de 2017 sur la modification du PLU de cette zone, les mêmes inquiétudes se sont manifestées et qu'un projet plus ancien de surface commerciale à 100m au nord de la zone concernée a été abandonné car en zone inondable.

Cependant, au titre de la loi sur l'eau, **la demande d'autorisation environnementale porte sur la rubrique 3.2.2.0 de l'article R 214-1 du code de l'environnement qui concerne les installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau dont la surface soustraite est supérieure ou égale à 10000 m²** ; en deçà de ce seuil, une simple déclaration est suffisante. Or la surface soustraite à la crue sans mesure compensatoire est ici de 10300 m².

La question que je me pose est donc: **quel danger ou risque supplémentaire génèrent ces 300 m², sachant que le parking inondable viendrait amortir la montée des eaux et compenser largement le phénomène d'étalement de la crue par rapport à la situation existante ?**

Au vu des éléments fournis dans le dossier d'enquête et des avis du public, rien n'expliquerait une aggravation de la situation entre les deux seuils.

Je pense que la solution d'inondation du parking, même si sa gestion est complexe et sans doute coûteuse (évacuation des véhicules, dépollution et vidage des eaux, nettoyage et remplacement des matériels détériorés) vient améliorer la situation du secteur en cas de crue en retenant une partie des eaux sous la cote naturelle du terrain.

Si l'on se réfère aux documents prescripteurs actuels (PLU, PPRI), rien ne devrait donc venir s'opposer à une telle implantation.

Mais je m'interroge néanmoins sur les évolutions climatiques à venir et les dérèglements qui pourraient en résulter ; je suis d'ailleurs surpris qu'en matière d'inondations, nombre de décisions d'urbanisme et de gestion des risques soient prises d'après la référence absolue que constitue la crue de la Seine de 1910 ; c'est le fameux seuil des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) ... qui ne date finalement que d'un siècle et que personne ne remet actuellement en cause.

Or cet ensemble immobilier aura une durée de vie d'au moins une cinquantaine d'année et personne ne pourrait garantir qu'au cours de cette période, une crue d'ampleur plus importante que celle servant de référence n'ait des conséquences désastreuses pour les biens, voire pour les personnes.

C'est pourquoi j'ai tendance à penser que les documents prescripteurs ne sont ni infailibles, ni intangibles, qu'ils ont été étudiés dans un cadre donné mais avec des éléments évolutifs, particulièrement ici pour ce qui concerne l'accentuation probable

des épisodes pluvieux (en fréquence et en intensité) que les experts ne savent pas encore établir.

Le Ministère de la Transition Ecologique précise d'ailleurs dans une **Instruction du Gouvernement du 6 février 2019 relative aux thèmes prioritaires d'actions en matière de prévention des risques naturels et hydrauliques pour 2019 à 2021**

« Les études, menées par la communauté scientifique, les pouvoirs publics ou les compagnies d'assurance, concluent à une progression attendue du nombre et de l'intensité des phénomènes naturels majeurs, liée au changement climatique. En France, cette évolution concerne des risques de nature très diverse : précipitations intenses notamment dans le sud du pays, crues majeures, tempêtes et phénomènes de submersion le long du littoral, cyclones en Outre-Mer, feux de forêt, mouvements de terrain, retrait gonflement des argiles, instabilité de cavités souterraines, avalanches en montagne et chutes de blocs. L'évolution de l'occurrence de ces risques doit être identifiée et, dès que possible, prise en compte ».

Le texte poursuit (annexe 12):

Sous l'autorité des préfets et en lien avec les autres départements ministériels concernés, les services déconcentrés du ministère de la transition écologique et solidaire sont appelés, pour les trois années à venir, à œuvrer prioritairement, et conformément aux termes de la présente feuille de route et de ses annexes, sur les six thèmes suivants :

- L'information sur les risques naturels ;*
- La prise en compte du risque dans l'aménagement ;*
- L'adaptation de la prévention des risques naturels terrestres aux spécificités des territoires ;*
- L'orientation et la structuration de la mise en oeuvre de la prévention des inondations et des submersions ;*
- La police des ouvrages hydrauliques, dans le contexte de la prise de la compétence Gemapi par les collectivités ;*
- La préparation, la prévision et la gestion de crise « inondation ».*

C'est pourquoi, sans présager de ce que sera la législation d'ici quelques années, n'ayant pas d'éléments prévisionnels sur l'évolution de la météorologie, estimant que le principe de précaution doit être pris en compte dès maintenant et en dépit de la conformité du projet aux préconisations actuelles, je suis convaincu qu'il n'est ni raisonnable ni responsable d'autoriser un tel projet avec de l'habitat permanent sur cette zone inondable.

--oOo--

--oOo--

C O N C L U S I O N

En conséquence de tous les éléments analysés ci-dessus,

je donne un avis défavorable

à la demande d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau pour le projet d'aménagement de l'îlot Héloïse à Argenteuil.

Fait à Saint Prix le 6 Mai 2019

Le Commissaire-Enquêteur

Albert DUBOIS