

**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 du

**PERMIS de
CONSTRUIRE**

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.

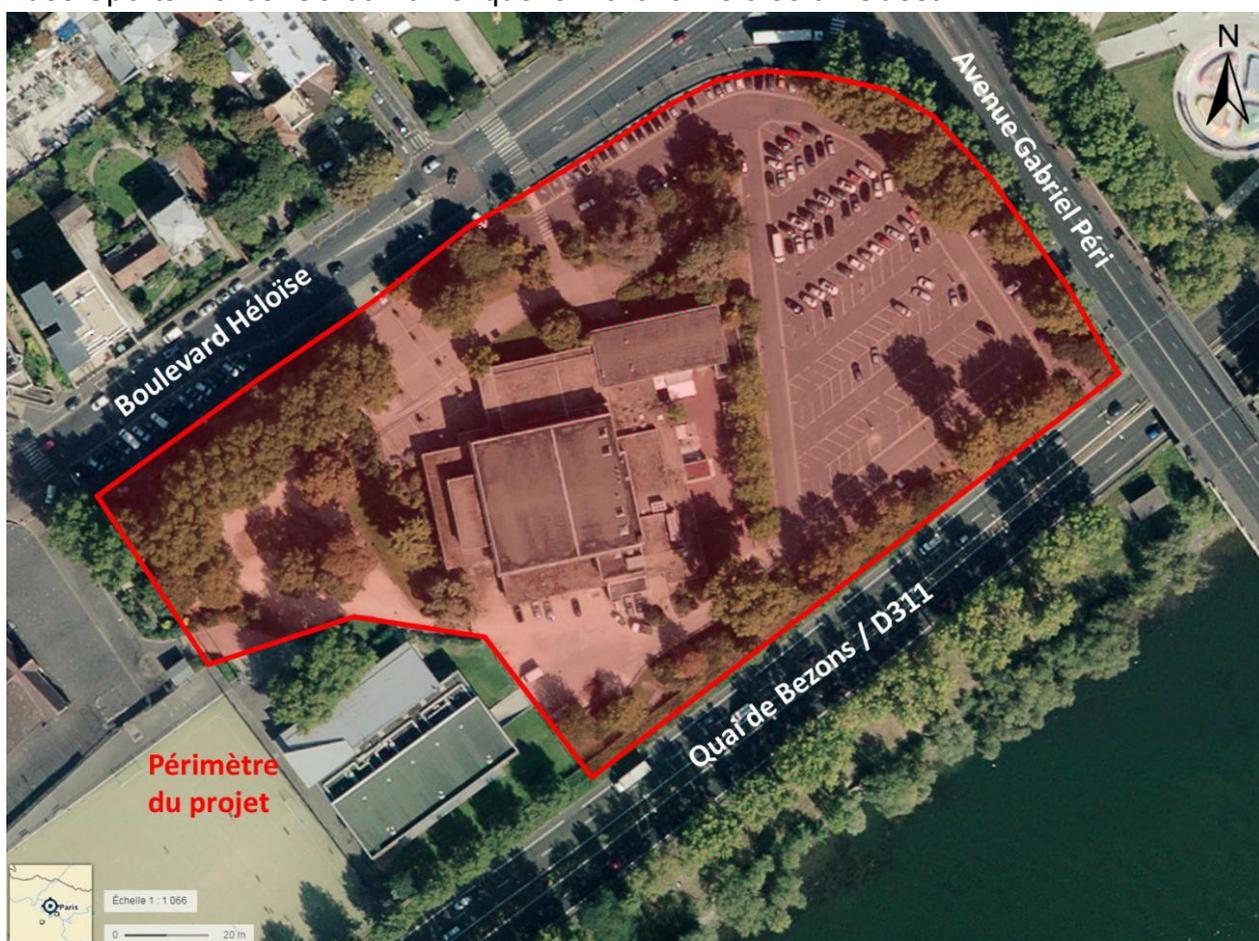
- une précédente enquête publique concernant le même secteur a eu lieu en mars 2017 pour modifier le PLU afin de créer une zone UGP et adapter le règlement au projet d'aménagement de FIMINCO

- 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 XIXème, 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

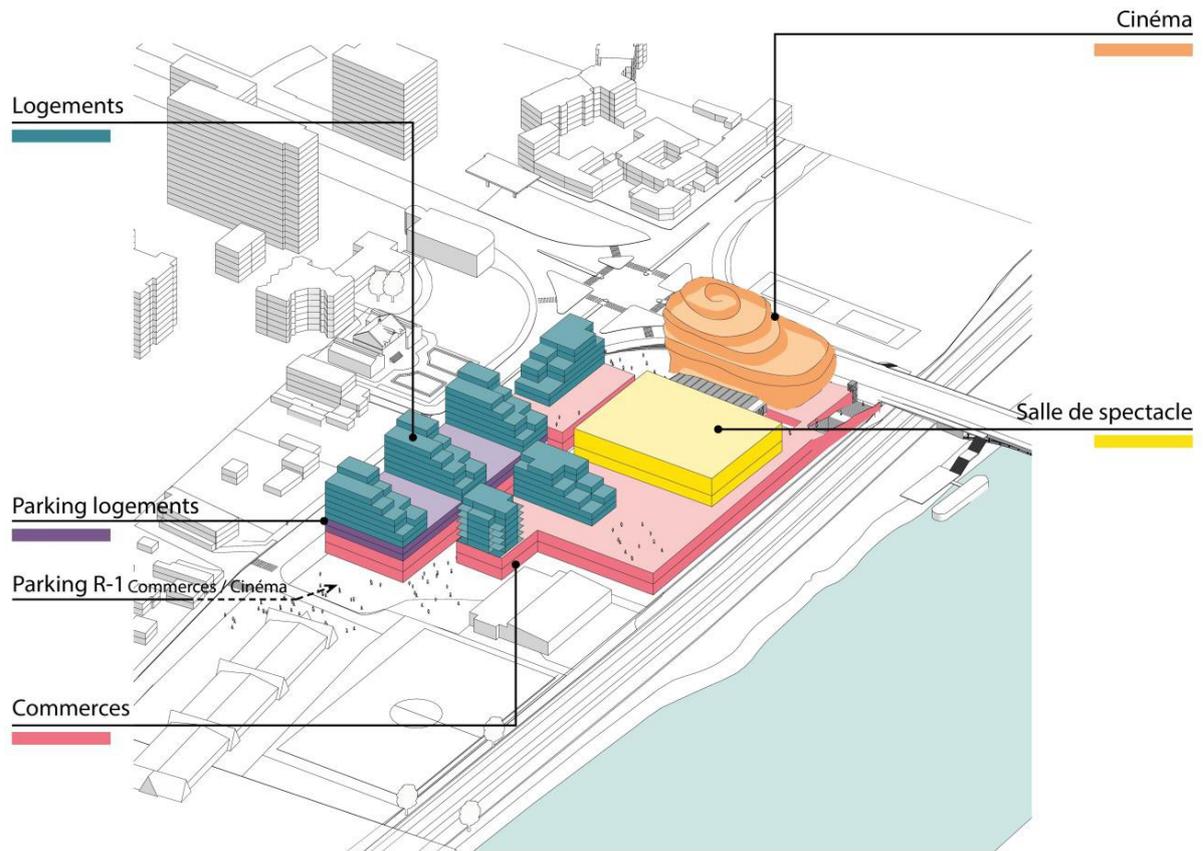
Deux axes de circulation piétonnière sont prévus à l'intérieur du site ; l'un, commercial (Ouest-Est) traversera la zone commerciale, l'autre culturel (Nord-Sud) desservira le cinéma et la salle de spectacles. Enfin deux placettes seront créées et une promenade-belvédère sur la Seine sera installée en 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 de 594 places ainsi créé 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 du permis d'aménager

III-1 Les avis favorables ou neutres

Les 12 avis favorables émis par le public peuvent être synthétisés ci-dessous :

- c'est bien pour redynamiser la ville
- il faut transformer le centre-ville d'Argenteuil

- Il y a un besoin de diversité culturelle, surtout pour la jeunesse.
- Argenteuil doit avoir un beau centre culturel ; il peut y avoir complémentarité avec les cinémas existants
- la salle Jean Vilar doit être complètement rénovée
- il faut des logements de standing supérieur
- les restaurants et commerces en terrasse sont les bienvenus

Les 2 observations neutres (« je viens prendre connaissance du dossier mais je n'ai pas d'avis arrêté ») n'apportent pas d'argumentation en faveur ou en défaveur et ne sont pas exploitables

Appréciation du CE : les grandes options portées par le projet sont soutenues par cette partie du public mais assorties la plupart du temps de conditions sur l'aménagement paysager indispensable, sur l'esthétique, sur la rénovation de la salle Jean Vilar, sur des commerces plutôt haut de gamme et sur le lien avec la Seine.

III-2 Les avis défavorables

Les 251 avis défavorables du public ont été classés en 18 thèmes (annexe 7); pour faciliter leur analyse, chacun fera l'objet de l'avis de la MRAe (s'il est porté), de l'avis du public, de la réponse du MOA (ou de la Mairie) et de l'appréciation du Commissaire-Enquêteur. Les préconisations et souhaits du public (thème 19) seront traités à la fin.

III-2-1 Thème 1 : organisation de l'enquête, information du public

Le public s'est plaint d'affichage non réglementaire, de manque d'information, d'absence de concertation préalable de la part de la Ville et fait une remarque sur la certification ISO 9000 du pétitionnaire.

Le MOA joint un constat d'huissier concernant l'affichage autour de la zone et fournit les certificats demandés.

Appréciation du CE : les conditions réglementaires de l'enquête ont été respectées

III-2-2 Thème 2 : Inondations, Nature des sols

Ce thème recueille 52 % des avis défavorables

Il est essentiellement traité dans les conclusions de la partie « Loi sur l'eau » du rapport d'enquête; néanmoins son analyse est nécessaire au titre du permis d'aménager.

Le public s'indigne que l'on puisse construire des logements en zone inondable, témoigne d'évènements anciens ou récents ayant perturbé la zone (fermeture de la RD311, rues et caves inondées, arrêtés de catastrophe naturelle pour inondations), fait état de la nature instable du sol (réfection fréquente des chaussées alentour, phénomènes de retrait/gonflement), met en garde contre les conséquences des dérèglements climatiques, regrette le bétonnage du sol et son imperméabilisation qui favorisent les eaux de ruissellement, s'interroge sur le surcoût engendré par les contraintes de construction dans un tel milieu et se soucie de l'accessibilité du site par les services de secours en cas d'inondation du site.

La MRAe recommande dans son avis de justifier le choix de ce site inondable situé pour 2/3 en zone bleu du PPRI alors que 97% de la commune ne l'est pas et rappelle les préconisations dudit PPRI.

Le MOA justifie le choix du site par le PLU et les orientations de la zone UGP3 (relier le cœur de ville aux berges en créant une continuité du circuit marchand et développer une offre culture/loisirs/commerces/logements) ; il affirme respecter les préconisations du PPRI et du PGRI, rappelle la création de bassins de rétention pour recueillir les eaux de ruissellement, autorise l'inondation des parkings en R-1 pour faciliter l'étalement des eaux de crue, indique que la surface bétonnée augmente de 18% mais que 11000 m² de toitures végétalisées seront créées pour absorber les précipitations. Enfin des halls d'immeuble situés hors d'eau seront utilisés par les secours si nécessaire.

Appréciation du CE : La justification du choix du site est faite par le PLU, lequel indique pour la zone UGP3 que « cet emplacement **pourrait** être dévoué aux loisirs et aux activités commerciales ». Le MOA répond point par point et positivement aux autres interrogations posées, sauf en ce qui concerne les désordres du sous-sol où il se contente d'indiquer que la construction aura des fondations sur pieux. Le CE note que la justification du choix de cette zone inondable avait déjà été demandée lors du premier avis de l'AE et que le MOA y avait déjà répondu dans les mêmes termes. Le CE prend acte que les parkings inondables, la végétalisation des toitures et les bassins de rétention pour les eaux pluviales représentent un atout important en faveur du projet et que ce dernier est conforme au PPRI mais s'interroge cependant sur l'opportunité du choix de la zone et sur la nécessité d'une réactualisation du seuil de référence (les plus hautes eaux connues lors de la crue de 1910) pour établir les documents de gestion des risques inondation.

III-2-3 Thème 3 : environnement paysager, milieu naturel

Ce thème recueille 57% des avis défavorables ; c'est un enjeu fort pour le public

Le public déplore le déséquilibre béton/espaces verts dans une ville déjà très dense et en déficit d'espaces verts et regrette l'abattage d'arbres quasi centenaires qui va priver la zone de leurs fonctionnalités de pompage des eaux de crue, de stabilisation du terrain, d'absorption de CO₂, de production d'oxygène et tout simplement de lieu agréable de promenades. Il considère que la compensation prévue ne sera pas à la hauteur, que le projet manque d'ambition écologique et qu'il va à l'encontre des préconisations du SRCE et du SDRIF qui recommandent la maîtrise de la croissance urbaine et la préservation des continuités écologiques.

La MRAe souligne que les environs du site sont très urbains et souffrent d'un important déficit en espaces verts mais remarque l'aménagement récent du Parc des Berges à côté du projet. Elle note également que le site intercepte une continuité écologique à restaurer en bordure de Seine, identifiée par le SRCE sur la carte des trames verte et bleue.

Le MOA indique que le projet prévoit la mise en place de 224 arbres à la place des 119 abattus, qu'ils ne seront pas en pots mais en pleine terre ou en terrasse, qu'en plus des 11000 m² de toitures végétalisées il y aura 6500 m² de jardins (individuels ou collectifs)

et 1500 m² de jardins potagers, que FIMINCO reste propriétaire des commerces, de la salle de spectacle et du cinéma et qu'à ce titre il garantit l'entretien des terrasses et enfin que le projet a fait l'objet d'une réflexion approfondie sur les ambitions écologiques (choix d'essences locales, création d'habitats...).

La Mairie précise que le site actuel ne peut pas être considéré comme un espace paysager de grande qualité et que le projet délivrera à terme plus d'espaces végétalisés et arborés qu'aujourd'hui.

Appréciation du CE : Il est vrai que le terrain actuel est laissé à l'abandon et mériterait d'être réaménagé ; les mesures de compensation prévoient plus d'arbres qu'auparavant et une végétalisation plus importante mais sur des niveaux différents et pas nécessairement accessibles au public; la partie végétalisée publique sera donc réduite.

III-2-4 Thème 4 : lien avec la Seine, reconquête des berges

Ce thème recueille 30% des avis défavorables et représente un enjeu assez fort pour le public.

Le public craint que le projet ne compromette irrémédiablement la liaison entre la ville et le fleuve par l'établissement d'une barrière de béton en bordure de Seine, que les trames verte et bleue ne soient jamais rétablies et que la continuité entre Epinay et Bezons ne soit jamais réalisée avec des liaisons douces, piétonnières ou cyclables. Cette demande est ancienne pour les Argenteuillais.

Le MOA précise que le projet comporte une très grande terrasse accessible au public depuis le Bd Héloïse et le pont d'Argenteuil via un passage piéton aménagé entre le cinéma et le pont. Cette terrasse permettra aux Argenteuillais d'avoir une vue dégagée sur la Seine et le projet ne ferme pas la possibilité de relier physiquement la ville aux berges par un enjambement ultérieur de la RD 311 à l'aide d'une passerelle. Il indique également que ce projet s'inscrit dans une démarche de redynamisation du centre-ville d'Argenteuil et de reconquête des berges avec d'autres pôles de développement soit économique (Argenteuil Littoral), soit paysager (La Plataneraie), soit éducatif (Garac) ainsi que d'autres aménagements menés sur les espaces publics du centre-ville.

La Mairie confirme que ce projet ne bloque pas les perspectives futures de reconquête des berges.

Appréciation du CE : avec ou sans le projet FIMINCO, le lien entre la ville et le fleuve est rompu par la barrière de la RD 311 ; ce n'est donc pas ce projet qui constitue un obstacle mais bien le traitement de cette « autoroute » dans la ville. La réalisation de jonctions Ville-Seine me semble indépendante du projet même si sa présence structurera les projets futurs.

III-2-5 Thème 5 : la faune et la flore

Thème très peu abordé par le public (2,4% des avis défavorables en font état)

Le public demande comment sera assurée la continuité écologique pour la faune et la flore et craint que la biodiversité ne soit atteinte

La MRAe avait demandé que le MOA complète l'analyse de la restauration écologique le long de la Seine

Le MOA considère que la RD 311 constitue déjà une barrière infranchissable pour les espèces terrestres et que les espèces volantes et la flore ont plutôt élu domicile entre la RD et la Seine, sur la berge même.

Appréciation du CE : sans commentaire

III-2-6 Thème 6 : les déplacements et le trafic routier

Ce thème recueille 35,5% des observations et représente un enjeu fort.

Le public se demande pourquoi on favorise encore la circulation automobile sur ce site qui est déjà dense le matin et le soir, souvent saturé sur le Bd Héloïse. Lorsque ce dernier est fermé (deux fois par semaine pour raison de marché), la circulation sature les rues avoisinantes. L'accès des véhicules de livraison et de déménagement nécessaires à l'activité du site par la RD 311 va contribuer à créer des difficultés sur cet axe déjà encombré. Le public craint que l'augmentation inévitable de circulation ne rende tout le quartier « invivable » et indique que le dossier ne fait pas d'étude quantitative des flux de trafic à l'horizon de la livraison du projet (2022).

La MRAe avait déjà pointé ce sujet en recommandant de mieux justifier le choix de ce site dans un secteur où le trafic routier est déjà fortement congestionné, d'intégrer l'impact des projets urbains du voisinage sur les déplacements et d'évaluer l'état du trafic à la livraison.

Le MOA indique dans son mémoire en réponse à la MRAe qu'il y aura un léger accroissement de trafic sur la RD 311 à l'horizon 2021, ceci dans une proportion modérée le soir en semaine et marginale le samedi après-midi. Il précise que l'accès via la RD311 en tourne à droite et le positionnement de l'accès côté Bd Héloïse à une distance suffisante du pont d'Argenteuil vont permettre une meilleure accessibilité au site et que moyennant plusieurs aménagements sur le nouveau carrefour (à la charge de la Ville ou du Département) ce scénario permettra de répondre à la demande de trafic. Il indique en outre que le projet d'aménagement du Bd Héloïse par la Ville prévoit une piste cyclable, des places de stationnement pour les résidents et pour les visiteurs du centre commercial. Enfin le MOA ajoute que pendant la phase chantier les rotations de camions se feront par l'accès de la RD 311 afin de ne pas pénaliser le Bd Héloïse.

La Mairie indique qu'une liaison directe entre la RD 48 et la RD 311 est en projet avec le Département, ce qui réduira très fortement l'effet de bretelle d'accès observé sur le boulevard. Par ailleurs le traitement de l'ensemble du BD Héloïse intègrera le carrefour d'entrée de ville (croisement Avenue Gabriel Péri et Bd Héloïse, au pied du pont d'Argenteuil) et proposera des modes de déplacement doux pour piétons et cyclistes. Les aménagements seraient confirmés par le Département qui soumettra la déclaration de projet à son Conseil le 24 Mai prochain.

Appréciation du CE : les éléments demandés par la MRAe ont bien été pris en compte dans l'étude d'impact soumise à enquête. D'après le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, l'accroissement du trafic sur la RD 311 à l'horizon 201 serait de 50 à 100

véhicules par heure et par sens. Le CE note le programme pluriannuel d'amélioration de la fluidité du trafic dans le secteur dont l'échéance n'est pas précisée.

III-2-7 Thème 7 : le stationnement

Ce thème n'est pas très mobilisateur (8,4%) pour cette enquête publique mais il a été l'objet de l'enquête menée en parallèle sur le déclassement du parking public

Le public évoque l'insuffisance de places de stationnement dans le projet en se basant sur le ratio actuel avec la salle Jean Vilar, s'interroge sur la gratuité ou non du stationnement futur, sur son amplitude horaire de fonctionnement et souligne une contradictions entre la fermeture du parking actuel et la volonté de redynamiser les commerces de centre-ville.

Le MOA répond sur la norme appliquée en matière de stationnement pour les commerces (4^{ème} plus fort jour de l'année), s'engage à garantir une gratuité du parking public de 2h à tous les utilisateurs et précise que pendant les travaux, la Ville réaménagera une partie des espaces à l'Ouest du marché en parking public gratuit.

La Mairie indique qu'elle respecte les normes du Plan de Déplacements Urbains Ile de France (PDUIF)

Appréciation du CE : les normes de stationnement prévues sont appliquées et ce point est correctement traité dans le projet

III-2-8 Thème 8 : pollution sonore

C'est un sujet à enjeu moyen pour le public (15,5% des avis défavorables)

Le public souligne l'accroissement obligatoire de la pollution sonore en raison de l'augmentation de la circulation routière, déplore déjà un environnement sonore dégradé dans le quartier et indique rechercher le calme. Il s'interroge sur l'impact de la pollution sonore liée à la salle de spectacle et sur les nuisances en sortie de spectacle.

La MR Ae avait déjà recommandé de présenter lors de l'enquête publique une appréciation des nuisances issues de la salle de spectacles et de justifier le choix d'implanter l'aire de jeux en bordure de la RD 311.

Le MOA précise que les commerces et cinéma suivront les exigences du référentiel BREEAM qui fixe une émergence sonore maximale de +5dB entre 7h et 23h et de +3 dB de 23h à 7h et affirme qu'aucun impact négatif dû à la salle de spectacle ou au cinéma ne sera subi par les riverains.

Appréciation du CE : le CE note que FIMINCO s'engage à ce que la salle de spectacle et le cinéma n'aient aucun impact sonore négatif. Il n'en demeure pas moins une incertitude sur le bruit généré à l'extérieur par les sorties de spectacle ou de cinéma en soirée et jusqu'à tard dans la nuit.

III-2-9 Thème 9 : pollution de l'air et répercussions sur la santé

Ce thème est évoqué dans 22,3% des contributions défavorables

Le public rappelle que le nombre de personnes touchées par des maladies respiratoires d'origine allergique et liées aux particules fines ne cesse d'augmenter, qu'avec l'augmentation du trafic et le « ballet » des camions de livraison cela s'accroîtra encore plus, évoque des problèmes de santé pour les enfants en raison de l'humidité

des bords de Seine. Un avis signale en outre : « Une des mesures du CO₂ enregistre une valeur de plus du double de la limite réglementaire (81,7 pour 40 microg/l) ; de même pour les particules en suspension PM₁₀ et PM_{2,5} ; or le projet prévoit une augmentation d'environ 5% ce qui est significatif contrairement à ce qu'affirme l'étude ; les seuils étant dépassés pour ces mesures, il est inconcevable de continuer à dégrader la qualité de l'air ». Un autre précise que « le périmètre d'exposition aux pollutions de l'air dans l'étude est très restreint et ne correspond pas à la dispersion possible des polluants dans une zone plus large incluant des établissements sensibles (crèches, écoles, centre de santé Fernand Goulène ...) »

La MRAe soulignait dans son avis que l'étude présentée sur la Qualité de l'air était ciblée sur le trafic routier mais que la pollution de fond, autre que routière, n'était toutefois pas pris en compte.

Le MOA répond que malgré l'augmentation du trafic induite par la mise en place du projet, les concentrations des polluants ne vont pas varier de manière significative. En effet, l'augmentation du trafic va être compensée par les améliorations des motorisations et des systèmes épuratifs, ainsi que la mise en application des nouvelles normes Euro 6 associées au renouvellement du parc roulant. En définitive, la hausse du trafic consécutive à l'aménagement du Pôle Héloïse ne va pas entraîner de dégradation significative de la qualité de l'air sur la zone.

Appréciation du CE : le CE note que d'après FIMINCO il n'y aura pas de dégradation significative de la qualité de l'air dans la zone malgré l'augmentation de trafic, en raison de l'amélioration progressive des performances du parc de véhicules et des mesures antipollution qui seront prises; aucune mesure ERC ne peut enrayer cette aggravation.

III-2-10 Thème 10 : risques technologiques

Enjeu peu évoqué par le public (5,6% des avis).

Le périmètre du projet est situé pour 60% dans la zone des effets accidentels de surpression du site Safran Aircraft Engines situé à 500 m au Sud, à Colombes.

Le public se demande si, compte tenu des risques technologiques, il est raisonnable de concentrer dans cette zone de l'habitat, des commerces et des activités culturelles de masse et si les bâtiments résisteront aux surpressions en cas d'accident. Il pose aussi la question du gazoduc et de la conduite d'hydrocarbures (Trapil) passant à côté.

La MRAe avait également demandé de justifier la capacité des bâtiments à résister aux surpressions pouvant provenir des établissements Safran Aircraft Engines

Le MOA indique qu'il a pris en compte les surpressions accidentelles dans le dimensionnement des éléments structuraux et dans le choix des matériaux, particulièrement pour les grandes baies vitrées des commerces et les menuiseries et le bardage de l'habillage de la salle de spectacles (mesures de réduction). Cela figurera au cahier des charges du lot « gros œuvre ». Concernant le Gazoduc, le PPR n'indique aucune contre-indication et le projet n'est pas concerné par la canalisation Trapil.

Appréciation du CE : les risques de surpression seront atténués par le respect des préconisations techniques.

III-2-11 Thème 11 : archéologie

Ce thème ne semble pas avoir retenu l'attention du public (1,6% des avis)

Le public indique que le diagnostic archéologique doit être fait avant la délivrance du permis de construire

La MRAe indique que le dossier gagnerait à intégrer ce diagnostic avant l'enquête publique

Le MOA répond que la DRAC a missionné l'INRAP pour réaliser un diagnostic d'archéologie préventive sur le site. Ce diagnostic sera réalisé dès la fermeture de la salle Jean Vilar. Les prescriptions de l'INRAP et de la DRAC seront scrupuleusement suivies par le maître d'ouvrage.

Appréciation du CE : sans commentaire

III-2-12 Thème 12 : aménagement, urbanisme, image, architecture

Ce thème a été un des plus mobilisateurs (62,9% des avis défavorables)

Le Public rejette dans son ensemble le type d'architecture monolithique qu'on lui propose arguant de ses dimensions exorbitantes, de la hauteur (43,2 m) démesurée du cinéma, de l'image dégradante qu'il va donner de la Ville, de sa non intégration dans le paysage alentour (parc des berges, conservatoire de musique) ; il dénonce aussi la politique d'urbanisation de la Ville (installer des habitations dans un lieu déjà très dense alors qu'il y a des friches ailleurs) et fait part de son incompréhension devant la destruction d'un haut-lieu de l'impressionnisme alors que la Ville est l'initiatrice de projets destinés à revaloriser cette école de peinture et est le départ de la future « route des impressionnistes ».

La MRAe notait que le site présentait un potentiel paysager du fait de sa position en entrée de ville et de la proximité de petits parcs urbains et recommandait de consolider l'étude paysagère du site en décrivant les formes urbaines qui lui font face et en complétant le photoreportage à l'aide de points de vue à hauteur d'homme.

Le MOA indique que le paysage décrit par les impressionnistes ne correspond plus du tout à ce qu'il est actuellement mais que pour autant le projet n'ignore pas ce passé glorieux en créant un belvédère ouvert à tous qui va surplomber la voie rapide et permettre de renouer avec la Seine. Ce jardin suspendu est destiné à devenir un lieu particulièrement attractif pour les Argenteuillais ; les habitants vont ainsi pouvoir se réapproprier ce site dont ils se sont détournés. De plus, l'aménagement proposé repose sur une nouvelle rue marchande animée, attractive, parallèle au boulevard Héloïse: cette nouvelle rue piétonne va ainsi faire émerger un circuit marchand sécurisé, de qualité, propice à la déambulation. Aujourd'hui le caractère urbain et central du cœur de ville d'Argenteuil ne se révèle qu'au croisement de Gabriel Péri et de Paul Vaillant Couturier. La localisation du projet le long du Pont d'Argenteuil permettra de percevoir cette identité dès l'arrivée sur la commune et de faire de ce site un repère à une large échelle. Quant au cinéma, ce sera un phare à l'entrée de la Ville, mais également du Département, et il constituera l'œuvre majeure de l'ensemble architectural. Il est placé judicieusement là-même où se trouvait l'octroi et exprime sans ambiguïté le choix

culturel du site. Pour ce faire, la conception architecturale développe un principe de salles superposées pour mettre en valeur cette dynamique avec un jeu de déséquilibre dans la mise en place de cet empilement. Cette verticalité doit être accompagnée d'une expressivité et d'une singularité qui lui est propre, et qui n'appartient qu'à la Ville d'Argenteuil.

La Mairie précise, en matière d'urbanisme, que trois groupes scolaires vont ouvrir dans les prochaines années permettant de répondre à la demande, à savoir le Groupe scolaire Simone Veil de 20 classes à la rentrée 2019, le groupe scolaire Henri Dunant d'une capacité de 13 classes à la rentrée 2021 et le groupe scolaire sur l'ancien site Sagem de 20 classes à la rentrée 2022

Appréciation du CE : Il est vrai que l'état actuel du secteur ne permet pas de le relier au passé impressionniste de la Ville. Le CE considère que FIMINCO a suivi les recommandations de la MRAe en fournissant les vues à hauteur d'homme demandées et prend acte du parti pris architectural clairement revendiqué. Par ailleurs les logements seront destinés à l'accession à la propriété, il n'est pas prévu de logements sociaux dans le projet.

III-2-13 Thème 13 : offre culturelle, salle Jean Vilar

C'est un sujet très mobilisateur (55,8% des avis défavorables) ; il est vrai que la mobilisation du Comité de Soutien Jean Vilar a joué son rôle.

Le public a émis des avis sur les deux sous-thèmes suivants :

- l'offre cinématographique actuelle est jugée suffisante avec deux cinémas à gestion municipale (Le Figuier Blanc et Jean Gabin) ; le public pense que la présence de plusieurs multiplex de ce type dans l'environnement immédiat d'Argenteuil (Cormeilles, Epinay, Villeneuve la Garenne, bientôt Bezons) est déjà amplement suffisante, que l'introduction d'un multiplex « grand public » concurrent va progressivement provoquer la faillite des cinémas « culturels » actuels qu'ils ont contribué à payer (en tant que citoyens contribuables), qui sont sous-utilisés et dont la rentabilisation va être compromise. Il pense aussi que la programmation culturelle de la Ville ne doit pas être « sous traitée » à une entreprise privée.
- la disparition de l'actuelle salle Jean Vilar est vécue comme un drame par les gens qui se sont exprimés et par le tissu associatif ; le public témoigne avec émotion des représentations scolaires, des spectacles culturels, des réunions et rencontres communautaires ou associatives, des moments de convivialité partagée auxquels il a assisté ou qu'il a vécu dans cette salle. Il regrette sa disparition même si le besoin d'une rénovation est largement exprimé. Il pense que la nouvelle salle sera plus restreinte d'accès (disponibilités moindres), probablement plus onéreuse (gestion privée) et que l'exigence de rentabilité qui prévaudra risque d'abaisser le niveau culturel de la programmation.

Le MOA répond qu'Argenteuil présente une offre cinématographique bien moins importante que des villes de taille équivalente, que l'étude de marché qui a été effectuée montre que la ville dispose d'une « réserve » de spectateurs importante qui garantit un

niveau d'activité minimum au projet. Argenteuil se situe systématiquement dans le groupe des communes les moins bien servies, avec un sous-équipement local et un déficit d'offres de services. Il indique que la programmation se fera à travers un partenariat et une concertation régulière avec les équipes du Figuier Blanc et de Jean Gabin ; le projet de programmation prévoit de consacrer environ 30% des séances aux films Art et Essai et d'assurer des projections en version originale ; cela le positionnerait comme une offre complémentaire aux grands multiplex proches

La Mairie répond qu'elle a obtenu l'engagement de Fiminco pour une mise à disposition de la future salle de spectacles dans les conditions similaires à celles d'aujourd'hui, soit une activité de la salle dédiée aux associations les 2/3 de l'année. Cette salle remplacera la salle actuelle Jean Vilar, aujourd'hui vétuste.

En lieu et place, les associations bénéficieront d'une salle ultra moderne offrant une capacité d'accueil supérieure à l'actuelle 1400 places assises et jusqu'à 3810 places debout contre 1250 places assises dont 350 au balcon et 1550 places en capacité maximale aujourd'hui.

Concernant le cinéma, la programmation sera complémentaire à celle du cinéma municipal « Figuier Blanc » et non concurrentielle. D'ailleurs, la décision de la commission nationale d'aménagement cinématographique n'a fait l'objet d'aucun recours suite à son avis le 7 juillet 2017.

Appréciation du CE : l'étude de marché cinématographique semble effectivement souligner une carence dans l'offre proposée à la population Argenteuillaise ; l'argument concurrentiel qui évoque la disparition annoncée des deux cinémas existants ne semble pas recevable même si l'engagement de programmation concertée n'est établi que pour 36 mois. En revanche, il est clair que la salle Jean Vilar joue à merveille son rôle de « salle des fêtes » ou « salle polyvalente » et les Argenteuillais se la sont largement appropriée. Le contrat de partenariat peut être une solution crédible.

III-2-14 Thème 14 : offre commerciale

C'est le thème le plus souvent cité (63,7%)

Le public manifeste son incompréhension devant la création d'un nouveau centre commercial à moins de 500 m du centre Côté Seine, lui-même en état de survie avec une rotation importante des enseignes, la disparition progressive de marques de milieu de gamme et leur remplacement par une offre de premier choix. De même il déplore la fermeture des magasins de centre-ville et leur remplacement par des commerces bas de gamme et pense que l'implantation de cette nouvelle zone commerciale aura un effet dépressif sur l'activité commerciale du centre. Il s'interroge également sur l'articulation de ce centre avec le marché Héloïse voisin. Beaucoup constatent également la paupérisation progressive de la population d'Argenteuil et pensent que des enseignes davantage « haut de gamme » ne correspondent pas à la sociologie de la Ville, ce qui les condamnera à disparaître à plus ou moins long terme. Enfin quelques avis expriment l'idée que ce concept de centre commercial datant des années 70 n'est plus en vogue actuellement et que leur cycle arrive à son terme avec de plus en plus de fermetures de sites.

Le MOA répond qu'il s'agit d'implanter une dynamique commerciale pour tout le cœur de ville qui voit le nombre de commerces baisser (25% entre 2009 et 2018) et subir un phénomène d'évasion commerciale hors de la commune (54% des dépenses des

habitants se font hors zone Argenteuillaise). De plus l'alternative qui consisterait à développer un projet de taille comparable au sein d'autres quartiers d'Argenteuil aurait pour effet de détourner les flux du cœur de ville et constituerait une concurrence directe au circuit marchand du cœur de ville, aucunes synergies ou complémentarités ne pourraient alors être envisagées. Il s'agira d'une part de proposer **une offre en cohérence avec le marché argenteuillais** (monter en qualité par rapport à l'offre discount existant aujourd'hui en centre-ville, tout en proposant une offre de prix accessible au plus grand nombre), d'autre part de proposer **une offre complémentaire de l'existant** (implanter les enseignes absentes aujourd'hui et les secteurs d'activités les moins bien représentés). Concernant le marché Héloïse, l'impact sera quasiment nul car le marché propose essentiellement une offre mode/maison à prix très bas.

Appréciation du CE : les interrogations menées auprès du public lors des permanences pour comprendre la raison de la baisse du commerce de centre-ville et de Côté Seine, ont conclu au fait que la population Argenteuillaise a progressivement tiré vers le bas l'offre initialement positionnée sur du milieu de gamme et qu'il serait donc inutile de reconduire le même schéma avec le nouveau centre commercial car les mêmes causes produiront les mêmes effets ; mais parallèlement à ce discours, on regrette aussi que l'offre actuelle de centre-ville soit de piètre qualité. Le CE note également que le marché Héloïse et le centre commercial ne seront pas en concurrence directe.

III-2-15 Thème 15 : pérennité du site

Quelques interrogations seulement sur ce sujet (2,4%)

Le public se demande que deviendra le site lorsque le centre commercial sera déficitaire, le cinéma sans intérêt et la salle de spectacles inadaptée.

Le MOA répond qu'il reste propriétaire du site pour tous les équipements de loisirs et commerces (Cinéma, Salle de spectacles, commerces, parking) et que, d'après les études réalisées, la pérennité de ce type d'implantation à Argenteuil n'est pas à mettre en doute.

La reconversion des salles de cinéma ou salle de spectacles peut toujours être envisagée, par exemple, pour l'aménagement de loisirs futurs qui émergent aujourd'hui, comme le e-sport ou toute autre activité liée au développement de l'intelligence artificielle ou autres activités virtuelles.

Appréciation du CE : sans commentaire

III-2-16 Thème 16 : finances, opposition public/privé

C'est un thème qui a été assez souvent abordé lors de l'enquête (27,1%) ; il n'apparaît pas dans le dossier d'étude d'impact

Le public se demande quel est l'intérêt financier pour la Ville de devoir payer une location pour utiliser la future salle de spectacles et pèse le risque que les pouvoirs publics doivent se substituer à l'investisseur en cas de d'échec économique du projet. Beaucoup déplorent que l'on vende le patrimoine de la Ville et de tous les Argenteuillais à une société privée qui ne jouera pas le même rôle qu'un élu dans la gestion de l'espace public, manifestent leur « incompréhension devant l'obstination à faire aboutir

ce projet tant décrié » et regrettent que la commune perde le contrôle des activités culturelles et économiques.

Le MOA ne se prononce pas sur ce sujet

Appréciation du CE : ce sujet dépend de la volonté politique de l'équipe municipale d'appliquer un programme sur lequel elle s'est probablement engagée. Cette question sort du cadre de l'enquête publique.

III-2-17 Thème 17 : emploi

Le sujet est peu mobilisateur (2%)

Le public pense que la création d'emplois comme principal point fort du projet est très aléatoire car il y aura soit transfert d'emplois déjà existants soit destruction d'emplois ailleurs.

Le MOA répond que le projet prévoit la création d'une grande surface alimentaire, 5 moyennes surfaces, 18 boutiques et 5 restaurants. En se basant sur un ratio minimum de 1 employé pour 100 m² de surface de vente, on peut déduire que l'ensemble commercial générera au moins 200 emplois. Le recrutement sera organisé en étroite concertation avec les services de la commune et le pôle emploi concerné. Par ailleurs et en complément des emplois directs créés dans le cadre du projet, il convient de souligner que le projet permettra la création d'emplois induits par la réalisation mais également la gestion quotidienne du site. De plus, FIMINCO privilégiera des contrats de proximité pour la gestion/entretien du site.

Appréciation du CE : le CE prend acte de la création potentielle d'emplois mais en la relativisant car si l'Intermarché se déplace sur le site comme prévu, ce sera avec son personnel actuel.

III-2-18 Thème 18 : approvisionnement en énergie du site

Sujet très peu évoqué (1,6%)

Le public remarque qu'aucune solution en énergie renouvelable n'a été retenue et s'interroge sur le coût « exorbitant » de la climatisation d'une structure en métal (pour le cinéma) en plein soleil.

Le MOA précise que le recours à la géothermie pour la création d'énergie a été étudié mais écarté. En effet, la géothermie sur nappe ou forages profonds apporte trop de contraintes du fait de l'absence de terrain disponible et de l'inondabilité du parking prévue en cas de crue (têtes de forage noyées). Il informe qu'une solution en aérothermie sera développée pour la salle de spectacles. Quant à la structure métal, elle est très éloignée de l'enveloppe béton du bâtiment, elle-même isolée, ce qui n'aura pas d'impact sur une élévation de la température intérieure de la salle.

Appréciation du CE : pas de commentaire

III-3 Les souhaits exprimés par le public

Plus du quart des avis défavorables mentionnent également des souhaits ou solutions alternatives pour l'aménagement de l'îlot Héloïse. Ce thème ne figure évidemment pas dans l'étude d'impact.

Le public se prononce selon les axes culturels et paysagers que l'on peut résumer dans le florilège suivant :

- Réaménager la salle Jean Vilar existante ainsi que le parking dans un environnement paysager attrayant avec des promenades douces et un espace arboré soigné
- Construire à l'échelle humaine en privilégiant des lieux de promenade et réhabiliter Jean Vilar
- Créer un complexe socio-culturel « Claude Monnet » avec un concours architectural, développer l'offre culturelle autour de la tradition cinématographique de la Ville et de l'Impressionnisme, avoir un auditorium de qualité, une médiathèque moderne et un espace réservé aux rencontres associatives ... le tout dans un cadre paysager avec jardins, serres, bassins, sculptures.
- Dissocier la rénovation de Jean Vilar des autres projets dits commerciaux
- Imaginer plutôt un pôle culturel vivant avec une Maison de la Culture, une école des Beaux-Arts ... dans le prolongement du Parc des Berges
- Offrir à la population un endroit agréable, un peu en dehors du temps et qui ferait rêver, de type « Arts et Jardins »

Appréciation du CE : l'attachement à la salle Jean Vilar et à sa fonctionnalité de « Maison pour tous » est manifeste ; le besoin en offre culturelle de qualité est exprimé dans nombre de commentaires ; enfin un aménagement paysager soigné est demandé.

IV Conclusions motivées

IV-1 Analyse d'impact

L'impact du projet Héloïse sur l'environnement peut être apprécié selon les différents thèmes analysés précédemment en fonction des enjeux représentés, des risques et des mesures d'évitement-réduction-compensation prises (ERC).

- Inondations-sols : **enjeu fort**, l'impact est important, les mesures ERC sont pertinentes mais le risque reste sous-jacent → **impact négatif**
- Environnement paysager : **enjeu fort**, impact majeur sur le paysage, mesures ERC pertinentes mais insuffisantes au vu de l'enjeu pour la population → **impact négatif**
- Lien avec la Seine et reconquête des berges : **enjeu fort** mais le projet n'a pas d'impact direct → **impact neutre**
- Faune-Flore : enjeu **moyen/faible** car la situation est déjà dégradée et ne peut être améliorée par le projet → **impact neutre**

- Circulation routière : **enjeu fort**, l'impact est important (aggravation de la situation), les mesures ERC peuvent le réduire mais la situation actuelle sera de toutes façons dégradée → **impact négatif**
- Stationnement : **enjeu moyen**, les mesures ERC sont pertinentes et peuvent améliorer la situation → **impact positif**
- Pollution sonore : **enjeu moyen**, pas de mesures ERC au niveau du trafic routier et risque d'aggravation au sein du site même → **impact négatif**
- Pollution de l'air : **enjeu moyen/fort** lié au trafic routier, pas de mesures ERC possibles → **impact négatif**
- Risques technologiques : **enjeu moyen** (pour la population qui vit déjà à proximité de sites industrialisés) ; mesures ERC pertinentes → **impact neutre**
- Archéologie : **enjeu faible** ; mesures ERC pertinentes → **impact neutre**
- Politique d'aménagement : enjeu fort mais hors champ d'enquête → **impact neutre**
- Offre culturelle : **enjeu fort**, mesure ERC par remplacement de la salle Jean Vilar, offre culturelle diversifiée → **impact positif**
- Offre commerciale : **enjeu fort**, la balance avantages/inconvénients n'est pas évidente, la volonté de faire croître le chiffre d'affaires du négoce existe et peut fonctionner mais le risque possible de statu quo (déplacement de l'offre sans destruction) doit aussi être envisagé → **impact neutre**
- Pérennité du site : **enjeu faible**, possibilités de reconversion → **impact neutre**
- Finances, public/privé : enjeu fort mais hors champ d'enquête → **impact neutre**
- Emploi : **enjeu fort**, le projet ne peut qu'apporter des emplois → **impact positif**
- Energies : **enjeu faible**, pas de risques → **impact neutre**

Tableau récapitulatif de l'analyse Impact/Enjeu sur l'environnement

Impact Enjeu	Positif	Neutre	Négatif
Fort	Offre culturelle Emploi	Lien avec la Seine Offre commerciale	Inondations-Nature des sols Environnement paysager Circulation routière
Moyen	Stationnement	Faune-Flore Risques technologiques	Pollution de l'air Pollution sonore
Faible		Archéologie Pérennité du site Energies	

On voit sur le tableau que 3 enjeux importants, voire majeurs, ont un impact négatif sur la qualité de l'environnement (zone inondable, environnement paysager et trafic routier); si l'on y ajoute les nuisances associées à la circulation routière (qualité de l'air aggravée et pollution sonore amplifiée) qui représentent aussi des enjeux importants, on peut

estimer que les mesures prises pour réduire ou compenser l'impact du projet, si elles l'atténuent sensiblement, ne sont pas, à mon sens, à la hauteur des enjeux.

Le risque que fait peser sur le projet sa construction dans une zone instable, la dégradation de la qualité paysagère du site (indépendamment de son état actuel susceptible d'amélioration), l'aggravation des nuisances déjà très fortes en matière de circulation routière représentent des éléments majeurs en défaveur de cet aménagement.

De plus, on peut aussi aborder la question sous l'angle « qu'est-ce que les Argenteuillais ont à gagner avec ce projet ? », ce que certains ont fait durant l'enquête :

- une offre culturelle diversifiée ? oui
- une nouvelle salle de spectacle ? oui
- des commerces plus florissants ? peut-être
- des logements supplémentaires ? ils n'en réclament pas
- une amélioration de la circulation routière ? non
- une diminution des nuisances (air, bruit) ? non
- une augmentation des espaces verts et des circulations douces ? non
- la reconquête des berges de Seine ? non
- l'affirmation d'une image ou d'une identité liée au passé de la Ville ? non

La plupart des aspirations exprimées par le public ne se retrouvent pas dans le projet, même s'il répond au besoin de retrouver une salle de spectacles digne de ce nom ; je pense que la population serait prête à des efforts dans ce but mais pas jusqu'à sacrifier cette partie de la ville qu'elle a tendance à sanctuariser.

IV-2 Avis motivé

La problématique initiée par la MRAe et reprise par le public tout au long de l'enquête peut se résumer ainsi : « pourquoi, en détruisant un lieu culturel symbolique comportant des espaces verts et une salle publique utiles à tous, construire en zone inondable et sur un sol instable un ensemble d'équipements dont l'utilité est loin d'être avérée en créant encore plus de nuisances qu'actuellement ? » ; cette question a reçu des réponses partielles et quelques fois discutables à la fois sur l'utilité et sur le choix du lieu. Même si certaines mesures ERC peuvent atténuer l'impact du projet, il est indéniable que celui-ci ne peut que contribuer à dégrader davantage la qualité de la vie dans ce secteur, ce qui, me semble-t-il, ne correspond pas aux attentes de la population.

Au terme de cette enquête publique qui s'est déroulée dans le cadre réglementaire prévu par les textes (conformité du dossier, publicité, forte participation), je considère que :

- le besoin de disposer d'une nouvelle salle de spectacles et d'une offre cinématographique diversifiée pour la ville d'Argenteuil est fondé
- le besoin de construire de nouveaux logements ne peut être contesté
- la mise en place d'une nouvelle zone commerciale en centre-ville est, à mon point de vue, discutable mais peut être recevable
- la juxtaposition de ces quatre fonctionnalités en un seul lieu n'est pas avérée

- la justification du projet sur le site Héloïse est insuffisante et son implantation en l'état est à déconseiller en raison de son impact assez fortement négatif sur l'environnement existant, comme vu dans l'analyse impact/enjeu
- la présence de risques pour la population habitant ou travaillant dans le secteur n'est pas négligeable, même si elle reste faible
- l'environnement paysager des bords de Seine n'est pas suffisamment préservé
- le projet est contesté par une partie de la population pour des raisons de forme et de fond et mériterait une plus ample concertation.

--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 du permis de construire pour le projet d'aménagement de l'îlot Héloïse à Argenteuil

Fait à Saint Prix le 8 Mai 2019

Le Commissaire-Enquêteur

Albert DUBOIS