



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis en date du 16 juillet 2018  
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France  
sur le projet de logements sur le site Maurice Clerc situé à Poissy  
(Yvelines)**

**Résumé de l'avis**

Le présent avis porte sur le projet de logements sur le site Maurice Clerc à Poissy (Yvelines) présenté par la SCCV Poissy Migneaux, et sur son étude d'impact, datée de mars 2018, dans le cadre de la procédure de permis de construire.

Le projet s'implante dans une zone péri-urbaine, au sud d'un vaste boisement et au nord de l'A14, sur un site d'équipements sportifs et d'espaces verts de 4,2 hectares.

Le projet prévoit, après démolition d'une partie du bâti existant, la réalisation de 450 logements, d'une résidence senior de 120 logements, de 630 mètres carrés d'activités et de services, l'ensemble développant 40 000 mètres carrés de surface de plancher, ainsi que l'aménagement de 525 places de parking, et de 23 870 mètres carrés d'espaces verts, d'une placette, de voirie et de liaisons piétonnes.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour ce projet concernent la gestion de l'eau, les risques naturels, la pollution du site, la biodiversité, le paysage et le patrimoine, les déplacements et les pollutions et nuisances associées, les consommations énergétiques, et les équipements sportifs du site.

La MRAe a déjà émis un avis, en date du 11 décembre 2017, sur le projet de mise en compatibilité du PLU avec le projet de reconversion du site. Certaines de ses recommandations trouvent des réponses intéressantes dans l'étude d'impact, ce qui est à souligner. Mais d'autres, pourtant sur des enjeux forts (justification du projet, biodiversité, bruit) n'ont pas trouvé de réponses dans le dossier présenté. Par ailleurs la MRAe rappelle que la possibilité d'une procédure commune offerte par l'article L122-14 du code de l'environnement aurait utilement pu être mobilisée.

Les principales recommandations de la MRAe portent sur les points suivants, qui appellent désormais une réponse à court terme :

- la justification du projet mérite d'être approfondie, notamment en présentant les alternatives étudiées à l'échelle communale ;
- l'évaluation des risques sanitaires liés à la pollution résiduelle du site est attendue ;
- des approfondissements sont requis concernant :
  - l'identification et la préservation des continuités écologiques liées aux espaces boisés ;
  - la visibilité du projet depuis son environnement ;
  - l'intégration paysagère de la demeure bourgeoise présente sur le site ;
  - l'étude des mesures de réduction de l'utilisation de la voiture ;
  - l'évaluation de l'augmentation du trafic moyen journalier annuel, des nuisances sonores, et des émissions polluantes ;
  - les solutions d'approvisionnement en énergie ;
  - les incidences cumulées avec le projet urbain de la Coudraie (paysage, déplacements, nuisances et pollutions associées).

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

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

## Avis détaillé

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

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

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

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

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

Le projet de logements sur le site Maurice Clerc situé à Poissy (Yvelines), porté par la société civile de construction-vente (SCCV) Poissy Migneaux, est soumis à la réalisation d'une étude d'impact en application des dispositions de l'article R. 122-2 du code de l'environnement (rubrique 39<sup>1</sup>).

La MRAe a émis un avis, en date du 11 décembre 2017, sur le projet de mise en compatibilité du PLU de Poissy avec le projet de reconversion du site. Ce projet était porté par la communauté urbaine Grand Paris Seine-et-Oise (GPSeO). La MRAe avait alors regretté que la possibilité offerte par l'article L122-14 du code de l'environnement de mutualiser les deux saisines de l'autorité environnementale n'ait pas été mobilisée.

La MRAe relève que le projet de mise en compatibilité a fait l'objet d'une enquête publique. Le rapport du commissaire enquêteur<sup>2</sup> permet de connaître les réponses qui ont été apportées par GPSeO à l'avis de la MRAe. L'avis favorable du commissaire enquêteur, rendu le 19 avril 2018 est assorti de plusieurs recommandations notamment sur la desserte du site. L'étude d'impact, antérieure, ne prend pas en compte ces éléments ni a fortiori la rédaction du PLU devant être approuvée après cette enquête

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

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

La MRAe a été saisie le 16 mai 2018 par la commune de Poissy pour avis sur le projet et sur son étude d'impact, datée de mars 2018, dans le cadre de la procédure de permis de construire.

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

<sup>2</sup> <https://gpseo.fr/la-communaute-urbaine/le-territoire/les-73-communes/poissy>

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

### 1.3. Contexte et description du projet

Le projet est localisé au sud-ouest de Poissy, commune urbaine de 36 994 habitants située à 15 kilomètres à l'Ouest de Paris – La Défense, et qui fait partie de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (405 368 habitants).



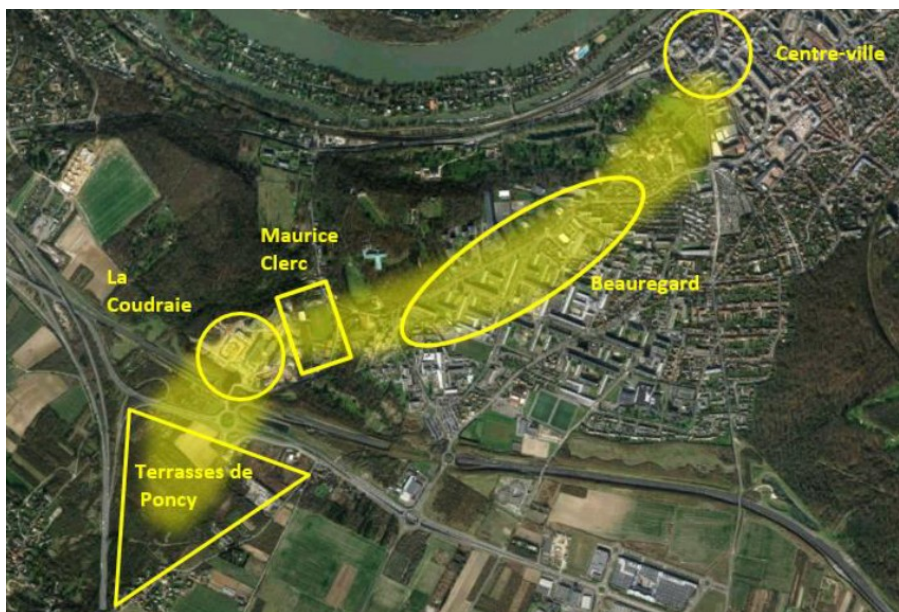
Illustration 1: localisation de la commune de Poissy



Illustration 2: Localisation du projet

Le projet s'implante dans une zone péri-urbaine, sur un site de 4,2 hectares actuellement occupé par des équipements sportifs (gymnases, stade de football, terrains de tennis) non ouverts au public (page 234), des bureaux, un château (ancienne demeure bourgeoise), et des espaces verts. Des milieux naturels occupent en outre le quart du site. Celui-ci est en forme de cuvette inclinée vers la Seine (page 67).

Il est localisé immédiatement au sud d'un vaste espace boisé (lui-même situé au sud de la Seine), et à environ 150 mètres au nord des autoroutes A13 et A14. Il est longé par la rue des Migneaux, au sud et à l'est. Il est situé entre les quartiers de « La Coudraie » à l'ouest de « Beauregard » à l'est. Il s'inscrit en outre selon l'étude d'impact dans un « axe de développement et de requalification urbains » (pages 8 et 13).



Le projet vise à répondre à des besoins en logements, notamment pour personnes âgées, et à contribuer au dynamisme économique du territoire (page 16).

Le projet prévoit, après démolition de l'existant (à l'exception du château, cf. page 26), la réalisation de 450<sup>3</sup> logements (en majorité collectifs), d'une résidence senior de 120 logements (au sein du château qui sera réhabilité), de 630 mètres carrés d'activités et services, l'ensemble développant 40 000 mètres carrés de surface de plancher.

La MRAe relève que les hauteurs des bâtiments ne devraient pas excéder R+5 (d'après les coupes et vues d'ambiance figurant pages 12 à 24), et que le projet prévoit des parkings semi-enterrés ou de niveau supérieur, en fonction de la pente du terrain (d'après la coupe page 12).

Le projet pourrait accueillir 1035 habitants (page 33).

Le projet prévoit également l'aménagement de 525 places de parking, de 23 870 mètres carrés d'espaces verts (y compris une aire de jeux), d'une placette, de voirie et de liaisons piétonnes.

<sup>3</sup> Des chiffres différents apparaissent dans l'étude d'impact : 450 logements p. 16 (chiffre indiqué dans le dossier de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet) et 426 logements p.14.



Illustration 3: représentation graphique du projet

Les travaux se dérouleront en deux phases (cf. plans page 15). La première phase inclura la résidence senior, 116 autres logements, des locaux d'activités et de commerces, et un jardin près du château<sup>4</sup>. Elle aura une durée de deux ans (jusqu'en 2020). La deuxième phase inclura 310 logements et un jardin central. Sa durée n'est pas précisée. Toutefois, l'étude des impacts sur la qualité de l'air prend pour hypothèse 2025 comme horizon de livraison du projet, ce qui suggère une durée de réalisation de cinq ans.

Le projet présentera une mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle (page 246).

**La MRAe recommande de préciser :**

- **la hauteur maximale des bâtiments ;**
- **la cote des planchers des différents parkings ;**
- **la durée de la deuxième phase de travaux.**

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

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte pour ce projet sont : la gestion de l'eau, la pollution du site, la biodiversité, le paysage et le patrimoine, les déplacements, les pollutions et les nuisances sonores associées, ainsi que les équipements sportifs.

### Gestion de l'eau

Le site est longé au nord-ouest par un ru et traversé du nord au sud par un autre ru (le ru de Poncy, busé et connecté à une petite mare localisée en partie nord du site). Le ru busé est susceptible d'avoir une fonction d'évacuation des eaux pluviales du site (page 78). L'étude d'impact n'apporte pas d'autre précision sur le fonctionnement hydraulique de ce ru.

Une nappe d'eau souterraine est présente. Sa profondeur minimum varie entre 0 et 5,7 mètres selon les endroits (page 203). Cette nappe est subaffleurante en partie centrale du site (au niveau du terrain de sport). Elle est décrite comme vulnérable en raison de sa faible profondeur. Les couches de sols accumulées sur le site sont décrites page 68 de l'étude d'impact<sup>5</sup>. Le projet prévoit des fondations sur pieux (page 145). Par conséquent, une

<sup>4</sup> Curieusement, cette phase est indiquée en phase 2 dans le schéma de la page 15

<sup>5</sup> L'étude d'impact indique que les sondages et les essais réalisés sur le site mettent en évidence un terrain qui recoupe successivement :

description de la perméabilité de ces couches aurait permis de mieux apprécier la vulnérabilité des eaux souterraines.

**Compte-tenu des caractéristiques hydrogéologiques du site présentée dans le dossier, la MRAe recommande de préciser le fonctionnement hydraulique du ru busé traversant le site, et de préciser la perméabilité des couches géologiques au droit du site.**

#### Pollution du site

Une étude de pollution du site et un diagnostic de présence d'amiante et de plomb dans le bâti existant ont été réalisés.

Le site est marqué par des sources ponctuelles de pollution non industrielles (dépôts de liquides inflammables, transformateur électrique, fosse d'entretien).

Des poches de pollutions (en BTEX<sup>6</sup>, HCT<sup>7</sup>, HAP<sup>8</sup>, PCB<sup>9</sup>, et mercure) entre zéro et deux mètres de profondeur ont été identifiées dans les sols en plusieurs endroits du site. Certains polluants sont susceptibles de se retrouver dans l'air ambiant (page 57 de l'annexe relative à l'étude pollution du site).

Ces pollutions sont représentées sur une cartographie page 56 de l'annexe. Toutefois, seule une pollution (localisée au voisinage d'une cuve aérienne de fioul au niveau du gymnase, et de la zone de dépotage adjacente) est mise en avant dans la conclusion de l'étude (page 60 de l'annexe). Les autres poches de pollution ne sont pas prises en compte dans la conclusion,.

Les bâtiments et certaines canalisations contiennent par ailleurs de l'amiante et du plomb.

**Plusieurs poches de pollution ayant été identifiées sur le site, la MRAe recommande de préciser les enjeux sanitaires relevant de chacune de ces poches de pollution.**

#### Biodiversité

L'étude d'impact présente un état initial de la biodiversité dans le périmètre du projet, s'appuyant sur des investigations de terrain de la faune et de la flore, déroulées sur un cycle biologique complet.

Les milieux naturels (hors stade) occupent environ un quart du site, soit de l'ordre d'un hectare. Les espaces verts du stade occupent également une surface d'environ un hectare. Le site est par ailleurs occupé par une frange boisée linéaire en limite ouest, par un alignement d'arbres plus étroit en limite est, et par des petits espaces naturels au nord (mare, zone humide, friche, boisement). Il est également ceinturé par un mur en pierres. Certains secteurs (à l'ouest, au nord) présentent ainsi des enjeux intéressants (boisements, mares, etc.).

Le site constitue un habitat pour un certain nombre d'oiseaux (qui y nichent) et de chauves-souris (qui y chassent et pourraient y trouver des gîtes dans certains arbres). Quatre espèces d'oiseaux et une de chauves souris présentent un enjeu patrimonial national. Toutefois, l'étude d'impact ne présente pas d'évaluation patrimoniale de ces espèces sur la base de critères régionaux (degré de menace en Ile-de-France).

- des remblais/terrains remaniés, alluvions sablo-argileuses et des éboulis marnosableux de faible compacité jusque vers 3/9 m de profondeur ;

- des marno-calcaires de compacité satisfaisante jusqu'à environ 5,5/12 m de profondeur ;

- des argiles et des sables de compacité variable, faible à bonne, de 5,5/12 m jusqu'à 15/18 m de profondeur.

<sup>6</sup> Benzène, Toluène, Éthylbenzène, Xylènes.

<sup>7</sup> Hydrocarbures totaux.

<sup>8</sup> Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques.

<sup>9</sup> Polychlorobiphényles.

La communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise a identifié deux continuités écologiques herbacées (l'une fonctionnelle à préserver, l'autre à restaurer, chacune dans le prolongement l'une de l'autre) dans le périmètre du site (page 54). La MRAe relève que le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) identifie une continuité écologique herbacée fonctionnelle, sans toutefois lui fixer d'objectif de préservation. L'étude d'impact n'aborde pas les enjeux de ces continuités pour le projet.

Pour la MRAe, la frange boisée à l'ouest du site pourrait constituer une continuité écologique arborée locale. La lisière du vaste boisement localisé au nord du site pourrait également présenter une perspective de fonctionnement écologique en fixant des objectifs précis de préservation. La MRAe rappelle que le projet de mise en compatibilité du PLU qui lui a été soumis prévoyait ainsi, au travers notamment de l'opération d'aménagement et de programmation (OAP), la préservation de boisements au sein du site en bordures ouest et nord, la préservation de la mare (ce que le dossier prévoit pour celle-ci), et visait à développer des espaces d'accueil pour la biodiversité. Des précisions sont donc attendues dans l'étude d'impact du projet sur ces orientations .

**La MRAe recommande de préciser :**

- ***l'évaluation du patrimoine naturel sur la base de critères régionaux (degré de menace en Ile-de-France) ;***
- ***l'enjeu de préservation au sein du site de la lisière du vaste boisement localisé au nord du site ;***
- ***les enjeux des continuités écologiques herbacées concernant le site ;***
- ***le fonctionnement écologique de la frange boisée à l'ouest du site.***

Paysage et patrimoine

Le site figure dans l'entité paysagère de la « boucle de Poissy, de Conflans à Meulan », identifiée par l'atlas des paysages des Yvelines. Cette entité, à dominante de nature, est marquée par des coteaux descendant vers la Seine, et parsemés d'espaces urbains.

Le site s'inscrit dans une zone de transition paysagère entre espaces boisés et des espaces urbains aux formes urbaines contrastées.

Il est entouré par un mur en pierres et un écran végétal assurant une transition douce avec les environs. Il présente des covisibilités avec les quartiers alentours (pages 44 et 156). Il offre également des vues lointaines sur les coteaux de la Seine (page 52).

Il intercepte par ailleurs les périmètres de protection des monuments historiques de la chapelle de la Maladrerie et du domaine des Migneaux. L'étude d'impact indique qu'une covisibilité est possible avec le domaine des Migneaux (page 49).

Le site est occupé dans sa partie sud par une demeure bourgeoise du dix-neuvième siècle (appelée communément « le château »), qui présente une architecture intéressante.

La MRAe note l'absence d'analyse approfondie des enjeux de transition paysagère du site avec son environnement, et de la visibilité du site depuis ses abords et son environnement plus lointain.

**La MRAe recommande de préciser la visibilité du site à l'aide d'un photo-reportage depuis ses abords et son environnement plus lointain.**

Déplacements, pollutions et nuisances associées

Le volet de l'étude d'impact portant sur les déplacements, et les pollutions et nuisances associées s'appuie sur des zones d'études qui varient selon les thématiques : un périmètre des quatre giratoires les plus proches pour le trafic routier, un périmètre restreint autour du site pour les nuisances sonores, un périmètre plus large (d'environ trois fois deux

kilomètres) pour la qualité de l'air. Les modalités de délimitation de ces zones d'études ne sont pas expliquées.

Par ailleurs, l'évolution envisagée du trafic routier, des nuisances sonores, et de la qualité de l'air, immédiatement avant mise en service (complète) du projet, n'est pas présentée.

*Déplacements.* Le site du projet se situe est desservi par le vers A 14 et RD 113 par la rue de Migneaux, vers le centre-ville de Poissy par la rue de Villiers.

La desserte par les transports en commun est assurée par une ligne de bus via un arrêt localisé à cinq minutes à pied du site. Cette ligne assure un rabattement vers la gare RER et transilien de Poissy. L'étude d'impact ne précise toutefois pas la fréquence des bus. A pied, le site est éloigné du centre-ville et il n'est pas desservi par un réseau cyclable. Le site est par ailleurs fermé sur son pourtour (par la rue de Migneaux et la frange boisée à l'ouest, cf. page 152).

*Nuisances sonores.* Le maître d'ouvrage a réalisé une étude du bruit ambiant, s'appuyant sur une campagne de mesures sur site et une modélisation. En dépit de la présence de l'A14 à 200 mètres au sud, le site est marqué principalement par les nuisances sonores de la rue Migneaux (sur environ un quart de sa superficie). L'étude montre que la rue des Migneaux produit des nuisances sonores modérées (niveau sonore en journée et soirée compris entre 55 et 65 décibels) sur une bande de quelques dizaines de mètres de largeur. Ces nuisances interceptent environ un quart du site. Il convient pour la MRAe de mettre à jour cette étude de bruit déjà présentée dans le cadre de l'étude d'impact réalisée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU ; la MRAe dans son avis précité, soulignait que « la période de mesures n'était pas la plus propice ».

*Qualité de l'air.* Les principales sources de pollutions atmosphériques de la commune sont le trafic routier, les secteurs résidentiels et tertiaires et l'industrie manufacturière (page 122). Concernant le site, la MRAe relève que la rue des Migneaux et le secteur résidentiel devraient, du fait du trafic automobile, constituer les principales sources polluantes locales. En effet, seule des routes et ensembles résidentiels se trouvent à proximité.

Le volet de l'étude d'impact relatif aux impacts sur la qualité de l'air présente les émissions polluantes actuelles sur la zone d'étude (pages 211 à 213).

***La MRAe recommande de préciser :***

- ***les modalités de délimitation des zones d'études retenues pour chaque sous-thématique (déplacements, nuisances sonores, qualité de l'air) ;***
- ***le trafic moyen journalier annuel sur la rue Migneaux et sur les voiries concernées par l'opération ;***
- ***la qualité du rabattement du bus vers la gare de Poissy (fréquences) ;***
- ***les principales sources polluantes locales concernant le site ;***
- ***l'évolution envisagée du trafic routier et de la qualité de l'air, immédiatement avant mise en service (complète) du projet.***
- ***dans le prolongement de l'avis du 11 décembre 2017, une évaluation plus détaillée de l'exposition des futurs usagers du site aux nuisances sonores, sur la base de mesures effectuées hors période de vacances.***

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

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

Des solutions alternatives eu égard à la prise en compte de l'environnement ont été envisagées, et ont notamment permis d'améliorer la mixité fonctionnelle du projet et de préserver la mare localisée en partie nord du site.



Le PLU a également fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité, en vue de la réalisation du projet. Le projet fait l'objet d'une OAP du Plan Local d'Urbanisme (PLU) (page 248). L'OAP ambitionne de prendre en compte des enjeux environnementaux prégnants du projet, en termes notamment de biodiversité, ce qui contribue utilement à en encadrer certains impacts.

Cette procédure a fait l'objet d'un examen au cas par cas par la MRAe, ayant conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale, par la décision n°78-023-2017 du 23 juin 2017. Comme indiqué ci-avant, la MRAe a émis le 11 décembre 2017 l'avis n° 2017-89 sur l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement par le projet et la mise en compatibilité du PLU.

Cet avis émettait des recommandations portant notamment sur le choix du site pour le programme de logements envisagé, son usage actuel, les impacts du projet sur la capacité locale des équipements sportifs, la difficulté à appréhender les impacts paysagers, la prise en compte des eaux souterraines, le devenir du ru, les continuités écologiques, les risques sanitaires liés à la pollution du site, et la prise en compte des pollutions et nuisances, notamment en lien avec le projet de barreau routier de l'A104.

La MRAe relève que l'étude d'impact a pris en compte les recommandations de la MRAe portant sur l'usage actuel du site, qui a été précisé (il s'agit d'un site privé dont les équipements sont actuellement fermés au public et ont été cédés par leur ancien propriétaire, Peugeot Société anonyme en 2007), sur le devenir du ru, qui sera déplacé et réouvert, et sur la prise en compte du projet de barreau routier de l'A104, dont les émissions polluantes ont été intégrées à l'étude de la qualité de l'air en qualité de scénario hypothétique.

Toutefois, l'étude d'impact fait encore l'objet de nombreuses imprécisions, portant sur les points décrits ci-après.

Le projet conduira à la destruction d'équipements sportifs. L'étude d'impact met en avant le fait que ces équipements sportifs qui étaient d'un usage privé sont désormais fermés au public. À cet égard, la MRAe considère que l'étude d'impact doit prendre en compte, outre les usages existants, les usages potentiels du site. Les équipements sportifs présentant un potentiel d'utilisation par le public, la MRAe considère que le projet aura des impacts négatifs indirects potentiels sur un usage de « biens matériels » par la population locale. Ces impacts méritent d'être évalués à la lumière de la capacité des équipements sportifs dans le secteur. Dans son avis émis sur le projet de mise en compatibilité du PLU avec le projet de reconversion du site, la MRAe avait recommandé que la justification du projet soit complétée sur les usages du site et les besoins du territoire en termes d'équipements public. Les réponses apportées par GPSeO méritent d'être apportées dans l'étude d'impact du projet

***La MRAe recommande de préciser les impacts du projet sur la satisfaction des besoins d'équipements sportifs.***

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

Pour la MRAe, les principaux impacts environnementaux du projet concernent : la gestion de l'eau, les risques naturels, la pollution du site, la biodiversité, le paysage et le patrimoine, les déplacements, les pollutions et les nuisances associées, les consommations énergétiques, et les biens matériels.

### Gestion de l'eau

Le ru busé qui traverse le site sera déplacé et réouvert (sur un linéaire de 155 mètres), opération travaux nécessitant une autorisation au titre de la loi sur l'eau (dans le cadre d'une autorisation environnementale unique).

Selon l'étude d'impact, le risque de contamination des eaux souterraines par le projet est faible (page 201). Le projet prévoit des fondations de type pieux forés reposant dans les sables et argiles de l'Yprésien (page 145), mais les éventuels impacts des forages nécessaires à la pose des pieux ne sont pas décrits.

***La MRAe recommande d'évaluer les impacts de la réalisation des fondations sur les eaux souterraines.***

### Risques naturels

Le projet conduira à modifier la topographie du site au niveau du talus ouest (assurant la transition avec le quartier de la Coudraie qui surplombe le site). À cet égard, l'étude d'impact doit démontrer la stabilité du talus lors des travaux et une fois le projet réalisé.

La nappe d'eaux souterraines est subaffleurante en partie centrale du site (au niveau du terrain de sport). Les parties du projet localisées sous la côte supérieure de la nappe sont ainsi susceptibles d'être inondées. La MRAe estime que ce risque naturel mérite d'être davantage étudié et pris en compte.

### Pollution du site

Lors des travaux, les terres excavées seront réutilisées sur site. Par ailleurs, un petit apport en remblais sera nécessaire (page 144). Toutefois, selon le dossier, les terres polluées aux hydrocarbures situées dans l'aire de dépotage et la cuve de fioul du gymnase feront l'objet d'une évacuation vers une filière de traitement adaptée (page 202). La MRAe relève que les autres poches de pollution recensées sur le site ne feront pas l'objet d'un traitement. Ces pollutions pourraient exposer les nouveaux usagers à des risques sanitaires, en particulier pour ce qui concerne l'aire de jeux (usage sensible).

L'étude d'impact prévoit des dispositions de protection des travailleurs vis-à-vis du plomb identifié dans le bâti (page 204) et au début des travaux l'évacuation de matériaux contenant de l'amiante vers une filière adaptée (page 187). Toutefois il est envisagé de laisser de l'amiante sur site (page 201). Par ailleurs, l'étude d'impact ne précise pas le devenir du plomb. La MRAe relève que le château sera réhabilité pour y réaliser la résidence senior (qui contient actuellement ces deux types de composés, cf. pages 98 et 187), et que l'étude d'impact ne justifie pas l'absence de risque sanitaire, après travaux, correspondant pour les futurs usagers.

***La MRAe recommande de justifier l'absence de risque sanitaire lié aux poches de pollution non traitées, et d'autre part à de nouveaux usages et de nouvelles populations dans le château, qui contient actuellement de l'amiante et du plomb.***

### Biodiversité

Le projet prévoit l'aménagement de 23 870 mètres carrés d'espaces verts, dont 9 920 mètres carrés d'espaces verts privés et 13 950 mètres carrés d'espaces verts collectifs. La part des espaces verts en pleine terre n'est pas précisée.

Le principal espace vert nouvellement aménagé sera une coulée verte centrale dirigée vers le château, au sein de laquelle le ru busé qui traverse le site sera déplacé et réouvert. Une petite promenade plantée latérale est également prévue. La mare et la zone humide localisées au nord seront conservées. Les modalités de préservation de la mare lors des travaux mérite toutefois d'être précisée, notamment lors du déplacement du ru.

La frange boisée localisée à l'ouest sera conservée. Elle fera toutefois l'objet d'« éclaircissements » sur toute sa longueur.

Le projet prévoit un certain nombre de mesures de réduction, concernant la pollution lumineuse, le choix des plantations, l'articulation des travaux avec les périodes sensibles pour la biodiversité, le mode de gestion des espaces verts, le risque de propagation des espèces invasives. Toutefois, la plupart de ces mesures ne sont qu'envisagées (page 164), et sans que les conditions de leurs mises en œuvre et leur efficacité soient suffisamment présentées.

La MRAe rappelle que l'étude d'impact doit présenter le projet et les mesures retenues par le maître d'ouvrage et dans de confirmer son engagement à mettre en œuvre les mesures « envisagées ».

Selon l'étude d'impact, le projet prend en compte les continuités écologiques herbacées de grande échelle qui concernent le site. Toutefois, le projet pourrait avoir des impacts sur les continuités écologiques arborées. En effet, les nouvelles implantations bâties pourraient affecter le fonctionnement de la lisière du bois situé au nord. De même, les « éclaircissements » de la frange boisée localisée à l'ouest du site pourraient perturber son fonctionnement écologique. Les clôtures prévues dans le projet pourraient faire obstacle aux continuités écologiques boisées du site. L'étude d'impact doit donc à étudier ces impacts et leur prise en compte.

**Compte tenu des enjeux écologiques du projet, la MRAe recommande :**

- **de préciser la part des espaces verts en pleine terre prévue au projet ;**
- **de prendre un engagement sur les mesures de réduction présentées dans l'étude d'impact ;**
- **d'approfondir la préservation ou la restauration des continuités écologiques arborées ;**
- **de présenter les modalités de préservation de la mare lors des travaux.**

#### Paysage et patrimoine

Le projet conduira à modifier l'ambiance paysagère du site, les équipements sportifs ouverts laissant la place à un quartier résidentiel plus fermé.

Le dossier intègre une coupe transversale du projet (page 12), des coupes des espaces verts (page 24), un plan de projet (page 18), et des vues d'ambiances (pages 19 à 21). Toutefois, il n'inclut pas de photo-reportage prévisionnel du projet.

Le projet a été pensé dans une perspective de continuité urbaine avec les quartiers alentours (pages 15, 246). Les formes urbaines et architecturales prévues au projet ont été conçues en vue d'assurer une transition avec l'environnement urbain et naturel du site, avec notamment un échelonnement des hauteurs variant selon les zones de transition (pages 152 et 248), et une « sobriété » des couleurs employées (page 153).

Les espaces publics feront l'objet d'un traitement « dans l'esprit du quartier actuel » (détail page 25). Une cohérence du mobilier urbain a été recherchée avec celui de la commune (page 152). Les nombreux espaces verts favoriseront, selon l'étude d'impact, son insertion paysagère (page 152). Toutefois, l'étude d'impact ne présente pas la cohérence paysagère du projet avec la ZAC de la Coudraie, localisé à proximité immédiate.

Le château sera réhabilité en résidence pour personnes âgées. Le projet prévoit des gabarits de bâtiments similaires à proximité, en vue de favoriser leur intégration (page 157). Pour la MRAe, une réflexion sur l'aspect des nouvelles façades aurait également pu être conduite.

Certaines vues depuis le site disparaîtront, notamment la vue lointaine vers les coteaux de la Seine (page 155). par contre, le projet offrira une nouvelle percée visuelle vers la Coudraie, et à l'intérieur du site, vers le château (page 156).

Le projet présentera des covisibilités « limitées » avec le Domaine des Migneaux, monument historique (page 152). Un photo-reportage portant sur ces covisibilités doit permettre de conforter cette conclusion. La covisibilité avec la chapelle de la Maladrerie, également monument historique, doit être étudiée dans l'étude d'impact. Le fait que le projet sera soumis à avis conforme de l'architecte des bâtiments de France (ABF) lors de l'instruction de la demande de permis de construire, ne dispense pas d'une analyse dans l'étude d'impact, éclairant le public sur la prise en compte de ces enjeux.

**La MRAe recommande :**

- **de présenter un photo-reportage prévisionnel du projet ;**
- **de présenter la cohérence paysagère du projet avec celui de la ZAC de la Coudraie ;**
- **de présenter l'articulation du projet avec les monuments historiques voisins ;**
- **de justifier davantage l'intégration paysagère du château dans le projet.**

Déplacements, pollutions et nuisances associées

L'étude d'impact aborde l'augmentation de trafic routier (généralisé par le projet), et les pollutions et nuisances associées. Pour ce qui concerne la qualité de l'air, elle intègre les impacts de la « future et hypothétique » opération de barreau routier de l'A104 à proximité au nord-ouest. Toutefois, exception faite de cette opération, l'étude d'impact ne semble pas prendre pour référence l'état initial actualisé immédiatement avant mise en service (complète) du projet. Par ailleurs, la ZAC ne figure pas dans les projets dont les impacts cumulés avec le projet sont étudiés.

*Déplacements.* Pour la MRAe, le projet est susceptible de générer un trafic routier notable. Une étude de trafic a été réalisée par le maître d'ouvrage. Elle est globalement de bonne qualité, mais quelques imprécisions demeurent. Par exemple elle se focalise sur les heures de pointe, ce qui ne permet pas d'apprécier le volume global de déplacements.

Le volet de l'étude d'impact relatif aux nuisances sonores donne comme ordre de grandeur 2 100 véhicules supplémentaires par jour, en prenant pour hypothèses deux aller-retours par jour des usagers (page 208). Selon l'étude d'impact, le trafic routier augmentera de 6 % à l'échelle de la zone d'étude relative à la qualité de l'air (page 211).

Le maître d'ouvrage présente des mesures (à réaliser sous sa responsabilité, ou dans le cadre de projets connexes) qui contribuent à réduire l'utilisation de la voiture : mixité d'usages, service d'autopartage, mesures en faveur des déplacements doux. Pour la MRAe, ces mesures gagneraient à être approfondies.

*Nuisances sonores.* Le trafic routier supplémentaire généré par le projet sera une source de bruit dans le secteur. Une modélisation de l'ambiance sonore de la zone d'étude après projet a été réalisée.

D'après les cartes de modélisations (pages 116 pour l'état initial et 209 pour les impacts), la bande de nuisances sonores accompagnant la rue de Migneaux ne devrait pas s'étendre. Les nuisances sonores devraient en revanche s'accroître à proximité immédiate de la route, ce qui pourrait avoir des conséquences perceptibles pour certains riverains. Compte tenu de cette aggravation, l'étude d'impact aurait gagné à quantifier le nombre de riverains concernés par une augmentation notable de ces nuisances.

Au sein du projet sont prévues des mesures pertinentes de limitation de l'exposition des nouveaux usagers du projet aux nuisances sonores (isolement acoustique, front bâti jouant un rôle d'écran acoustique), au regard des niveaux de bruit estimés qui restent à corroborer selon la MRAe (cf recommandation fin du chapitre 2 ci-dessus).

*Qualité de l'air.* L'étude d'impact présente l'évolution des émissions de polluants atmosphériques entre la situation avec le projet et la situation initiale. Des résultats quantitatifs sont présentés pages 212 et 213. Des graphiques suggèrent que les polluants stagneront ou diminueront, notamment les oxydes d'azotes et le benzène qui diminueront de manière nette. Toutefois, le secteur concerné par ces évolutions n'est pas précisé. Par ailleurs, la MRAe relève que les commentaires de l'étude d'impact contredisent les résultats graphiques pour certains polluants (exemple les oxydes d'azotes).

***La MRAe recommande d'approfondir l'étude des mesures de réduction de l'utilisation de la voiture, et de quantifier l'augmentation du trafic moyen journalier annuel, des nuisances sonores (en considérant le nombre de façades de riverains concernées par des impacts notables), et des émissions polluantes.***

L'étude d'impact pourra utilement prendre pour référence l'état initial actualisé immédiatement avant mise en service (complète) du projet, et tenir compte des incidences cumulées avec le projet de la ZAC de la Coudraie.

#### Consommations énergétiques.

Le projet générera des consommations énergétiques liées au chauffage, au refroidissement et à l'approvisionnement en électricité des logements, activités et services, ainsi qu'au trafic routier induit par les nouveaux usagers. L'étude d'impact présente une évaluation de ces consommations (2,2 Gwh/an), qui n'inclut toutefois pas le trafic routier.

Le maître d'ouvrage prévoit une performance énergétique des bâtiments correspondant à l'objectif de la réglementation thermique 2012 minoré de 10 %. Pour parvenir à cette performance, le projet prévoit notamment des formes urbaines relativement denses (page 191), ainsi que l'application de principes bioclimatiques (logements traversants, orientation est ouest favorisée, toitures végétalisées et espaces verts multistrates<sup>10</sup>).

Le maître d'ouvrage a réalisé une étude de faisabilité du développement des énergies renouvelables, portant sur trois des lots du projet (phase 1). Il n'est pas précisé pourquoi les autres lots n'ont pu encore être étudiés.

Différentes solutions ayant recours aux énergies renouvelables ont été envisagées (bois, solaire, aérothermie, géothermie). C'est une solution de chauffage et d'eau chaude sanitaire approvisionnés par le gaz qui a été retenue, pour des raisons financières et techniques. Toutefois, pour ce qui concerne les lots n°2 et 3, le solaire voire la géothermie présentent également une viabilité financière sur une période de 22 à 30 ans (pages 196 et 197). Ainsi, d'autres solutions d'approvisionnement en énergie paraissent pertinentes. De plus, la réalisation d'un réseau de chaleur mutualisé avec la ZAC de la Coudraie aurait pu être envisagée.

***En ce qui concerne l'évaluation des consommations énergétiques, et la justification du non recours à des énergies renouvelables, la MRAe recommande :***

- ***d'élargir le périmètre de l'étude énergétique à l'ensemble du projet ;***
- ***de présenter un comparatif technique, économique et environnemental de l'ensemble des solutions d'approvisionnement en énergie envisagées ;***
- ***d'étudier l'opportunité de la réalisation d'un réseau de chaleur mutualisé avec la ZAC de la Coudraie ;***
- ***de justifier les choix d'approvisionnement en énergie en explicitant le poids accordé aux émissions de gaz à effet de serre dans la prise de décision.***

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

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

<sup>10</sup> La notion de multistrates renvoie à la combinaison des trois strates herbacées, arbustive et arborée.

Le résumé non technique reprend les principales informations de l'étude d'impact sous une forme globalement compréhensible par le grand public. Toutefois, les données quantitatives relatives aux déplacements, pollutions et nuisances associées, ainsi que les principales illustrations de l'étude d'impact ne sont pas incluses.

Compte tenu des remarques formulées ci-avant, la MRAe recommande de présenter les impacts quantitatifs du projet sur les déplacements, pollutions et nuisances associées, et d'améliorer l'illustration du résumé non technique.

La MRAe recommande également de mettre à jour le résumé non technique en fonction de la prise en compte des commentaires de la MRAe concernant l'étude d'impact.

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

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

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

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

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

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

Jean-Paul Le Divenah