



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis en date du 1^{er} octobre 2018
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
sur le projet d'ensemble immobilier avenue Pierre Semard situé à Villiers-le-Bel
(Val d'Oise)**

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur le projet d'ensemble immobilier porté par Icade Promotion, sis avenue Pierre Semard à Villiers-le-Bel (Val d'Oise), et sur son étude d'impact datée de juillet 2018. Le projet a été soumis à évaluation environnementale par décision de l'autorité environnementale n°DRIEE-SDDTE-2018-067 du 11 avril 2018.

Le projet s'implante, le long de la RD 370 (avenue Pierre Sépard), sur un espace vert public de 2,5 hectares faisant partie intégrante d'une coupure d'urbanisation traversant la commune identifiée par le schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) comme une continuité à pérenniser. Cette coupure englobe l'emprise foncière d'un ensemble de lignes électriques aériennes à haute tension, identifiées par le SDRIF comme stratégiques pour l'alimentation en énergie de la région.

Le projet consiste en la réalisation de 5 bâtiments s'élevant de R+4 à R+5 sur un niveau de sous-sol, et prévoyant notamment 162 logements, et une plateforme multi-services pour personnes âgées dépendantes (d'une capacité de 130 lits), l'ensemble développant 16 513 mètres carrés de surface de plancher. Le projet prévoit également l'aménagement ou la réhabilitation de voiries et la création de 223 places de stationnement, ainsi que la réalisation d'espaces verts.

Les principaux enjeux environnementaux et sanitaires identifiés par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour ce projet concernent les enjeux liés à la coupure d'urbanisation mentionnée ci-avant (continuités écologiques, respiration urbaine, déplacements agricoles, proximité des lignes de transport électriques), au bruit et à la pollution des sols du site. L'étude d'impact n'est pas proportionnée à ces enjeux, qui sont traités de manière succincte. En revanche, les autres volets de l'étude sont particulièrement détaillés.

La MRAe a donc choisi d'émettre un avis ciblé sur ces enjeux. Elle souligne également que l'efficacité des mesures prévues pour limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores doit être mieux démontrée.

Les principales recommandations de la MRAe portent sur les points suivants :

- caractériser précisément les enjeux environnementaux de la coupure d'urbanisation dans laquelle le projet sera implanté, et en justifier la prise en compte par le projet ;
- approfondir l'étude des impacts et des mesures de réduction concernant la pollution du site, en démontrant la compatibilité des terres non excavées avec les usages projetés.

La MRAe a également porté son attention d'une part sur le projet de gymnase envisagé dont il n'est pas indiqué s'il fait partie ou non du projet et d'autre part sur les enjeux liés au bruit.

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'Energie d'Ile-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 d'ensemble immobilier situé avenue Pierre Semard à Villiers-le-Bel (Val d'Oise) entre dans la catégorie des projets relevant de la procédure d'examen au cas par cas au titre de l'article R122-2 du code de l'environnement (rubrique 39^{o1}).

Le projet a été soumis à évaluation environnementale par décision de l'autorité environnementale n°DRIEE-SDDTE-2018-067 du 11 avril 2018, en raison d'une susceptibilité d'impacts notables du projet sur l'environnement et la santé liés notamment au cadre de vie (respiration urbaine), aux déplacements agricoles, aux continuités écologiques, à la pollution du site, et aux infrastructures de transport d'énergie (lignes électriques, canalisation de transport de gaz).

La MRAe a ensuite été saisie le 3 août 2018 par la commune de Villiers-le-Bel pour avis sur le projet et la présente étude d'impact, dans le cadre de la procédure de permis de construire.

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.

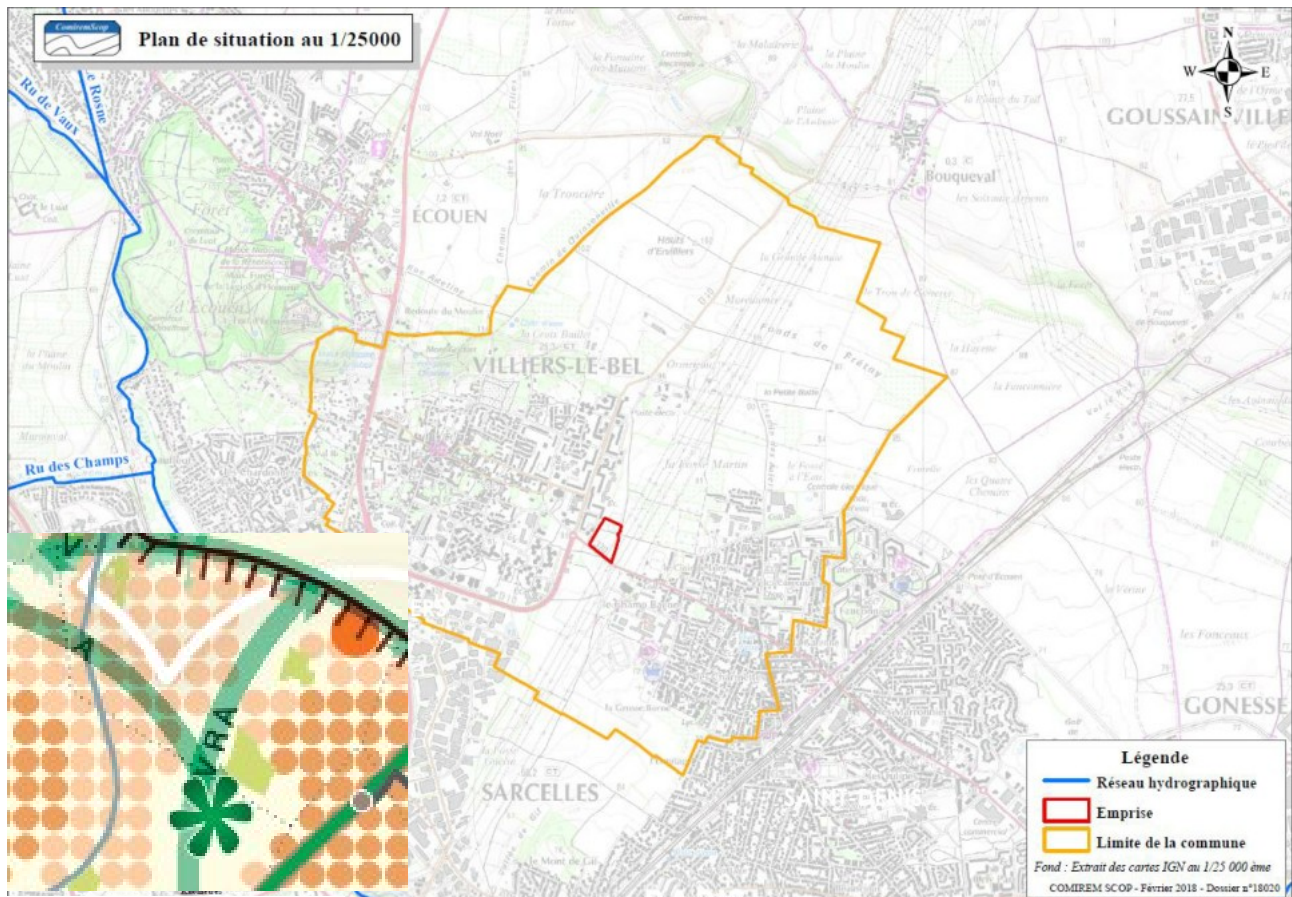
Le présent avis porte sur le projet d'ensemble immobilier situé avenue Pierre Semard à Villiers-le-Bel (Val d'Oise), et sur son étude d'impact, datée de juillet 2018.

Le public peut exprimer ses observations sur le projet lors de la phase de participation du public où l'avis de la MRAe est porté à sa connaissance. En outre, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

1 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.122-2 du code de l'environnement, sont soumis à la procédure de cas par cas : les travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m² ainsi que les Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m².

2 Contexte et description du projet

Le projet se greffe sur l'une des deux entités urbaines de Villiers-le-Bel, commune de 27 564 habitants en 2018 localisée à quatorze kilomètres au nord de Paris, et qui fait partie de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (345 000 habitants).



Les continuités

Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

Illustration : localisation du projet et extrait du SDRIF. Source : étude d'impact et SDRIF

Le projet s'implante sur un espace vert public de 2,5 hectares (page 143), vaste prairie qui inclut un terrain de football sommaire, le long de la RD 370 (avenue Pierre Semard). Il s'insère à l'est du quartier résidentiel du Puits-la-Marlière, dans la partie ouest d'une coupure d'urbanisation de direction nord / sud traversant la commune et identifiée comme espace de respiration, liaison verte, et liaison agricole et forestière par le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) ; à ce titre sa pérennité doit être assurée et son caractère multifonctionnel doit être préservé, voire amélioré.

Cette coupure d'urbanisation (représentée pages 94 et 95) correspond notamment à des terres agricoles. Elle comprend l'emprise foncière d'un ensemble de lignes électriques aériennes à haute tension, identifiées par le SDRIF comme stratégiques pour l'alimentation en énergie de la région (page 107). L'urbanisation de Villiers-le-Bel est constituée de deux entités séparées par cette coupure (qui se prolonge au sud sur Sarcelles) et reliées, au droit du projet, par la RD 370.

Selon l'étude d'impact, le projet a pour objet d'améliorer l'offre en logements et en équipements médicaux, et de rapprocher les quartiers des Carreaux (à l'est) et du Puits la Marlière (à l'ouest).

Il consiste en la réalisation de 5 bâtiments s'élevant de R+4 à R+5 sur un niveau de sous-sol, et prévoyant 162 logements, et une plateforme multi-services pour personnes âgées dépendantes (d'une capacité de 130 lits), l'ensemble développant 16 513 mètres carrés de surface de plancher. Le projet prévoit également l'aménagement ou la réhabilitation de voiries et la création de 223 places

de stationnement, ainsi que la réalisation d'espaces verts.

L'ensemble immobilier se répartit en 4 lots :

- les lots A et B concernent la réalisation des logements. Le lot A, d'une capacité de 88 logements et d'une emprise de 6 125 mètres carrés, est localisé au sud du site. Le lot B, d'une capacité de 74 logements et d'une emprise de 5 002 mètres carrés est localisé au nord du site.
- le lot D concerne la réalisation de la plateforme multi-services pour personnes âgées dépendantes, qui sera implantée en partie centrale du site.
- le lot C, correspond aux voiries nécessaires au projet. Il prévoit :
 - la réhabilitation à l'est du projet d'un tronçon de la voie communale n°11 (rue Niki de Saint-Phalle, accès principal en partie est du projet depuis la RD 370), en vue de la rendre accessible aux voitures. Un carrefour sera aménagé à son intersection avec la RD 370. Ce tronçon desservira à terme d'accès à un gymnase dont la réalisation est projetée au nord du site (page 273) ;
 - la réhabilitation, au centre du projet du chemin de Montmorency (qui reliera à terme le site du projet à l'est de la commune). Cette voie sera renommée rue Hélène Berteaux et sera empruntée par des voitures ;
 - la création d'une nouvelle voie piétonne (la rue Louise Bourgeois) longeant le projet à l'ouest.





Illustration : Plan de projet (à noter : le nord est à droite)

Les travaux, d'une durée prévisionnelle de 28 mois, démarreront en avril 2019 (page 260).

Un gymnase projeté au nord du site semble lié au présent projet dans la mesure où la réhabilitation de la rue Niki de Saint-Phalle semble nécessaire au fonctionnement du gymnase.

La MRAe rappelle qu'en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement : « Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité ».

Ces dispositions impliquent que l'ensemble des opérations rentrant dans le périmètre du projet soumis à évaluation environnementale doivent être traitées et analysées dans l'étude d'impact du projet.

La MRAe recommande de présenter le projet de gymnase, son périmètre son articulation avec le projet et les impacts cumulés des deux projets.

3 L'analyse de l'état initial du territoire et de ses enjeux environnementaux

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) concernent la pollution du site et les enjeux liés aux espaces verts et à la coupure d'urbanisation, identifiée par le SDRIF à la fois comme une liaison verte, un espace de respiration urbaine² et une liaison stratégique pour les déplacements agricoles du secteur (page 175). Au droit de cette coupure, sont implantées des lignes de transport électriques stratégiques pour l'alimentation en énergie de la région (dont le SDRIF demande de préserver l'intégrité et l'espace nécessaire à leur

² Les espaces de respiration désignent une continuité large d'espaces agricoles, boisés ou naturels, entre les noyaux urbains. Ils assurent une fonction de coupure d'urbanisation essentielle dans la structuration de l'espace et le paysage. (Orientations réglementaires du SDRIF p 44)

exploitation). Cette coupure d'urbanisation est également susceptible de jouer un rôle de continuité écologique.

Selon la MRAe, le voisinage des infrastructures de transport d'énergie (lignes électriques et canalisation de transport de gaz) constituent également des enjeux, mais moins prégnants. À ce titre, ils sont abordés brièvement dans cet avis.

La MRAe note par ailleurs que, d'après la carte wikimap'projets de l'IAU³ un projet est en cours au sud du site. Il s'agit de l'opération « Les Tissonvilliers III », prévoyant 200 logements en accession libre et sociaux, une résidence pour personnes âgées, ainsi que 10 hectares d'activités pour PME/PMI⁴. D'après la photographie aérienne, l'aménagement de cette zone a commencé. Ce projet doit être décrit dans l'étude d'impact compte tenu de ses impacts cumulés avec le projet, et le cas échéant, intégré dans la réflexion sur l'état de l'environnement actuel et sur son état à l'échéance de réalisation du projet.

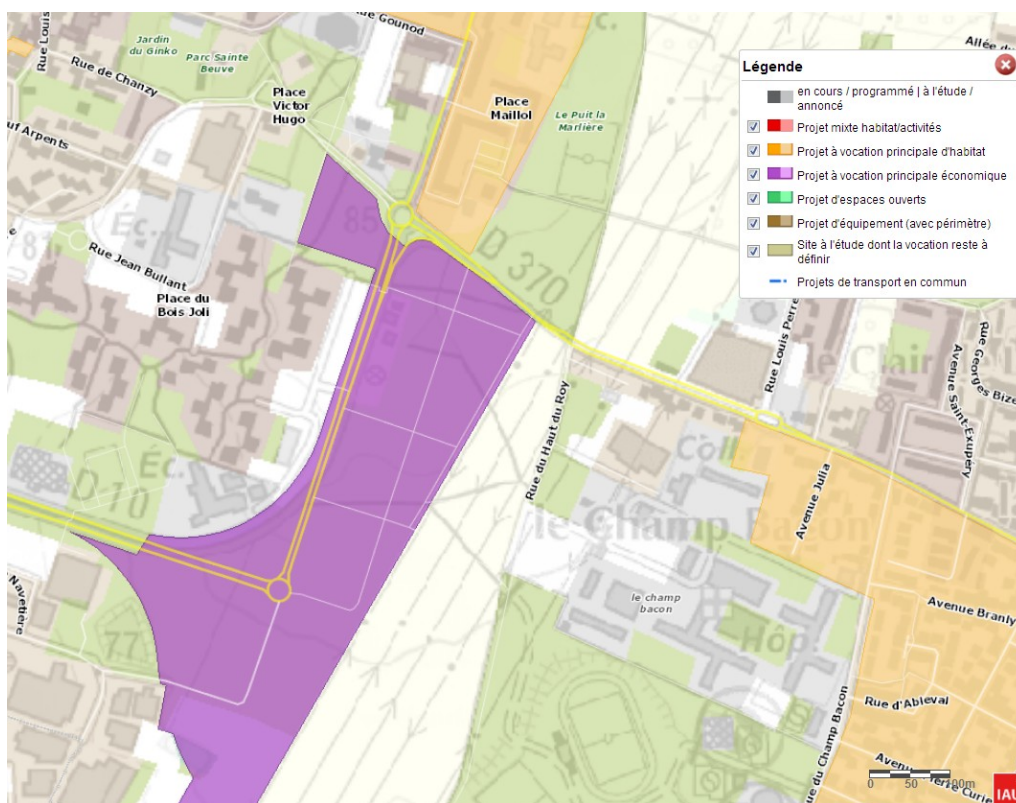


Illustration : carte wikimap'projets de l'IAU

3.1 Pollution du site

Le site présente un historique agricole jusque dans les années 60. Ensuite, il a été remanié⁵ puis aménagé en espace vert avec un terrain de football sommaire.

Trois sites BASIAS (installations potentiellement polluantes) sont localisés dans un rayon de 500 mètres (à l'ouest, au sud-ouest et au sud-est : page 134). L'étude d'impact ne considère pas ces installations comme des sources de pollution possibles du site. Aucune installation polluante n'a été retrouvée sur le site.

Selon l'étude d'impact, seuls les remblais amenés sur le site lors du chantier de construction voisin sont à l'origine de l'existence d'une pollution du site (page 135).

3 <https://geoweb.iau-idf.fr/webapps/projets/#> .

4 <http://www.grandparisamenagement.fr/operation/les-tissonvilliers-iii/>.

5 « A partir de 1965, le secteur s'urbanise avec notamment l'apparition des logements en partie ouest du site. Le terrain d'étude et la zone longeant l'avenue Pierre Sémard comportent des remaniements de terres de 1965 à 1967 (pistes, butte de terres et présence de conteneurs ou de bungalows. » (page 136)

Une étude de pollution du site a été réalisée (pages 136 à 142). Elle s'appuie sur des sondages de sols (jusqu'à 4 mètres de profondeur) et des mesures dans les eaux souterraines au niveau d'un piézomètre. Des teneurs en métaux (cuivre, mercure, plomb et zinc) supérieures aux références sanitaires du CIRE⁶ et des teneurs « importantes » (supérieures au seuil de l'arrêté du 12 décembre 2014 relatif aux déchets inertes) en fraction soluble et en sulfates (sur un sondage) ont été mesurées sur le lot D. Des teneurs significatives (également supérieures au seuil de l'arrêté du 12 décembre 2014 relatif aux déchets inertes) en HAP, HCT, indice phénol, antimoine, sulfates, fluorures ont été mesurées sur le lot A. Aucune pollution n'est mentionnée pour ce qui concerne le lot B. Les spots de pollution du lot A sont représentés page 142. Celui ou ceux du lot D ne sont pas représentés de la même manière. .

3.2 Biodiversité

Un recensement des habitats, de la faune et de la flore a été effectué le 31 mai 2018 sur une zone d'étude de 3,5 hectares incluant l'emprise du projet et ses abords (page 151). Les groupes prospectés (oiseaux, flore) et les techniques de prospection sont décrits page 286. La phase de recherche bibliographique (bases de données naturalistes) n'est pas décrite. Le choix de ne pas réaliser des prospections à d'autres saisons de l'année n'est pas justifié, alors que la connaissance des espèces nécessite généralement des observations à différentes périodes de l'année

Le site du projet est occupé principalement par une prairie, avec localement des pelouses et des arbres isolés épars, ainsi que des noues (page 244).

La coupure d'urbanisation dans laquelle le projet s'installe est composée de cultures intensives et de friches agricoles (à l'est de la coupure), d'une prairie se prolongeant au nord du site, d'une friche au sud, et d'alignements d'arbres et d'un bosquet (pages 152 à 155). Les habitats naturels du site et de ses abords sont représentés page 155. Ils « semblent bien conservés » selon l'étude d'impact (page 152).

Habitat de la zone d'étude



La diversité d'espèces est assez pauvre pour la faune, moyenne pour la flore d'après l'étude d'impact (pages 155 et 156). Ont été observées 92 espèces végétales, 12 espèces d'oiseaux, une espèce commune de mammifère (la taupe, *Talpa europaea*), et quinze espèces d'insectes (dont une

6 Cellule interrégionale d'épidémiologie Ile-de-France : http://www.jle.com/download/ers-277601-proposition_de_referentiels_regionaux_en_elements_traces_metalloides_dans_les_sols_leur_utilisation_dans_les_evaluations_des_-_W69SoX8AAQEAACQWHUoAAAAJ-a.pdf

espèce inféodée aux graminées, rare dans le Val d'Oise, l'Hespérie du dactyle⁷). « Pour les habitats, le site possède un plus avec la présence d'une friche assimilable à une prairie de fauche qui attire les insectes. » Le projet s'implante sur cette friche.

Selon l'étude d'impact, « la commune est coupée en deux par une zone d'espaces verts et agricoles, secteurs pouvant être porteurs de continuités écologiques. » (page 151) mais cet enjeu n'est guère ensuite approfondi dans l'état initial qui indique seulement : « Concernant les corridors biologiques, le site est facilement accessible grâce à la présence d'alignements d'arbres, de noues et de bosquets ». A cet égard, l'autorité environnementale notait dans sa décision DRIEE-SDDTE-2018-067 qu'il convenait d'évaluer le fonctionnement écologique du secteur et le cas échéant de caractériser la largeur de la continuité écologique et les milieux naturels et groupes d'espèces inféodés à cette continuité écologique.

Pour la MRAe, il s'agit d'un enjeu environnemental fort pour le projet. Or, l'étude d'impact ne présente pas d'analyse de cette continuité écologique.

La MRAe recommande :

- **de présenter les résultats de la recherche bibliographique sur la faune et la flore (bases de données naturalistes) ;**
- **de justifier le choix de ne pas réaliser des prospections à d'autres saisons de l'année, et au besoin de compléter les inventaires ;**
- **de caractériser la fonction de continuité écologique de la coupure d'urbanisation dans laquelle s'implante le projet, et notamment les milieux naturels supports de cette continuité écologique et les groupes d'espèces inféodés.**

3.3 Déplacements agricoles

La coupure d'urbanisation est identifiée par le SDRIF comme une liaison stratégique pour les déplacements agricoles du secteur (page 175). L'autorité environnementale a considéré dans sa décision DRIEE-SDDTE-2018-067 qu'il convenait d'évaluer les enjeux du maintien de l'agriculture dans le secteur en lien avec cette liaison. L'étude d'impact ne présente aucune analyse en ce sens.

La MRAe recommande de caractériser les déplacements agricoles dans le secteur, au niveau de la coupure d'urbanisation dans laquelle est implanté le projet.

3.4 Paysage et respiration urbaine

Un photoreportage du site et de ses environs (pages 37 à 43) permet d'en apprécier le caractère paysager. L'atlas des paysages du Val d'Oise n'est pas mentionné. Les formes urbaines et architecture environnantes ne sont pas décrites.

Comme déjà souligné, le projet est implanté au droit d'une continuité identifiée par le SDRIF comme une liaison verte et un espace de respiration urbaine (page 175). L'autorité environnementale a considéré dans sa décision DRIEE-SDDTE-2018-067 qu'il convenait d'évaluer les enjeux de cet espace en termes de paysage et de cadre de vie. L'étude d'impact ne présente aucune analyse en ce sens.

La MRAe recommande de caractériser la fonction de liaison verte et de respiration urbaine de la coupure d'urbanisation dans laquelle est implanté le projet.

4 L'analyse des impacts environnementaux

4.1 Justification du projet retenu

La commune est concernée par le contrat de développement territorial Val de France (CDT), présenté page 177. L'articulation du projet avec les objectifs de ce contrat n'est pas étudiée.

⁷ *Thymelicus limeola*.

Le quartier du Puits-la-Marlière, dans lequel s'implante le projet (page 95), est visé dans le contrat de ville du « Val de France » en tant que quartier prioritaire et site d'intérêt national pour le nouveau programme national de rénovation urbaine (page 178).

Contrairement à ce qui est indiqué page 174, le site ne se trouve pas à l'intérieur d'un secteur « UC-cdt » du plan local d'urbanisme (PLU) correspondant aux secteurs d'opérations identifiés dans la zone de bruit C (bruit modéré) de l'aéroport de Roissy, suite au CDT (carte page 44), mais à proximité d'un tel secteur. Le site du projet est en zone UC du PLU, qui permet des usages de logements, d'artisanat, de services et de bureaux (page 174). Il n'est pas précisé si la plate-forme pour personnes âgées est autorisée par le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

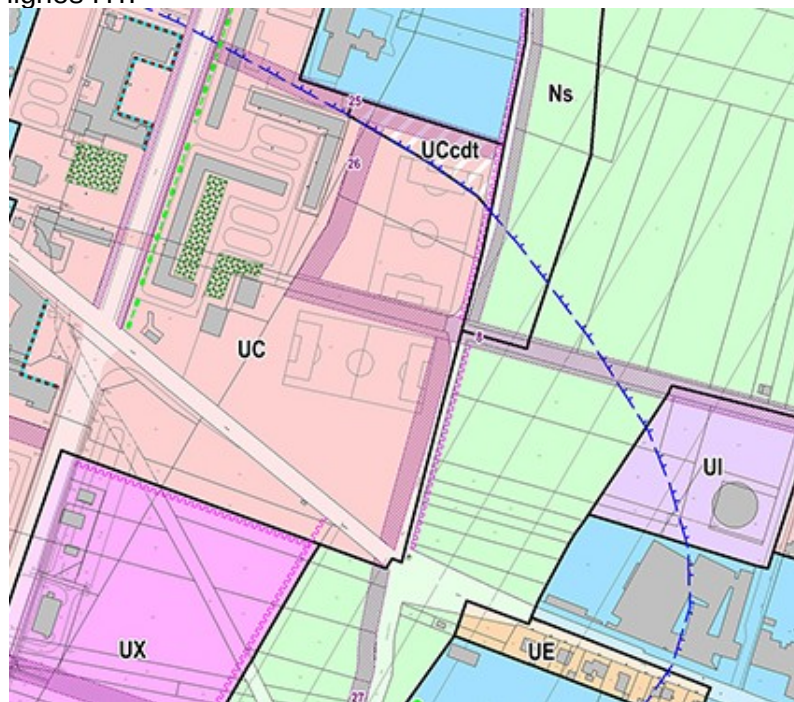
Le projet a fait l'objet de cinq versions différentes entre 2014 et 2017 (pages 271 à 273). Cette réflexion itérative a conduit notamment à modifier la programmation du projet (retrait des bureaux projetés initialement) et l'implantation de la voirie, et à concevoir un cœur d'îlot B largement végétalisé.

La MRAe relève qu'entre le dossier d'examen au cas par cas et le projet présenté dans l'étude d'impact, la principale différence porte sur la réhabilitation du chemin de Montmorency (ajoutée à la programmation).

4.2 Les impacts du projet et les mesures proposées par le pétitionnaire

En réponse aux enjeux identifiés et pris en considération dans la décision DRIEE-SDDTE-2018-067, l'étude d'impact fait référence au PLU approuvé de la commune, qui a défini un corridor classé en zone N (à dominante naturelle) à l'est de la future rue Niki de Saint-Phalle, « afin de permettre le développement urbain du secteur sans remettre en cause la pérennité » de la coupure d'urbanisation (page 181). Une illustration du zonage du PLU figure page 44.

Le respect du PLU est obligatoire pour un tel projet, mais, pour la MRAe, il ne dispense pas d'étudier dans l'étude d'impact du projet, les impacts environnementaux et sanitaires du projet, y compris sur des enjeux pris en compte lors de l'élaboration du PLU, notamment sur les continuités écologiques ou le voisinage des lignes HT.



Le corridor mentionné ci-avant n'est toutefois pas clairement délimité dans l'étude d'impact. La démarche de réduction d'impact éventuellement conduite lors de l'élaboration du PLU pourrait être présentée.

A l'échelle du projet, la MRAe relève toutefois que la partie est du site sera dédiée à des aires de

stationnement plantées et aux voies d'accès. Cette configuration pourrait permettre d'assurer une transition entre les espaces en pleine terre longés par les lignes électriques et le bâti, et ainsi contribuer à la prise en compte de certains des enjeux de la coupure d'urbanisation. La démonstration n'est toutefois pas suffisante dans le dossier.

La ligne haute tension la plus proche est située à proximité immédiate de la parcelle. Elle passe en lisière de parcelle et survole la zone de parking extérieur. L'étude d'impact indique également que la présence des lignes à haute tension empruntant la coupure d'urbanisation a constitué un argument en faveur de la préservation des espaces ouverts, une zone non aedificandi grevant le terrain et structurant l'implantation du projet (pages 44 et 271). Il est ainsi précisé que les lignes électriques ont été « prises en compte » dans le projet (page 19). Ceci mériterait d'être justifié eu égard aux nuisances afférentes à ces lignes en exposant en détail les recommandations de Réseau de transports d'électricité (RTE) évoquées page 60 et leur prise en compte à l'échelle du projet.

Pour information, la MRAe signale la circulaire sur l'implantation d'établissements "sensibles" autour de lignes THT et HT⁸ dans laquelle il est suggéré de ne pas implanter d'établissements sensibles à moins de 100 m des lignes THT ou pour une exposition à plus de 1micotesla.

En dépit des mesures listées ci-avant, le projet pourrait avoir un impact notable sur les enjeux de la coupure d'urbanisation de Villiers-le-Bel identifiée comme continuité par le SDRIF, qui concernent notamment la respiration urbaine, les déplacements agricoles, et les continuités écologiques.

Aucune analyse de ces enjeux n'est développée dans l'étude d'impact, établissant que les mesures prévues au PLU et au projet sont suffisantes. L'étude d'impact ne précise pas non plus si une densification urbaine a été recherchée à l'échelle du projet qui aurait pu réduire son emprise sur la coupure.

La MRAe recommande de justifier comment les enjeux environnementaux liés à la coupure d'urbanisation trouvent une traduction dans la localisation et la conception du projet

Les risques sanitaires liés à la pollution du site mériteraient également d'être mieux pris en compte (voir plus bas).

Une canalisation de transport de gaz haute pression traverse le site. Cette canalisation est susceptible de générer des risques pour la sécurité des biens et des personnes. Ces risques sont pris en compte (l'exploitant de la canalisation prévoit d'en renforcer la protection le long du tronçon traversant le site du projet).

4.2.1 Effets du projet sur la pollution du site et les risques sanitaires

Le projet prévoit l'accueil d'une population sensible aux pollutions présentes sur le site. L'autorité environnementale a considéré dans sa décision DRIEE-SDDTE-2018-067 qu'il était justifié de définir des mesures d'évitement et de réduction, et de réaliser une évaluation des risques sanitaires, en vue de garantir la compatibilité de l'état du site avec les usages projetés. Une étude des risques sanitaires a été conduite sur les risques d'inhalation (pollution de l'air).

Des terres seront excavées, principalement au niveau des lots A et B, et dans une moindre mesure sur le lot D. Elles seront évacuées vers des installations de stockage de déchets inertes (ISDI) et notamment pour ce qui concerne certains remblais du lot A vers des installations de stockage de déchets non dangereux (ISDND). Les terres polluées présentes au niveau des points P2-P4-P5-P6 du lot A, et du sondage T1 (lot D) seront notamment évacuées. Une partie des terres pourrait être réutilisée pour les aménagements paysagers (page 257). Les terres concernées ne sont pas précitées.

Selon la MRAe, la réalisation d'un plan de gestion pour la phase de terrassement contribuerait à la transparence du traitement de cet enjeu.

L'étude d'impact affirme que « l'ensemble des terrains ne présente aucune anomalie vis-à-vis de

8 http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2013/04/cir_36823.pdf

risques sanitaires, et pourraient être réutilisés sur site » (page 257). Cette affirmation est à préciser au vu de l'état initial qui a identifié des sols pollués.

Une étude de compatibilité avec les usages futurs des terres non excavées devait d'ailleurs être réalisée prochainement (page 257). Pour la MRAe, cette étude aurait du, d'ores et déjà, être réalisée compte tenu de l'état d'avancement du projet, car une attention particulière doit être apportée à la qualité des sols résiduels lors de la phase de terrassements eu égard aux usages projetés du site. En cas de pollution résiduelle, une analyse des risques résiduels est justifiée.

La MRAe recommande :

- **de justifier que les sols du site « ne présentent aucune anomalie vis-à-vis des risques sanitaires » ;**
- **de décrire les terres qui pourraient être réutilisées pour les aménagements paysagers ;**
- **de joindre au dossier mis à disposition du public l'étude de compatibilité des terres non excavées avec l'usage futur du site et la présentation des conclusions qui en sont tirées telles que des mesures d'analyse des risques résiduels lors du chantier.**

Par ailleurs, la parcelle est exposée à un certain nombre de nuisances sonores, présentées dans l'étude d'impact, résultant du trafic routier et du trafic aérien, ainsi que du fonctionnement des équipements sur site (centrales de traitements d'air, groupes de climatisation et caissons d'extraction).

Les niveaux de bruit pourraient être élevés dans certains logements, et éventuellement dépasser les seuils réglementaires (cf p 248). Des mesures de réduction sont ainsi mentionnées, telles que des pièges à son et des écrans acoustiques. Les conditions de mise en œuvre et l'efficacité de tels dispositifs ne sont toutefois pas précisées.

La MRAe recommande de démontrer l'efficacité des mesures prévues pour limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores.

4.2.2 Effets du projet sur la biodiversité

Le projet, après la destruction de 2,5 ha de prairies, prévoit d'aménager des espaces verts notamment en cœur de l'îlot D (plan de masse page 45). Ils incluront des arbres, prairies, haies périphériques (page 76), de la pelouse, des jardins plantés d'arbustes (page 77). Des toits végétalisés sont également projetés (page 239) et les places de stationnement seront ponctuées d'arbres (page 77). Les lots A et B disposeront de près de 50 % d'espaces en pleine terre (page 54). La surface totale d'espaces verts n'est pas précisée.

Le projet prévoit le recours à des essences locales, une gestion différenciée des espaces verts, et l'aménagement d'hôtels à insectes et de nichoirs.

Le devenir de l'Hespérie du dactyle (espèce patrimoniale identifiée dans l'état initial) n'est pas décrit dans l'étude d'impact, ni d'éventuelles mesures en faveur de sa conservation.

D'après l'étude d'impact, le projet peut avoir des impacts sur les continuités écologiques (page 151). Comme précisé dans le volet de l'avis relatif à la justification du projet, la prise en compte des enjeux de continuité écologique de la coupure d'urbanisation dans le projet n'est pas justifiée, y compris par les références au PLU. Il n'est pas précisé si le projet affectera le fonctionnement de la continuité écologique, en dépit de la perte de largeur de la coupure d'urbanisation qu'il induit.

La MRAe recommande :

- **de préciser le devenir de l'Hespérie du dactyle (espèce patrimoniale) et les mesures retenues pour la conservation de cette espèce ;**
- **d'approfondir l'étude des impacts du projet sur les continuités écologiques portées par la coupure d'urbanisation.**

4.2.3 Effets du projet sur le paysage et la respiration urbaine

L'étude d'impact inclut des plans du projet pages 45, 48, 49, 50, 52, et des représentations graphiques pages 71 à 75. Dans l'étude d'impact, il est indiqué que la volumétrie et les hauteurs bâties ont été pensées en vue d'une meilleure intégration paysagère. Les façades seront tantôt « sobres et contemporaines » (lots A et B), tantôt « chaleureuses » (l'un des bâtiments du lot D, pages 74 et 75).

L'insertion paysagère du projet dans l'environnement du site aurait du être davantage étudiée.

Le projet entend « s'inscrire dans le paysage à l'échelle du territoire » (page 76). Une frange plantée est prévue sur la rue Niki de Saint-Phalle à l'est du projet (page 77). Toutefois, comme précisé dans le volet de l'avis relatif à la justification du projet, la prise en compte des enjeux de respiration urbaine de la coupure d'urbanisation par le projet n'est pas justifiée.

La MRAe recommande d'approfondir l'étude des impacts du projet sur la fonction de respiration urbaine de la coupure d'urbanisation.

5 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.

Le résumé non technique reprend les principales informations de l'étude d'impact sous une forme globalement compréhensible par le grand public. Il aurait toutefois gagné à inclure davantage d'illustrations du projet (plans et photoreportage prévisionnel), et à approfondir l'état initial de la pollution du site.

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

6 Information, consultation et participation du public

Le présent avis doit être joint au dossier de mise à disposition du public 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,



Jean-Paul Le Divenah