



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de  
l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France

N° 1012462/DRIEE

Le **06 AOUT 2010**

*Évaluation environnementale des projets*

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet de la zone  
d'aménagement concerté de l'Ecoquartier au Vésinet (78)**

**Résumé de l'avis**

Le présent avis porte sur le dossier de création pour la zone d'aménagement concerté de « l'Ecoquartier » située sur le territoire de la commune du Vésinet (Yvelines).

La commune souhaite acquérir des terrains de l'hôpital du Vésinet occupés actuellement par l'INSERM (Institut National de la Recherche Médical) et par une antenne de l'IRSN (Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire) Le projet comprend la création d'un quartier urbain de 32 hectares, composé de 600 logements, des aménagements commerciaux, des équipements publics et des aménagements de voiries.

L'autorité environnementale considère que les principes proposés pour la prise en compte de l'environnement dans le projet sont pertinents. Le projet prévoit ainsi des mesures fortes pour réduire les consommations énergétiques des bâtiments, pour gérer les eaux pluviales du site et pour favoriser les déplacements doux au sein du nouveau quartier urbain.

Cependant, certains enjeux du territoire auraient mérité un examen plus approfondi de la part du pétitionnaire afin de s'assurer que des contraintes potentielles ne remettent pas en cause les aménagements prévus dans le programme d'aménagement. Il s'agit notamment des aspects paysagers, des pollutions potentielles des sols et la présence d'espèces protégées.

\*  
\* \*

*Avis disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France*

## AVIS

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

#### **1.1 Présentation de la réglementation :**

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est basé sur la directive n°85/337/CEE du 27 juin 1985 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. Dans ce sens, le décret n°2009-496 du 30 avril 2009, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2009 désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et L.122-7 du code de l'environnement.

La saisine pour ce projet est conforme au décret n° 2009-496 du 30 avril 2009 relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement prévue aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du code de l'environnement. L'autorité environnementale est le préfet de région.

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

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public 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 85/337/CEE.

A la suite de l'enquête publique, cet avis est un des éléments dont l'autorité compétente tient compte pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

#### **1.3. Contexte du projet**

Située à 18 kilomètres à l'Ouest du centre de Paris, la commune du Vésinet souhaite acquérir des terrains de l'hôpital du Vésinet, occupés actuellement par l'INSERM (Institut National de la Recherche Médical) et par une antenne de l'IRSN (Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire). La surface du site global est de 30 hectares.

Le projet vise la réalisation d'un nouveau quartier comprenant :

- 600 logements dont 160 logements sociaux ;
- L'implantation de 5 000 m<sup>2</sup> à destination de commerces, services et activités tertiaires
- Des équipements publics : deux écoles, une unité Petite Enfance et la création d'un gymnase, de salles mutualisées et d'un espace « jeune ».

Il s'agit du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

## **2. Les enjeux environnementaux**

L'état initial présenté dans le dossier d'étude d'impact est clair et l'ensemble des thématiques de l'environnement sont abordées.

Le territoire d'implantation du projet présente de forts enjeux en matière de paysage. En effet, le site dans une boucle de la Seine présente des vues intéressantes sur le fleuve mais est également perçu aux alentours. Sur ce point, la présentation dans l'étude de vues au niveau des paragraphes « Ce que l'on voit depuis le site » et « Ce que donne à voir le site » est appréciée.

Cet intérêt en matière de paysage a fait l'objet de différents classements ou zonages.

Ainsi, la commune comprend à proximité du secteur du projet le site inscrit « Secteur résidentiel d'habitations individuelles de la commune » et le site classé « Lacs et pelouses au Vésinet » en application de la loi du 2 mai 1930 codifiée aux articles L.341-1 et suivantes du code de l'environnement.

De plus, la ville du Vésinet a décidé par délibération en date du 23 janvier 2006 le lancement d'une étude préalable pour la création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Enfin, une partie du site de l'hôpital a fait l'objet d'une inscription au titre des Monuments Historiques le 5 décembre 1997. Pour ce projet d'urbanisation qui comprend de grandes modifications du site actuel, il conviendra de solliciter à chaque étape l'expertise de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

S'agissant des milieux naturels, la localisation du site de l'hôpital présente un intérêt particulier. En effet, les terrains se situent au sein d'une boucle de la Seine, en bordure d'espaces verts intéressants. Les données bibliographiques présentées dans le dossier confirment cet enjeu important. Ainsi, sur le site de la Lyonnaise des Eaux, ont été observées plus de 52 espèces différents d'oiseaux, conduisant à la création d'un parcours ornithologique de découverte. Par ailleurs, les services communaux du Vésinet ont contribué à l'élaboration d'un inventaire des espèces présentes sur le territoire de la ville. Il s'agit par exemple de la présence de hérons, de cormorans et de canards colverts.

Le site concerné par le projet présente des habitats différents de ceux des espaces précités. Il s'agit d'espaces en pelouse et de bois. La seule espèce d'avifaune citée est le pic vert. Sur ce point, l'autorité environnementale considère qu'il aurait été intéressant que la démarche mise en place prévoit des prospections complémentaires en vue de s'assurer que d'autres espèces sensibles ne se trouvent pas sur le site de l'hôpital.

Le dossier mentionne également la présence d'un bassin d'ornement servant de lieu de reproduction pour une population d'amphibiens. Il convient, à ce titre, de rappeler que de nombreuses espèces d'amphibiens sont protégées. Leur dérangement ou leur destruction est interdite en vertu des dispositions de l'article R411-1 du code de l'environnement.

Dans le cas où le projet ne peut éviter la destruction d'espèces protégées et qu'il est considéré d'intérêt général, des mesures d'évitement et de réduction d'impact doivent être proposées à l'appui d'une demande spécifique de dérogation à l'interdiction de destruction de ces espèces. Ces mesures de compensation devront être détaillées dans le cadre d'un dossier soumis à l'avis du Conseil National de Protection de la Nature.

Il conviendrait que des éléments complémentaires soient apportés sur ce point.

Les premières nappes phréatiques rencontrées au droit du site sont la nappe alluviale de la Seine et la nappe de la Craie utilisée pour l'alimentation en eau potable, qui sont en connexion hydraulique. La nappe de la Craie ne bénéficie pas de protection naturelle, elle est donc vulnérable et sensible aux pollutions superficielles.

Le dossier indique une pollution de la nappe de la Craie suite à un déversement accidentel de fuel sur le site de la chaufferie de l'IRSN en mars 2003. Depuis cette date,

conformément à un arrêté préfectoral, la nappe de la Craie fait l'objet d'un suivi analytique régulier par l'IRSN.

Il convient également de prendre en compte le fait qu'en janvier 2010, le cabinet d'étude ANTEA a réalisé à la demande de l'IRSN, une nouvelle campagne de suivi de la qualité environnementale de la nappe suite au déversement accidentel de fioul.

Ces deux points mériteraient d'être pris en compte par l'hydrogéologue agréé afin d'évaluer la faisabilité du projet avec la pollution actuelle de la nappe de la Craie et qu'un suivi soit assuré durant la phase de réhabilitation du site de l'IRSN, en vue de définir des mesures d'accompagnement suffisantes et adaptées pour limiter les risques de pollution pendant la phase de chantier.

La prise en compte de ces éléments d'information est d'autant plus importante que le projet d'urbanisation se situe au sein du périmètre de protection rapprochée du champ captant de Croissy, autorisé et déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 15 octobre 1986, lequel impose des servitudes.

Pour information, ce champ captant constitue la ressource permettant l'alimentation en eau potable d'environ 650 000 personnes de l'ouest Parisien. Il est composé d'une trentaine de captages, partagés entre le SMG-SEVESC et la Lyonnaise des Eaux.

Ainsi, le dossier présente à la page 117 de l'étude d'impact les contraintes réglementaires imposées, telles que l'étanchement de toute nouvelle conduite d'assainissement ou l'interdiction d'installer des pompes à chaleur avec prélèvement en nappe. Il semble que certaines servitudes de l'arrêté préfectoral (en annexe de l'étude d'impact) n'aient pas été reprises dans le dossier. Il aurait été préférable qu'elles soient toutes indiquées, afin de s'assurer qu'elles seront bien respectées dans le cadre du projet.

Le site visé par le projet est potentiellement concerné par un risque de pollution radioactive. Un bureau d'étude, mandaté par le pétitionnaire, a réalisé une campagne d'analyses qui conclut à l'absence de risque notable.

Sur cette étude, l'Autorité de Sûreté Nucléaire (ASN) aurait pu être sollicitée pour expertiser ces données, ainsi que les impacts radiologiques potentiels liés aux activités successives sur le site, comme le SCPRI (Service Central de Protection contre les Rayonnements Ionisants), l'OPRI (Office de Protection contre les Rayonnements Ionisants) ou actuellement l'IRSN.

Au vu de ces pollutions potentielles, il convient de rappeler que l'implantation d'équipements destinés à accueillir une population sensible sur un ancien site industriel pollué doit être évitée, même après dépollution du site, ainsi que le prévoient les dispositions de la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles.

### **3. Les impacts environnementaux**

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

Le dossier apporte des éléments pour justifier la réalisation de ce projet. Le pétitionnaire indique qu'il s'agit de la dernière véritable opportunité foncière sur le territoire de la commune. Le projet répond également à un besoin de logements sociaux sur le secteur, et que le déménagement des activités actuelles permettra d'offrir un cadre agréable aux futurs résidents.

Pour l'élaboration du projet, plusieurs variantes d'aménagement des circulations ont été analysées. Une des volontés affichées est l'ancrage du nouveau quartier au sein des quartiers limitrophes existants. Le programme d'aménagement comprend ainsi de

nombreux voies dédiées aux déplacements doux. Ces circulations devant s'inscrire dans le cadre paysager remarquable du site paysager de l'hôpital.

L'autorité environnementale souhaite souligner la volonté du pétitionnaire d'inscrire ce projet dans une démarche écologique. Pour cela, plusieurs sujets ont été désignés comme prioritaires dans l'élaboration du projet :

- Une relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement ;
- Le choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction ;
- Un chantier à faibles nuisances ;
- La gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets d'activité adaptée ;
- Le confort hygrothermique ;
- Le confort acoustique ;
- Le confort visuel.

En ce qui concerne l'énergie, le niveau d'exigence sera d'atteindre le niveau de Bâtiments à Basse Consommation (BBC). Cet objectif anticipe la mise en application de la RT 2012 (Réglementation Thermique), ce qui mérite d'être souligné. Cet effort s'accompagne également de la volonté que 50% des bâtiments prévus puissent être classés comme passifs. Une construction passive est un bâtiment qui ne comprend pas de système de chauffage actif comme par exemple un chauffage central. La température intérieure est maintenue notamment grâce aux apports du soleil et aux gains intérieurs.

Les autres mesures présentées dans le cadre de cette démarche écologique sont intéressantes, notamment le recours à des énergies renouvelables, la réutilisation de l'eau pluviale ou l'architecture et la disposition des bâtiments afin de favoriser l'accès à la lumière naturelle.

Le dossier étudié ici correspond à la demande de la création de la ZAC. Au vu de ces principes, il est dès lors attendu de la part du maître d'ouvrage qu'il porte une attention particulière à la mise en œuvre de mesures suffisantes et adaptés pour remplir ses objectifs en matière de prise en compte de l'environnement.

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

Le dossier distingue les impacts permanents et temporaires, ainsi que les effets directs et indirects. Les mesures d'accompagnement proposées sont présentées dans une autre rubrique. Si ce choix de présentation est tout à fait adaptée, une synthèse dans le résumé non technique aurait pu permettre de faciliter la compréhension de certaines actions.

La phase de chantier présente des particularités, puisque le site comprend l'hôpital du Vésinet, qui restera en activité. Les mesures habituellement prévues pour la prise en compte de l'environnement devront ici être particulièrement bien respectées. Il s'agit notamment des impacts sur les niveaux sonores ou de l'envol de poussières dans l'air lors des périodes de sécheresse.

Par ailleurs, les travaux comprennent une phase de décapage de matériaux fertiles sur une profondeur d'environ 30 à 50 centimètres. Certains aménagements prévus, tel que l'implantation d'un parking souterrain de 70 places au niveau du gymnase, ne permettront pas la réutilisation complète des terres excavées. Il convient de rappeler que ces terres peuvent présenter des pollutions. Cet état nécessiterait une méthodologie spécifique pour la gestion de ces terres, qu'il aurait été préférable d'aborder dans ce dossier de création.

Pour la mise en place du nouveau maillage des voiries, le dossier indique que des ouvertures seront créées dans le mur d'enceinte de l'hôpital. Les aménagements nécessitent également le déplacement d'une partie du mur. Si cette étape fera l'objet d'une demande spécifique auprès de l'Architecte des Bâtiments de France, il aurait été

cependant pertinent que le dossier présente des éléments quant à ces travaux, comme par exemple les caractéristiques des ouvertures et des photomontages de la situation projetée. Sur ce point, il convient de rappeler que la réalisation de l'étude d'impact nécessite la présentation d'éléments concernant l'ensemble des impacts du projet.

En ce qui concerne les eaux pluviales, le dossier indique à la page 173 qu'une des mesures d'accompagnement consiste à distinguer les eaux dites « propres », c'est à dire issues des toitures, des espaces verts et des circulations piétonnes, des eaux dites potentiellement « polluées », issues des voies de circulation et des parkings. Les orientations de l'hydrogéologue agréée vont dans le sens d'une infiltration superficielle des eaux dites « propres » avec un système de dépollution et d'un ouvrage de confinement en cas d'accident. L'infiltration en profondeur sera proscrite du fait de la présence de zones de captages d'eau potable à proximité.

Sur ces points, l'autorité environnementale est tout à fait favorable à ces principes qui respectent les prescriptions de l'hydrogéologue agréée.

L'autorité environnementale regrette cependant qu'au sein du chapitre « Effets sur les réseaux, l'énergie et la collecte des déchets » du dossier, la distinction entre ces eaux dites « propres » et potentiellement « polluées » ne soit plus clairement affichée. Il est ainsi question d'eaux pluviales en général qui serviront notamment aux WC, à l'arrosage et au nettoyage extérieur.

Les ouvrages prévus pour le projet sont des noues le long des voies, l'implantation de sites d'infiltration et des zones d'expansion des eaux en cas d'événements climatiques exceptionnels. Ce paragraphe pourrait alors sous entendre que les eaux pluviales issues des voies de circulation pourraient être d'une part infiltrées et d'autre part sans traitement préalable. Ce qui serait contradictoire avec les annonces présentées en première partie et avec les prescriptions énoncées. Le dossier aurait mérité d'être homogène sur ce point.

La principale source de bruit est liée aux nouvelles voiries. Une campagne de mesures acoustiques a été menée de juin 2009 à septembre 2009 en 6 points en période diurne et nocturne. Une modélisation de l'impact des nouvelles voiries a été par ailleurs élaborée.

Le dossier s'appuie en référence sur le décret du 18 avril 1995 relatif à la lutte contre les bruits du voisinage. Cependant, il convient de noter que ce texte a fait l'objet d'une modification par le décret du 31 août 2006 codifié dans le code de la santé publique. Cette modification introduit la notion d'émergence spectrale, des modifications des pénalités et la possibilité de mettre en œuvre des mesures administratives. Il aurait ainsi été souhaitable que le dossier prenne en compte ces éléments.

Les études sur les niveaux sonores sont pertinentes et permettent de conclure que le projet respectera bien les seuils maximaux réglementaires.

Il aurait été cependant souhaitable que l'étude comprenne des conclusions sur la santé, en comparant notamment les résultats modélisés avec les valeurs de l'OMS (Organisation Mondiale de la Santé) relatives au bruit dans l'environnement.

Par ailleurs, le pétitionnaire indique à la page 240 que des mesures des niveaux sonores seront effectuées sur le site en phase d'exploitation, notamment au regard des exigences liées à la proximité de l'hôpital. Sur ce point, l'autorité environnementale est favorable à cette démarche. Elle pourra néanmoins être étendue sur d'autres secteurs afin de s'assurer que l'objectif de confort affiché soit bien respecté pour les futurs résidents.

#### **4. 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 document présenté est de bonne qualité et aborde bien l'ensemble des thématiques traitées.

On peut toutefois regretter l'absence d'une synthèse des impacts potentiels du projet et des mesures prévues pour les éviter, les réduire ou les compenser.

Enfin, la présentation de nombreuses cartes et photos dans le résumé non technique est un plus pour comprendre le projet sans avoir à se référer au dossier complet.

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

L'avis de l'autorité environnementale est également disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'Energie d'Ile-de-France.

Cet avis devra être présenté au public avant la décision de création de la ZAC.

Si des modifications substantielles devaient être apportées à ce projet, il conviendrait de solliciter de nouveau l'autorité environnementale.

Pour le Préfet de la Région d'Ile-de-France,  
Préfet de Paris, et par délégation,  
Le Préfet, Secrétaire Général,

  
**Laurent FISCUS**