



PRÉFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

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

Le 22 MAI 2015

Évaluation environnementale des projets

Nos réf : EE-1015-15

**Avis de l'autorité environnementale
sur le projet de reconversion de l'ancien site IUFM « Capitaine
Bastien » à Melun (Seine-et-Marne)**

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur l'étude d'impact du projet de reconversion de l'ancien site IUFM « Capitaine Bastien » à Melun (77). Ce projet est porté par la société SODEARIF.

Le projet vise à démolir, hormis un pavillon du XIX^{ème} siècle, l'ensemble des bâtiments se trouvant sur le site aux fins de reconstruire selon une organisation spatiale similaire un ensemble immobilier (20 700 m² de surface de plancher) de 320 logements dont 116 destinés à une résidence pour personnes âgées autonomes.

Les principaux enjeux afférents au site et au projet sont la qualité des sols, le paysage, le patrimoine architectural, les déplacements et l'ambiance sonore.

L'étude d'impact aborde l'ensemble des thèmes environnementaux et appréhende l'ensemble des effets attendus du projet. Elle gagnerait à être plus précise en particulier pour les principaux enjeux environnementaux du projet.

L'autorité environnementale recommande que :

- concernant l'analyse paysagère, l'étude d'impact précise les sites à enjeux en termes de perceptions visuelles proches et lointaines du site, qu'elle explique le choix des essences retenues pour l'allée arborée centrale et qu'elle précise à l'appui de photographies ou de croquis les clôtures qui seront installées dans et autour du site ;
- concernant l'état des sols, l'étude d'impact précise les modalités d'évacuation des terres qui seront excavées au niveau des cuves enterrées et du transformateur ;
- concernant le milieu naturel, l'étude d'impact précise si des chiroptères sont présents sur le site et, le cas échéant, explique les mesures de réduction ou de compensation de la destruction des habitats.

L'autorité environnementale attire également l'attention sur l'articulation (en lien avec le plan départemental d'évacuation des déchets de chantier) qui devra être portée à la gestion de la circulation des camions compte tenu de la réalisation concomitante d'autres projets au nord de Melun (Plaine de Montaigu et Rubelles).

*

* *

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 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. Dans ce sens, l'article R.122-6 du code de l'environnement désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et L.122-7. Pour le présent projet, l'autorité environnementale est le préfet de région.

Le projet de construction d'un ensemble immobilier sur l'ancien site IUFM « *Capitaine Bastien* » à Melun dans le département de la Seine-et-Marne (77) est soumis à la réalisation d'une étude d'impact en application de la décision n°DRIEE-SDDTE-2015-012 du 4 février 2015 portant obligation de réaliser une étude d'impact, suite à la demande d'examen au cas par cas soumise au titre de la rubrique 36° de l'annexe de l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

Cette décision ainsi que le dossier de demande d'examen au cas par cas n°F01113P0117 sont disponibles sur le site Internet de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE) d'Île-de-France.

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 2011/92/UE modifiée. À la suite de la consultation du public, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet

Le présent avis est rendu dans le cadre de la demande de permis de construire n° « PC 077 288 15 000 12 » relative à un ensemble immobilier mixte de 320 logements, instruite par la mairie de Melun dans le département de la Seine-et-Marne. L'avis concerne l'étude d'impact commanditée par la société SODEARIF.

1.3. Contexte et description du projet

Le projet vise à reconverter l'ancien site IUFM dit « *Capitaine Bastien* » localisé à environ un kilomètre à l'est du centre-ville de Melun. Le site qui concerne une superficie de 15 459 m² est actuellement inoccupé et désaffecté (depuis mars 2012). Entouré par la rue Saint-Liesne et la rue du Capitaine Bastien, il est bordé au sud par le parc de Faucigny-Lucinge et le centre hospitalier Marc Jacquet qui sera, à terme, transféré au nord de la ville de Melun sur le nouveau groupe hospitalier sur la butte de Beauregard, entre le boulevard du Général Patton et la route de Brie. À l'ouest et au nord, le site d'implantation du projet s'inscrit dans un tissu urbain mêlant des résidences pavillonnaires et collectives ainsi que des entreprises tertiaires. À l'est, le territoire est marqué par la présence de bâtiments collectifs à destination de logements et d'équipements publics ainsi que par la zone industrielle de Vaux-le-Pénil.



Plan de situation - Etude d'impact p 13

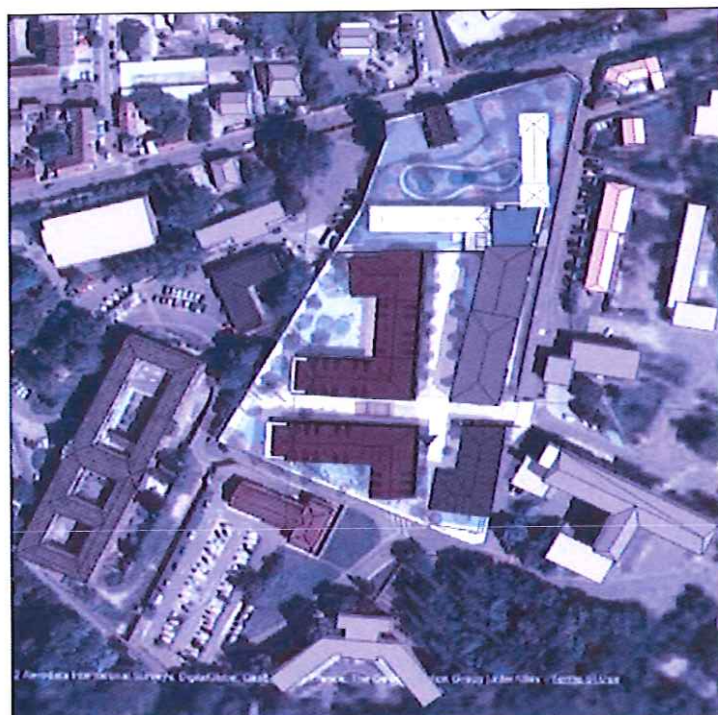


Plan de situation - Etude d'impact p 13

Actuellement, l'ancien site IUFM comprend une dizaine de bâtiments hétérogènes (cf. photographies p 85) mêlant trois constructions datant de la fin du XIX^{ème} siècle, cinq bâtiments massifs d'époque contemporaine, trois préfabriqués et un bâtiment de type loge. Le site d'implantation est également marqué par la présence de plusieurs cours, d'un transformateur électrique et d'espaces verts (jardins et allées arborées).

Le projet prévoit la démolition de l'ensemble des bâtiments à l'exception du pavillon du XIX^{ème} siècle qui jouxte la rue Saint-Liesne et qui sera conservé en l'état en vue d'une revente.

Le programme de construction prévoit la création de 320 logements collectifs (20 700 m² de surface de plancher) en R+3/R+3+A dont une résidence pour personnes âgées autonomes de 116 logements. Le projet prévoit également la création de 264 places de stationnement en sous-sol et 58 places en plein air. Le pétitionnaire indique que 5 937m² d'espaces extérieurs seront aménagés et que l'agencement actuel du site sera conservé notamment les mails Est-Ouest et Nord-Sud qui traversent pour partie le site.



Plan masse - Etude d'impact p 22

Le planning prévisionnel présenté dans l'étude d'impact (p 49) indique que les travaux débiteront en décembre 2015 et que la finalisation du programme est prévue pour septembre 2017. L'autorité environnementale souligne que la présentation des différents lots qui composent le programme prête à confusion dans la mesure où il est présenté deux répartitions de lots différentes (lots de A à F et lots de 1 à 3) sans que des éléments d'articulation entre les deux compositions ne soient apportés.

2. L'analyse des enjeux environnementaux

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale pour ce site et ce projet sont la qualité des sols, le paysage, le patrimoine architectural, les déplacements et l'ambiance sonore.

L'étude d'impact aborde l'ensemble des thématiques environnementales concernant le site d'implantation sans toutefois hiérarchiser les enjeux du site. A ce titre, les enjeux paysagers et architecturaux du secteur d'étude gagneraient à être plus développés.

Qualité des sols

Le dossier recense et cartographie, à l'échelle du secteur d'étude, les sites répertoriés dans les inventaires nationaux BASOL (sites et sols pollués ou potentiellement pollués) et BASIAS (anciens sites industriels et activités de service). Le site d'implantation du projet n'en fait pas partie. Un diagnostic de pollution a été réalisé en avril 2012 et deux missions de reconnaissance de sols ont été réalisées. Le diagnostic de pollution a mis en évidence différents risques de pollution liés à la présence de cuves à fioul enterrées, à la nature des remblais utilisés dans le cadre de l'aménagement de l'école en 1840, au transformateur potentiellement à PCB (polychlorobiphényles) et aux installations de chaufferie. L'autorité environnementale apprécie que ces différents risques aient été localisés sur une carte.

Les résultats des différents sondages ont révélé l'absence de composés aromatiques volatils et de PCB dans les sols du site, l'absence d'hydrocarbures à des teneurs significatives (seulement des traces localement) et un caractère inerte des terrains superficiels sur l'ensemble des échantillons analysés à l'exception des terrains prélevés entre 0 et 3 m de profondeur au niveau du sondage S14 (cf. p 83). A la suite de ces résultats, il a été recommandé par le bureau d'études de vérifier l'état des cuves enterrées, de réaliser des tests de percolation sur les sols identifiés comme non admissibles en ISDI¹ et de vérifier l'absence de PCB dans le transformateur.

S'agissant des risques naturels, le dossier précise que le site d'implantation est localisé en zone d'aléa fort au titre du risque de retrait-gonflement des argiles. L'étude d'impact indique qu'un plan de prévention des risques (PPR) naturels liés aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols est en cours d'élaboration au niveau de la commune de Melun. L'élaboration d'un PPR a en effet été prescrit par arrêté préfectoral du 11 juillet 2001.

Paysage et patrimoine architectural

Le contexte historique ainsi que l'état actuel du site sont correctement décrits. Des photographies, cartographiées, permettent de visualiser l'état extérieur du site (bâtiments et cours). Il aurait été intéressant que le dossier soit complété de photographies de l'intérieur des bâtiments, notamment ceux du XIX^{ème} siècle, afin de pouvoir apprécier l'état de désaffectation des locaux indiqué dans le dossier ayant justifié les démolitions.

Le dossier rappelle que ces trois bâtiments du XIX^{ème} siècle situés au nord du site sont inscrits en zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) de Melun. Le dossier précise que selon le règlement de la ZPPAUP, seul le pavillon « à modénature d'enduit » est repéré comme un élément de patrimoine présentant un intérêt architectural ou urbain à conserver ou à restaurer.

¹ ISDI : Installations de Stockage de Déchets Inertes

Le dossier précise également que le site se situe dans le périmètre de protection du Couvent des Récollets (XVII^{ème} siècle) inscrit aux monuments historiques. A ce titre, l'étude d'impact nécessiterait d'identifier et de présenter les points de co-visibilité. De même, l'autorité environnementale relève que le dossier ne comporte pas d'analyse des secteurs à enjeux en termes de perceptions visuelles proches et lointaines du site. L'étude nécessiterait de présenter les enjeux de perceptions depuis les points de vue tels que par exemple l'axe d'entrée de ville (rue Saint-Liesne) ou les espaces publics dominant le site du fait de la situation en pied de pente.

Déplacements

L'étude d'impact expose clairement les conditions de desserte du site. Celui-ci présente un enclavement dans la mesure où le site ne présente qu'un seul accès via la rue du Capitaine Bastien qui est en impasse. Le dossier fait état des réflexions et projets menés à l'échelle de la commune pour désenclaver le secteur et fluidifier le trafic. Une mise en sens unique de la rue Saint-Liesne qui jouxte la partie nord du site est ainsi en cours d'études. De même, la création au sud du site d'un barreau de raccordement à la rue de Vaux est prévu par la ville de Melun à l'horizon 2019. Concernant l'état du trafic, le dossier se réfère à une étude menée en 2012 sur l'ensemble de la ville. Le trafic est qualifié de fluide pour la rue de Vaux et de faible pour la rue du Capitaine Bastien. Le dossier explique qu'au droit du site l'essentiel du trafic se concentre sur la rue de Saint-Liesne qui constitue l'une des voies principales (10 200 véh/j) de Melun en la desservant d'est en ouest et en rejoignant le centre-ville. Aux heures de pointes, des phénomènes de remontées de files sont observés.

S'agissant des transports en commun, l'étude explique que le site est actuellement desservi par trois lignes de bus qui ont pour arrêt la gare RER de Melun située à 30 minutes à pied. Le dossier précise que la fréquence de passage des bus est d'environ 1 bus toutes les 30 minutes.

En ce qui concerne le réseau de pistes cyclables, le dossier rappelle que la communauté d'agglomération Melun Val de Seine a élaboré en 2007 un schéma directeur des liaisons douces prévoyant 102 km de linéaires à créer. A ce jour, le réseau existant est fortement discontinu. Selon la carte de programmation présentée (cf. p 106), le site du projet se trouve à proximité d'une liaison qui est prévue à moyen terme.

Ambiance sonore et qualité de l'air

L'état initial de l'ambiance sonore est bien traité. A l'appui d'un extrait de la carte stratégique de bruit produite par le conseil général de la Seine-et-Marne, le dossier explique que la principale nuisance sonore affectant le site est la rue Saint-Liesne qui est répertoriée en catégorie 2 au titre du classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Le projet devra respecter les exigences réglementaires d'isolation acoustique prévues dans la bande d'affectation (250 m). Au regard des niveaux sonores (65-70 dbA en journée et 55-60 dbA la nuit), l'environnement sonore du site est qualifié de modéré.

L'état de la qualité de l'air est abordé. Le bilan des émissions annuelles pour la commune de Melun est présenté ainsi que la contribution des différents secteurs d'activités. La principale source de pollution identifiée sur la commune est le trafic routier. Le dossier indique que, selon l'indice de la qualité de l'air (dit ATMO), celle-ci était qualifiée en 2009 de bonne à très bonne près de 183 jours par an. L'autorité environnementale souligne cependant que selon le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie d'Ile-de-France (SRCAE) arrêté en 2012, la ville de Melun est située en zone sensible pour la qualité de l'air.

Eau

Le dossier précise que les sondages de sols réalisés n'ont pas révélé la présence de nappe d'eau superficielle. De même, le site d'implantation n'intercepte aucun champ de captage d'alimentation en eau potable. Le dossier précise toutefois que des circulations

d'eau dans les sols marneux sont à prévoir lors des épisodes pluvieux en raison du dénivelé du terrain. L'autorité environnementale indique qu'il aurait été utile que soient précisés, au regard de la topographie du site, les conditions d'écoulements des eaux de surface.

S'agissant du réseau hydrographique, l'étude d'impact précise qu'aucun cours d'eau ne parcourt ni ne longe le périmètre du projet. Le site se trouve à 350 mètres de la rivière Almont qui constitue un affluent de la Seine localisée, quant à elle, à 550 mètres. Le dossier explique que compte tenu de la proximité de l'Almont le réseau d'assainissement du secteur du projet est de type séparatif.

Milieu naturel

Le dossier précise que le site de l'IUFM n'intercepte aucun périmètre d'inventaire ou de protection relatif aux milieux naturels et à la biodiversité. Bien que ne présentant pas un enjeu majeur, l'autorité environnementale souligne que le site de l'IUFM est, selon l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « flux écologique » du plan local d'urbanisme (PLU) de Melun, identifié en élément constitutif de la trame verte locale (cf. p 145). En ce sens, il aurait été utile que des relevés et observations floristiques et faunistiques soient réalisés pour notamment déceler la présence ou non de populations avifaunes et chiroptères dont les bâtiments désaffectés constituent des sites favorables à leur accueil.

Le dossier souligne la présence de plusieurs marronniers blancs âgés d'environ 50 à 70 ans mais pour lesquels un diagnostic a révélé un mauvais état phytosanitaire.

3. L'analyse des impacts environnementaux

L'étude d'impact appréhende l'ensemble des impacts attendus du projet et précise les différentes mesures destinées à les réduire ou les compenser. L'analyse concernant la gestion des terres excavées nécessitera d'être complétée ainsi que celle concernant la prise en compte du désamiantage des bâtiments.

L'autorité environnementale attire l'attention sur la nécessaire articulation (en lien avec le plan départemental d'évacuation des déchets de chantier) qui devra être opérée pour la gestion de la circulation des camions compte tenu de la réalisation concomitante d'autres projets au nord de Melun (Plaine de Montaigne et Rubelles).

3.1 Justification du projet retenu

L'étude d'impact présente un extrait du schéma régional directeur d'Ile-de-France (SDRIF) 2030 qui identifie le secteur de l'IUFM en espace urbanisé à fort potentiel de densification. Le dossier explique que le projet s'inscrit dans un programme global de renouvellement urbain de Melun lancé en 2007 et appelé programme « Oxygène ».

Le pétitionnaire indique que dans un premier temps le projet prévoyait de conserver les trois bâtiments du XIX^{ème} siècle et explique que cette variante n'a finalement pas été retenue compte tenu de l'impossibilité de développer des parkings en sous-sol et de la difficulté d'adapter à un coût satisfaisant les bâtiments aux exigences de performances environnementales. Il aurait été intéressant que les études ou données comparatives permettant d'étayer ces explications soient jointes à l'étude d'impact. Le pétitionnaire précise que les deux bâtiments, autres que le pavillon, qui seront détruits seront remplacés par des bâtiments de mêmes volumes sur les mêmes emplacements afin de conserver l'identité du site. Le dossier souligne que le projet a reçu la validation de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

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

Gestion des sols

Au regard des résultats de sondages de sols, une estimation des volumes de terres pollués a été réalisée. Le dossier indique que ces terres seront évacuées dans des décharges adaptées (CET2 et CET 3+) représentant 7 camions/jour pendant un mois. Le pétitionnaire indique, s'agissant des terres non encore analysées au droit des cuves à fioul, des chaudières et du transformateur, que le maître d'œuvre contrôlera, lors de l'avancement des terrassements, l'état des terres excavées et procédera, le cas échéant, à leur évacuation.

Déplacements et nuisances associées

Une étude des flux générés par le projet a été réalisée en 2015. Les résultats de la simulation concluent à un faible accroissement de la circulation aux heures de pointe (matin et soir) sur les deux voies principalement concernées que sont la rue de Saint-Liesne et la rue du Capitaine Bastien. Le dossier indique que les projets de mise en sens unique de la rue de Saint-Liesne et de désenclavement vers la rue de Vaux permettront, en outre, de fluidifier le trafic.

En ce qui concerne le chantier, les mouvements de camions ont été estimés pour les différentes phases. L'impact est considéré comme limité avec un maximum de 36 camions/jour pendant deux mois pendant la phase de terrassement. L'autorité environnementale note qu'aucune quantification du nombre de camions n'est indiquée pour la phase de désamiantage estimée à deux mois.

Les impacts du chantier en termes de nuisances sonores sont pris en compte. Le pétitionnaire indique que les riverains seront informés lors des phases les plus bruyantes. En phase d'exploitation, la qualité de l'isolement acoustique des façades et des toitures des bâtiments fera l'objet d'une évaluation vis-à-vis des bruits extérieurs.

Insertion paysagère

L'analyse de l'impact global du projet est menée succinctement. Indépendamment de l'absence de présentation des secteurs à enjeux en termes de perceptions visuelles dans l'état initial, le dossier ne présente que trois insertions du projet. Les autres modélisations proposées sont des vues de haut, qui ne constituent pas des points de vue accessibles pour le public.

Toutefois, le projet met en avant la volonté de conserver l'identité du site en conservant son organisation spatiale actuelle et en recréant (après abattage des marronniers) la grande allée plantée. Sur ce point, l'autorité environnementale souligne que l'essence retenue (amélanchier « Robin Hill ») apparaît modeste pour recréer une grande allée. Il serait plus adéquat de choisir une essence plus caractéristique des grandes allées (tilleuls, platanes, érables, etc.) et possédant un port fastigié (branches dirigées vers le haut de l'arbre) ou supportant bien la taille compte tenu du resserrement proposé de l'allée.

Par ailleurs, les clôtures, qu'elles soient en périphérie du tènement ou à l'intérieur des résidences, formeront les premiers plans de paysages quotidiens perçus par les riverains. Elles sont décrites très sommairement dans le « volet paysager » du dossier de permis de construire, sans aucune représentation graphique. Il conviendrait de compléter l'étude sur ce point.

Milieu naturel

Au-delà de l'absence d'inventaire in situ qui rend difficile l'appréciation de l'impact du projet sur le milieu naturel, l'autorité environnementale souligne que le projet prévoit un ensemble de mesures destinées à favoriser la biodiversité (pelouses, haies) sur le site. L'autorité

environnementale souligne également que le jardin situé au nord au niveau du pavillon sera conservé en l'état.

Eau

Le dossier indique que le taux d'imperméabilisation des sols diminuera légèrement (de 23 % à 19%) et que le projet prévoit la mise en place d'espaces verts plantés afin de faciliter des mécanismes de rétention d'eau par le végétal.

En phase chantier, le projet identifie l'ensemble des mesures (aires imperméabilisées, bacs de décantation, stockage des produits dangereux,...) destinées à limiter le risque de contamination des eaux superficielles et souterraines.

Effets cumulés

L'autorité environnementale identifie cinq² autres projets qui seront en cours de réalisation sur le territoire nord de Melun, ou à proximité immédiate, aux mêmes échéances de temps. Une attention particulière devra donc être portée aux nuisances générées par la circulation des camions, qui peuvent se cumuler.

L'autorité environnementale indique que le département dispose d'une « Charte départementale de gestion des déchets de chantier du bâtiment et des travaux publics » (en date du 4 décembre 2003) qui préconise de réaliser la gestion des déchets au travers de la rédaction d'un SOSED (schéma d'organisation et de suivi de l'évacuation des déchets).

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. Le résumé est présenté à la fin de l'étude d'impact et reprend l'ensemble des points abordés dans celle-ci.

L'autorité environnementale recommande de modifier le résumé pour intégrer, le cas échéant, les modifications qui seraient apportées à l'étude d'impact pour tenir compte des observations formulées dans le présent avis.

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'énergie d'Île-de-France.

Le préfet de région, autorité environnementale

A handwritten signature in blue ink, reading "Jean-François Carencio". The signature is stylized with a long horizontal stroke at the bottom.

Jean-François CARENCIO

² ZAC de Montaigu, Barreau routier RD636/RD605, Giratoire du Bois Girard, TCSP sur la RD 605 et ZAC des trois Noyers à Rubelles