

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

Le 17 2 AOUT 2010

N° 2010/12602/DRIEE.

Évaluation environnementale des projets

Avis de l'autorité environnementale sur le projet de la zone d'aménagement concerté des « Peupliers » à Plaisir (78)

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur la demande, portée par la ville de Plaisir, de déclaration d'utilité publique pour le projet de la zone d'aménagement concerté des « Peupliers » sur le territoire de la commune.

Cette demande qui comprend une étude d'impact, en application des articles L.122-1 et suivants du code de l'environnement nécessite un avis de l'Autorité Environnementale. Il convient de noter que ce dossier comprend l'étude d'impact produite lors du dossier de création proposé en 2006, ainsi que les documents qui présentent les nouveaux éléments apportés au projet.

L'étude d'impact présentée n'est pas satisfaisante sur la forme puisqu'elle n'a pas fait l'objet de réactualisation avec d'une part les nouveaux textes réglementaires en vigueur depuis la création de la ZAC et avec les modifications que le pétitionnaire a apporté au projet. Il est attendu pour l'enquête publique que le pétitionnaire présente un document unique afin de faciliter la compréhension par tous de l'ensemble des enjeux du projet.

Le dossier présente des principes tout à fait intéressants quant à la prise en compte de l'énergie dans les futures constructions, de la gestion de l'eau pluviale au sein du futur secteur d'urbanisation.

Cependant, l'autorité environnementale regrette de nombreuses insuffisances du dossier, notamment en ce qui concerne les milieux naturels, les risques naturels, l'intégration paysagère du projet et les impacts indirects de la délocalisation de l'entreprise SEPUR.

Enfin, ce projet s'inscrit dans la volonté de la collectivité de créer une continuité urbaine au sein de la commune entre différentes zones d'urbanisation. Le projet d'aménagement présenté dans le dossier semble ne pas être compatible avec cet objectif. En effet, le schéma d'aménagement prévoit la réalisation d'une nouvelle voirie en impasse, sans connexion fonctionnelle avec les zones limitrophes. Ce point aurait mérité des éléments de justification supplémentaires de la part du maître d'ouvrage.

*

* *

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^{er} 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 le préfet de département tient compte pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

1.3. Contexte du projet

La ville de Plaisir est située dans le département des Yvelines, 35 kilomètres à l'Ouest de Paris. La commune souhaite la création de la zone d'aménagement concerté des « Peupliers » afin d'apporter une cohérence urbaine à ce secteur situé à proximité du centre ville et de ses équipements. Le site, actuellement en exploitation agricole ouverte est en lisière de la forêt départementale de Sainte-Apolline.

Le programme prévoit la réalisation de 164 logements, l'aménagement des voies de circulation existantes et nouvellement créées, la création d'espaces paysagers, d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales et la réhabilitation des terrains de sport.

La zone d'aménagement concerté des « Peupliers » a été créée par délibération communale le 26 juin 2006.

Il s'agit ici de la demande de déclaration d'utilité publique de la ZAC. En effet, en application de l'alinéa 6 de l'article R.11-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité, la demande doit comporter une étude d'impact.

Dans ce cas, selon le décret du 30 avril 2009, cette demande doit faire l'objet de la procédure d'évaluation environnementale.

Dans ce contexte, le dossier présenté comprend l'étude d'impact réalisé en juin 2006 dans le cadre du dossier de création de la ZAC. Pour cette nouvelle demande, le maître

d'ouvrage présente également une note comprenant les éléments complémentaires à l'étude d'impact, une notice environnementale et un cahier des prescriptions paysagères.

L'autorité environnementale regrette le parti retenu par le pétitionnaire. En effet, il aurait été préférable que l'étude d'impact soit réactualisée dans un seul document afin d'offrir au lecteur une seule lecture du dossier. De plus, il semble que les compléments apportés dans la note annexe n'abordent pas l'ensemble des évolutions réglementaires survenues depuis le premier document. Ces points seront détaillés dans la suite de cet avis de l'autorité environnementale.

2. Les enjeux environnementaux

S'agissant de l'état initial, les observations de l'autorité environnementale portent plus particulièrement sur les milieux naturels, les risques naturels, les documents de planification supérieure.

Au sein de l'étude d'impact de 2006, les milieux naturels sont traités de manière très succincte. En effet, les différents habitats présents sur le site d'étude ne sont pas décrits. En revanche, les documents annexes indiquent l'existence de zones agricoles, de boisements, de jardins sans pour autant en préciser leur surface et leur localisation. La présence de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II « Bois de Sainte Apolline » et la diversité des habitats indiqués auraient dû conduire le pétitionnaire à réaliser un état des lieux plus approfondi. Ainsi, des recherches bibliographiques complétées par des recherches de terrain auraient été pertinentes.

Ces éléments auraient ainsi permis de mesurer la sensibilité du site pour ce projet d'urbanisation peu dense. A ce titre, l'autorité environnementale souhaite rappeler qu'une des priorités du Grenelle de l'Environnement porte sur la nécessité de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles.

De plus, les études écologiques sont également nécessaires pour s'assurer de la présence ou non d'espèces floristiques ou faunistiques protégées. Ce point est d'autant plus important que le dossier d'étude d'impact mentionne à la page 100 l'existence « d'espèces rares et remarquables, inscrites sur les Listes Rouges des Espèces menacées de France métropolitaine ». Dans ce cas, il est rappelé que la destruction d'espèces protégées est interdite en vertu des dispositions de l'article R.411-1 du code de l'environnement. Lorsqu'il est démontré que 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 alors 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.

En ce qui concerne les risques naturels, le secteur est concerné par deux types d'aléas, les inondations et les phénomènes de retrait/gonflement des argiles.

Le secteur d'implantation est concerné historiquement par des phénomènes d'inondation du cours d'eau limitrophe, le ru de Sainte-Apolline. Sur ce point, le pétitionnaire indique que des travaux de rétention des eaux en amont du site ont été réalisés en 2003 pour réduire ce risque. Afin de s'assurer que l'urbanisation ne présente plus de risque pour les futurs usagers, il aurait été pertinent que soit joint au dossier l'étude hydraulique permettant de justifier l'absence de risque, même en cas d'événements météorologiques particulièrement importants.

Le document annexe d'éléments complémentaires à l'étude d'impact indique l'étude réalisée par Technosol a permis de mesurer un aléa de retrait et gonflement des argiles

d'un niveau « Assez fort ». Ce fait aurait du conduire le pétitionnaire à présenter à ce stade la méthodologie qu'il prévoit de mettre en place en vue de la réalisation de son projet.

S'agissant de la compatibilité du projet avec les documents de planification supérieurs, le dossier présente des manques.

En effet, en ce qui concerne le thème de l'eau, le dossier s'appuie sur le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux approuvé le 20 septembre 1996. Cependant, ce document n'est plus en vigueur, un nouveau schéma a été approuvé le 20 novembre 2009. Il aurait convenu que le dossier soit réactualisé sur ce point et que la compatibilité entre le projet et les nouvelles dispositions soit abordée. En l'état, ce point représente une lacune importante du dossier.

Concernant l'aménagement à l'échelle globale, la compatibilité du projet avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé en avril 1994 est bien abordée. Ainsi, le principe d'une bande inconstructible de 50 mètres en lisière de forêt sera notamment respecté. Cependant, le SDRIF est en cours de révision. Malgré le fait que le nouveau document ne soit pas approuvé, il aurait été pertinent que sa compatibilité soit étudiée pour cette nouvelle demande. Le document qui a fait l'objet d'une concertation à l'échelle de la région fixe à proximité immédiate du site d'implantation du projet une continuité écologique ou coupure d'urbanisation à maintenir. Ce point aurait ainsi mérité une attention particulière, d'autant qu'il est un axe fort dans la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement.

3. Les impacts environnementaux

3.1 Justification du projet retenu

Le pétitionnaire présente au sein de l'étude d'impact de nombreux éléments pour justifier la réalisation de ce projet d'urbanisation. Il indique ainsi la localisation stratégique que représente cet espace à proximité de quelques équipements scolaires, d'animation, sportifs, de commerces et notamment le marché du centre ville et enfin de la forêt de Sainte Apolline. De plus, le maître d'ouvrage indique que le secteur des « Peupliers » manque de desserte viaire, du fait notamment de nombreuses impasses. Ainsi, ce projet permettra d'accueillir de nouvelles populations en leur offrant un cadre de vie agréable du fait de l'aménagement d'espaces paysagers sur le site.

Pour l'élaboration du projet, plusieurs variantes d'aménagement ont été étudiées et présentées dans le dossier d'étude d'impact daté de 2006. Ces propositions diffèrent par le positionnement de la rue Alexandre Dumas, le maintien ou non de l'entreprise SEPUR et la densité des programmes résidentiels. Si cette démarche est intéressante, il aurait cependant été pertinent que les raisons ayant conduit au choix retenu soient abordées de manière plus approfondie.

Par ailleurs, le dossier ne présente pas de variante quant à l'implantation de la ZAC.

Un des objectifs principaux affichés par le pétitionnaire à la page 5 du cahier des prescriptions paysagères, est que le nouveau quartier d'urbanisation puisse faire le lien « *entre le secteur central de la commune et le secteur résidentiel du centre ville* », qu'il s'inscrive dans une continuité urbaine. Il s'avère que les cartes du dossier ne permettent pas de comprendre la délimitation des emprises du « quartier central » et du « secteur résidentiel du centre ville ». De plus, le projet retenu ne semble pas en cohérence avec l'objectif de continuité. En effet, le schéma d'aménagement comprend la réalisation d'une voirie de desserte qui ne représente pas un nouveau maillage du réseau routier puisqu'il s'agit d'une voirie en impasse.

Ce principe d'isolement est également renforcé par la disposition des parcelles. Les habitations situées au Sud-Ouest semblent ainsi tourner le dos aux quartiers existants.

Il aurait été souhaitable que le dossier présente dans un premier temps les fonctionnalités existant au sein de la commune, puis le maillage prévu pour permettre de reconnecter les quartiers entre eux et enfin, comment le nouveau quartier s'insèrera au sein de ce maillage.

Par ailleurs, un des objectifs présentés est le développement des déplacements doux sur l'ensemble de la zone urbaine. Cependant, le dossier ne comprend aucun schéma qui préciserait les voies possibles pour les cyclistes ou piétons. Le site comprend par exemple un chemin rural situé au Nord qui aurait pu participer au projet.

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

En ce qui concerne le thème de l'eau, les documents annexes à l'étude d'impact présentent de nouveaux éléments en complément de la première étude d'impact. Dans la note d'éléments complémentaires, le projet confirme le principe de rétention des eaux à la parcelle afin de parvenir au zéro rejet.

Pour les eaux pluviales issues des espaces publics, le projet prévoit l'aménagement d'un ouvrage de rétention. Les objectifs retenus sont un débit de rejet de 1L/s/ha et un dimensionnement pour une pluie de retour 100 ans. Ainsi, les premières estimations concluent à un volume nécessaire de 2 890 m³. L'autorité environnementale considère ces principes comme satisfaisants.

Cependant, les nouveaux documents apportent d'autres éléments. Ainsi, la note de compléments à l'étude d'impact indique un volume de rétention des eaux de 1900 m³. Le cahier des prescriptions paysagères indique quant à lui le dimensionnement de l'ouvrage, il ferait une surface de 2000 m² pour une profondeur moyenne de 0.50 mètre, ce qui correspondrait à un volume de 1000 m³ environ.

Il aurait été préférable que le dossier présenté soit harmonisé. L'autorité environnementale souhaite sur ce point rappeler que les principes énoncés dans un premier temps, tels que la pluie de référence centennale et des rejets à 1L/s/ha sont à maintenir.

Pour ce bassin, le projet prévoit la plantation de végétaux macrophytes. Ce choix permet d'une part de participer à l'épuration des eaux retenues, et d'autre part d'apporter une amélioration paysagère pour les riverains. Si cette démarche se justifie tout à fait, le pétitionnaire précise que ce bassin pourra être sec une partie de l'année, selon l'occurrence des intempéries. Cette annonce peut être contradictoire avec le cycle biologique des plantes macrophytes qui ont besoin d'être en eau le plus souvent. Le dossier devra apporter des éléments complémentaires concernant cet aspect.

Par ailleurs, le dossier aborde bien les contraintes du territoire en ce qui concerne l'infiltration des eaux dans les sols. En effet, le site présente un aléa de retrait gonflement des argiles, et la circulation d'eau serait susceptible d'entraîner des particules fines. Le pétitionnaire prévoit ainsi de mettre en place l'ensemble des dispositions de nature à éviter ces risques. Les détails précis pour la mise en place de ce dispositif seront définis dans les étapes ultérieures d'avancement du projet.

S'agissant des milieux naturels, le dossier conclut à un impact positif du projet, du fait de la structure paysagère mise en place. L'autorité environnementale considère que cette conclusion ne peut être énoncée du fait des importantes insuffisances relevées dans l'état initial de l'étude d'impact. En effet, il convient dans un premier temps de définir un état des lieux détaillé des habitats et des espèces.

L'aménagement du nouveau quartier se réalise en lisière de massifs boisés. Il convient de rappeler que les zones de lisières représentent le plus souvent des sites favorables au développement de la biodiversité. Une urbanisation pourrait avoir des effets négatifs forts

qu'il aurait convenu de mesurer. Il s'agit par exemple de phénomènes d'enclavement de massifs boisés par la rupture des continuités écologiques.

Le projet par l'aménagement d'un large espace paysager comprenant un bassin en eau peut en effet participer au développement d'une biodiversité tout à fait intéressante. Il serait cependant préférable d'analyser la modification de biodiversité apportée par le projet par rapport à l'état actuel.

Le cahier des prescriptions paysagères apporte de nombreux éléments quant aux aménagements prévus par le projet. Il aborde ainsi les voiries du nouveau quartier, le parc, les espaces de loisirs et les espaces privés. Ce document permet de montrer les réflexions du maître d'ouvrage sur les aménagements à prévoir pour l'intégration du secteur.

Chaque proposition peut être intéressante prise de manière isolée, mais pour ce secteur situé sur un léger plateau incliné qui ouvre des perspectives sur les alentours, il aurait été attendu que le dossier comprenne une étude paysagère élargie afin de mieux comprendre le territoire dans lequel le secteur d'urbanisation s'insère. L'aire d'étude aurait pu être étendue au plateau agricole situé en contrebas et à la route départementale 11. De plus, des outils comme des photomontages peuvent notamment être pertinents pour expliciter les vues paysagères depuis les sites limitrophes.

Concernant l'approche énergétique, le document de notice environnementale présente de manière claire les objectifs que souhaite atteindre le pétitionnaire. Il s'agit notamment de :

- Atteindre au minimum une réduction de 30% de la consommation énergétique de l'éclairage public par rapport à un système classique ;
- Recourir aux énergies renouvelables pour les équipements publics lorsque le coût global devient intéressant ;
- Choisir les équipements et matériaux utilisés dans les espaces publics en fonction de leur performance énergétique dans la mise en œuvre.

Et pour les espaces privés :

- Atteindre le niveau énergétique de RT 2005 -10 % (Réglementation Thermique)
- Obtenir le label HPE 2005 ;
- Améliorer l'isolation des logements.

L'autorité environnementale note la volonté du maître d'ouvrage de porter une attention particulière à la prise en compte de ce thème dans son projet. Cette volonté devra se traduire dans le dossier de réalisation par des mesures pratiques suffisantes et adaptées pour parvenir à remplir ces objectifs.

Par ailleurs, la variante d'aménagement retenue pour la réalisation du projet comprend la délocalisation des activités de l'entreprise SEPUR. Le dossier indique que ce départ permettra la réduction des nuisances sur le site, sans pour autant présenter de manière explicite les nuisances induites par ces activités industrielles. Le document d'étude d'impact doit permettre de traiter les impacts directs du projet mais également les impacts indirects. Dans ce cas, il aurait été pertinent que la relocalisation de l'entreprise soit abordée dans le dossier.

De plus, du fait de la présence d'activités de ce type sur le secteur, le dossier conclut à la présence potentielle de pollutions dans les sols, notamment induite par le stationnement de véhicules poids-lourds et l'existence d'une cuve de fuel mal isolée.

En vue de la construction de logements sur ces parcelles, des analyses de sols auraient mérité d'être réalisées à ce stade. Si ces mesures seront réalisées par la suite, il conviendrait qu'à ce stade du projet, le dossier présente la méthodologie de gestion des potentiels volumes de terres polluées à traiter, afin d'éviter tout risque sur la santé pour les futurs habitants.

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 résumé non technique du document est celui de l'étude d'impact réalisée en 2006, il ne comprend donc pas les nouveaux éléments présentés dans les annexes, notamment la notice de compléments d'études d'impact. Il aurait convenu que le maître d'ouvrage porte une attention toute particulière à cette partie qui aurait permis de faciliter la compréhension du projet final. En l'état, cet élément n'est pas pertinent.

De plus, l'ajout de cartes du projet dans le résumé non technique aurait été un plus pour ne pas 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 de l'Environnement d'Ile-de-France.

Celui-ci doit être joint au dossier mis à l'enquête publique.

Toute modification non substantielle apportée au dossier d'étude d'impact nécessitera une nouvelle saisine de l'Autorité Environnementale et la production d'un nouvel avis qui prenne en compte les nouveaux éléments.

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

Laurent FISCUS

