



PRÉFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

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

Le **29 MARS 2013**

N° 2013 5944

Évaluation environnementale des projets

Nos réf : EE-696-13

Avis de l'autorité environnementale sur le projet de création d'un programme mixte du quartier du Trianon à Villepreux (Yvelines)

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur le projet de construction de 496 logements et de 600 m² d'activités tertiaires, sur un terrain agricole de 13,5 hectares situé à Villepreux (Yvelines). Il s'agit d'une demande de permis de construire.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale pour ce projet sont : le paysage, la qualité de l'eau, le bruit, et le trafic généré par le projet. L'étude d'impact traite de l'ensemble de ces thématiques mais de façon inégale.

L'impact paysager du projet, au regard de la présence du site classé de la « Plaine de Versailles » situé à proximité immédiate, aurait pu être davantage étudié et explicité. La réalisation d'une transition satisfaisante entre espace bâti et espaces agricoles constitue un des enjeux importants pour ce projet.

Plusieurs bassins de rétention, enterrés ou à ciel ouvert, sont prévus pour assurer le stockage des eaux de ruissellement avec un débit de fuite limité. L'entretien de ces bassins devrait être précisé.

La prise en compte par le projet des nuisances sonores existantes, liées aux trafics routier et ferroviaire, n'a pas été explicitée. L'implantation des équipements et activités en bordure de la déviation de la RD 98 permettra d'atténuer les nuisances sonores pour les bâtiments à usage d'habitations. Les habitations construites dans les secteurs affectés par le bruit devront présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs.

Le dossier indique qu'un giratoire devrait être réalisé par le Conseil général des Yvelines. Cet aménagement devrait s'avérer pertinent pour permettre l'accès au nouveau quartier dans de bonnes conditions.

*

* *

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 2011/92/UE du 13 décembre 2011 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 ce projet, l'autorité environnementale est le préfet de région.

Le projet de programme mixte du quartier du Trianon, qui entre dans la catégorie des projets soumis à la procédure d'examen au cas par cas au titre de l'article R122-2 du code de l'environnement, a été soumis à étude d'impact par décision de l'autorité environnementale en date du 9 juillet 2012 (décision DRIEE-SDDTE-2012-001).

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.

À 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 et description du projet

Le projet, présenté par la Société Kaufman & Broad Homes, consiste à créer un programme mixte, à vocation d'habitat, d'activités tertiaires et d'équipements publics, sur le quartier du Trianon, au lieu-dit « Le Prieuré » sur la commune de Villepreux (Yvelines).

Le site d'implantation est un terrain agricole de 13,5 hectares, en bordure d'habitations, d'une zone d'activités et de la déviation de la route départementale RD 98.

L'opération prévoit :

- la construction de 496 logements variés : 340 logements collectifs dont 128 logements sociaux (immeubles de type R+2 à R+3), 36 maisons de ville mitoyennes, 120 maisons individuelles,
- des activités tertiaires (bureaux, services, artisanat) représentant une surface de plancher totale de 600 m². Ces bâtiments d'activités s'implanteront au nord du site, entre la déviation de la RD 98 et les logements,
- l'aménagement des espaces publics.

Deux réserves foncières sont prévues pour des équipements publics : environ 5000 m² pour un groupe scolaire, et 7000 m² pour des équipements sportifs (gymnase...). Ces équipements seront réalisés par la commune.

L'aménagement d'un carrefour giratoire, non inclus dans le projet, est envisagé pour permettre l'accès au quartier depuis la déviation de la RD 98. La maîtrise d'ouvrage serait assurée par le Conseil général des Yvelines.

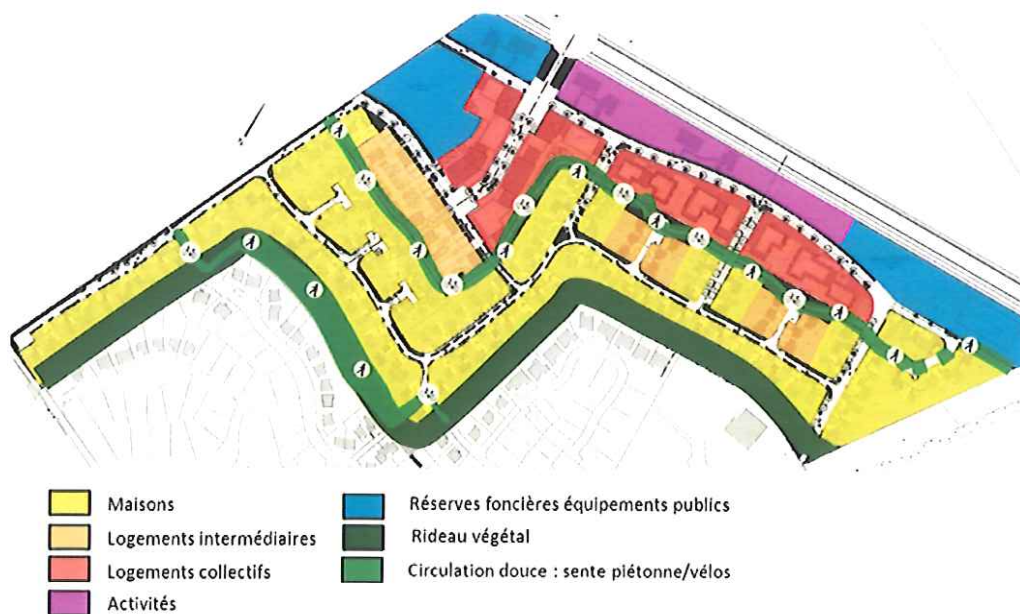


Figure 2: Présentation du programme

L'opération sur laquelle porte le présent avis¹ devrait être réalisée à l'horizon 2015/2016. Elle constitue la première phase de l'urbanisation de ce secteur. Une deuxième phase d'urbanisation est envisagée sur le secteur situé à l'ouest, à l'horizon 2020 (secteur actuellement classé au plan local d'urbanisme (PLU) de Villepreux en zone 2AU « à urbaniser à long terme »). Cette seconde phase prévoit la construction de 420 logements, dont 105 logements locatifs sociaux.



Figure 27: Zonage réglementaire du PLU de Villepreux

(Source : PLU de Villepreux)

¹ Le présent avis de l'autorité environnementale porte sur l'étude d'impact (Airele - Réf. 12070045 - Décembre 2012 - V1) accompagnant la demande de permis de construire.

L'étude d'impact fait référence à de nombreuses études, qui sont évoquées dans le document. Il aurait été souhaitable de fournir ces études en annexe.

2. L'analyse des enjeux environnementaux

L'état initial de l'environnement présenté dans l'étude d'impact est illustré de cartes et schémas, ce qui facilite la compréhension. Une synthèse des principaux enjeux, par grandes thématiques, est présente à la fin de chaque chapitre, ce qui est apprécié.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale dans sa décision du 9 juillet 2012 sont : le paysage, la qualité de l'eau, le bruit, et le trafic généré par le projet.

Paysage

Le projet est situé au sud et en bordure immédiate du site classé « Ensemble formé par la plaine de Versailles ». L'étude d'impact analyse les différents ensembles paysagers du secteur, et présente de nombreuses photographies, pour lesquelles il aurait été souhaitable que les localisations soient repérées sur un plan.

Le site du projet correspond à un paysage de plaine agricole ouverte, qui offre ainsi des visibilités sur et depuis le site classé. La transition actuelle entre le front bâti situé au sud et la zone agricole est brusque.

Le dossier indique que le traitement de la lisière nord du projet méritera une attention particulière, au regard de la présence du site classé, sans apporter de précisions sur ce traitement.

L'autorité environnementale souligne que l'insertion paysagère de ce projet dans son environnement et la réalisation d'une transition satisfaisante entre espace bâti et espaces agricoles, constituent des enjeux importants pour ce projet.

Milieux naturels et biodiversité

Le site du projet n'est pas concerné par des espaces naturels protégés ou inventoriés. Des inventaires de terrain ont été réalisés, pour ce qui concerne la végétation, les oiseaux et les chiroptères. Les autres groupes faunistiques (mammifères, insectes...) n'ont pas fait l'objet de relevés spécifiques, ce qui aurait dû être justifié. La thématique des continuités écologiques est abordée.

Plusieurs espèces d'oiseaux, dont 18 protégées au niveau national, et quatre espèces de chauves-souris ont été observées. L'étude conclut que les enjeux écologiques de la zone sont faibles, sans réellement étayer cette conclusion.

L'autorité environnementale relève que ces terrains agricoles, relativement pauvres sur le plan de la végétation, peuvent cependant abriter des espèces patrimoniales. L'étude d'impact ne précise pas clairement la méthodologie des inventaires et les statuts de protection des espèces rencontrées.

Qualité de l'eau

Le projet se situe à l'intérieur du périmètre de protection éloignée du captage en eau destinée à la consommation humaine Villepreux-Crozatier, qui a fait l'objet d'un rapport de mars 2010 de l'hydrogéologue agréé. Ce rapport émet des prescriptions, non rappelées dans l'étude d'impact, qu'il conviendra de respecter.

Le projet est concerné par le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) de la Mauldre, approuvé en 2001. Le ru de Gally, présent à environ 1 km du projet, est un des affluents de la Mauldre. Il reçoit les rejets d'eaux épurées d'importantes stations d'épurations, dont celle de Villepreux, et sa qualité est mauvaise.

Bruit

L'étude indique que les infrastructures routières et ferroviaires proches sont classées « infrastructures bruyantes » par arrêté préfectoral. Il s'agit principalement de la déviation de la RD 98, qui jouxte le projet, mais également de la RD 98, de la RD 2161 et de la voie ferrée. Ce classement implique que tout nouveau bâtiment d'habitation situé à une certaine distance de ces axes doit mettre en place une isolation acoustique renforcée. Une cartographie des secteurs affectés par le bruit aurait été appréciée.

Par ailleurs, l'étude d'impact précise que la partie est du secteur d'étude est une zone affectée ou susceptible d'avoir été affectée par des travaux souterrains et d'anciennes carrières, et conclut que « le projet devra tenir compte de ces éléments » (page 57 de l'étude d'impact). La suite de l'étude d'impact n'indique cependant pas les modalités de cette prise en compte, mais note à la page 115 que le site « ne semble pas concerné par les risques naturels de type « géotechnique » (cavités souterraines) ». Il conviendrait d'apporter sur ce sujet des informations plus précises, ou d'effectuer les études complémentaires nécessaires, le cas échéant.

3. L'analyse des impacts environnementaux

3.1 Justification du projet retenu

Le projet va développer un nouveau quartier pour la ville, et le PLU de Villepreux a fixé des orientations d'aménagement pour ce projet. Afin d'inscrire le projet dans une démarche de développement durable, il est ainsi préconisé d'étudier particulièrement : une gestion économe de l'espace, une gestion alternative des eaux pluviales, le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture, une certaine densité dans les programmes et la construction de bâtiments de qualité environnementale.

L'étude d'impact a traité l'ensemble de ces thématiques, hormis celle relative à la qualité environnementale des bâtiments, qu'il aurait pourtant été intéressant de développer. Certaines d'entre elles auraient mérité d'être approfondies (gestion économe de l'espace, densité dans les programmes).

Conformément au PLU, le programme prévoit au minimum 25 % de logements sociaux (128 logements sociaux, soit 25,8%).

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

Le dossier décrit les impacts liés au chantier et les impacts permanents du projet, puis propose des mesures destinées à éviter ou réduire ces impacts. D'une manière générale, les impacts sont analysés de façon assez succincte. Certaines thématiques, comme le bruit, la qualité de l'air, les risques, n'ont été abordées que sous l'angle « impacts générés par le projet » (impacts jugés, à juste titre, limités), mais auraient également nécessité des explications sur les modalités retenues pour adapter le projet aux nuisances ou risques existants.

Impact sur le paysage

Si les bâtiments et les aménagements paysagers à l'intérieur du futur quartier sont assez bien décrits, aucune analyse des impacts paysagers du projet, en particulier sur le site classé de la plaine de Versailles, n'est menée. L'étude d'impact se borne à indiquer « la plantation de trois strates végétales (arbres, cépées et arbustes) au nord du projet en bordure de la RD 98 » (page 126).

L'autorité environnementale aurait souhaité que soient précisés et illustrés l'impact paysager du projet depuis le site classé, le traitement de la frange nord et le parti d'aménagement retenu au regard de cet enjeu paysager.

Des précisions sont attendues sur ce point. L'autorité environnementale recommande en outre, compte tenu de la proximité du site classé et de l'ampleur du projet, de solliciter l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Pour ce qui concerne la santé humaine, l'autorité environnementale souhaite souligner qu'une attention particulière doit être apportée à la végétalisation des espaces verts en évitant de planter des essences susceptibles de déclencher ou d'amplifier des allergies respiratoires. En particulier, les espèces suivantes doivent être écartées dans la mesure du possible : bouleaux, charmes, aulnes, noisetiers, cyprès, frênes, oliviers, platanes, chênes, troènes et genévriers.

Le projet prévoit de border la voie principale par un double alignement de charmes sur tige. Des cubes végétaux sur troncs, formés de charmes, sont également prévus à l'intérieur du quartier. Dans la mesure du possible, il serait opportun de remplacer ce type d'arbre par des essences non allergènes.

Impact sur l'eau

Les impacts potentiels du projet relatifs à l'eau concernent principalement la pollution de la nappe et le ruissellement dû à l'imperméabilisation.

Pour ce qui concerne le périmètre de protection du captage en eau destinée à la consommation humaine, l'étude d'impact présente les risques de pollution de l'aquifère capté engendrés par le projet, principalement liés au chantier, et les mesures pour prévenir ces risques.

L'autorité environnementale souligne que le rapport de l'hydrogéologue agréé préconise que « l'usage des produits d'entretien et de traitement en extérieur dans les jardins devra se faire dans le respect des modes d'emploi des produits utilisés ». Il conviendra d'informer les habitants des futurs logements de cette prescription.

La construction du projet va induire une imperméabilisation des sols et une augmentation des eaux de ruissellement. La gestion des eaux pluviales a fait l'objet d'une étude hydraulique, afin de calculer les stockages nécessaires avant le rejet dans le réseau communal, pour respecter le débit de fuite de 1 L/s/ha pour la pluie de référence imposé par le SAGE de la Mauldre et le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) Seine-Normandie. Du fait des perméabilités très faibles mesurées sur l'ensemble des terrains, l'infiltration des eaux sur place, préconisée par le SDAGE et le SAGE, n'est pas possible. Plusieurs bassins de rétention, d'un volume total de 4 319 m³, sont donc prévus : certains bassins seront enterrés, d'autres seront à ciel ouvert et étanches. L'étude d'impact indique que le plan VRD (voiries et réseaux divers) fourni dans le dossier de permis de construire est un schéma d'intention, et sera amené à être précisé ultérieurement.

Aucune information n'est donnée quant au point de rejet final de ces eaux pluviales, à la sensibilité et à l'impact sur le milieu associé, ainsi que sur le traitement éventuel des eaux avant rejet. Par ailleurs, l'autorité environnementale rappelle qu'il existe des alternatives en cas de sol peu perméable, permettant notamment de limiter la vitesse d'écoulement de l'eau, telles que les noues végétalisées et les toitures enherbées par exemple. Elles auraient pu être explorées.

L'autorité environnementale recommande d'accorder un soin particulier à l'entretien des bassins et de prévoir des mesures de suivi, afin d'assurer leur efficacité.

Milieux naturels

L'étude d'impact conclut que le projet n'aura aucun impact sur les milieux naturels.

L'autorité environnementale souligne qu'en dépit de l'absence de zones naturelles d'intérêt reconnu, l'analyse des impacts potentiels du projet aurait dû être étudiée au regard de la consommation d'espaces agricoles, ou encore de la destruction de milieux naturels pouvant abriter des espèces patrimoniales ou protégées.

L'autorité environnementale rappelle que le projet est susceptible de faire l'objet d'une dérogation à la destruction d'espèces protégées.

Bruit

La prise en compte par le projet des nuisances sonores existantes, liées aux trafics routier et ferroviaire, n'a pas été explicitée.

L'autorité environnementale note que l'implantation des équipements et activités en bordure de la déviation de la RD 98 permettra d'atténuer les nuisances sonores pour les bâtiments à usage d'habitations. Elle rappelle que les habitations construites dans les secteurs affectés par le bruit devront présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres.

De manière générale, il serait souhaitable que l'ensemble des bâtiments soient construits de manière à respecter les valeurs guide de l'OMS, à savoir 35 dB(A) de jour et 30 dB(A) la nuit à l'intérieur des logements. Le projet devra également prendre en compte les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 25 mars 2008 et du décret du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage. Concernant la création de l'école, le pétitionnaire devra se conformer à l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement.

Une étude de circulation a été effectuée et montre que l'augmentation de trafic attendue est d'environ 1000 véhicules par jour. Trois solutions ont été étudiées pour les accès au nouveau quartier. La solution retenue, qui prévoit la création d'un giratoire sur la déviation de la RD 98, en plus des deux accès situés au sud, est la plus satisfaisante en termes de fonctionnement et de sécurité.

Impacts liés au chantier

L'étude d'impact détaille les différents impacts potentiels liés au chantier et indique les mesures nécessaires pour les éviter ou les réduire : stockage des produits inflammables dans des bacs de rétention, entretien des véhicules réalisé sur une aire spécifique en dehors du site, création de fossés étanches autour des installations, arrosage du sol en période sèche pour éviter la formation de poussières, gestion des déchets, etc.

En termes de nuisances sonores, l'autorité environnementale rappelle que le pétitionnaire devra respecter les prescriptions de l'article R.1334-36 du code de la santé publique relatif aux nuisances sonores dues aux activités de chantiers lors de la construction des bâtiments, particulièrement dans les secteurs très proches d'habitations. Le pétitionnaire devra également respecter la prescription de l'article R.571-50 du code de l'environnement en ce qui concerne les chantiers des infrastructures routières.

L'étude d'impact indique qu'une charte de « chantier propre » pourra être mise en place entre les entreprises et le maître d'ouvrage, mais aucun engagement n'est fourni à ce sujet.

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 non technique est de bonne qualité. Il est illustré de cartes du projet, ce qui facilite la compréhension de tous.

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.

Le préfet de région, autorité environnementale


Le Préfet de la Région d'Ile-de-France
Préfet de Paris
Jean DAUBIGNY