



PRÉFET DE LA REGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale  
de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France

Le **07 MAI 2012**

Évaluation environnementale des projets

Dossier n° EE – 525 -12 -**12-4317**

**Avis de l'autorité environnementale sur le dossier de création de la  
ZAC des Facultés à Saint-Maur-des-Fossés (Val-de-Marne).**

**Résumé de l'avis**

Le présent avis porte sur le dossier de création de la ZAC des Facultés à Saint-Maur-des-Fossés (Val-de-Marne).

Le terrain d'une superficie de 6,6 ha, est délimité par les voies ferrées du RER A à l'est, l'avenue Didier au nord et l'avenue Pierre Sémard au sud. Le site est actuellement occupé par des équipements publics désaffectés pour la plupart (université Paris 12, collège Camille Pissaro, centre sportif, entrepôts sous dalle).

Le projet consiste à reconstruire le collège et le centre sportif et à réaliser des logements, un établissement pour personnes âgées, des activités, une piscine, une crèche, un parc de stationnement de 680 places en sous-sol et des espaces verts (58 800 m<sup>2</sup> de SHON au total). Le choix de la variante préconisant la démolition de la dalle de 18000 m<sup>2</sup> et des entrepôts devrait permettre la création d'un vaste espace vert, accessible par un mail piétonnier.

L'étude d'impact présentée est de bonne qualité, détaillée et bien illustrée.

L'autorité environnementale apprécie, notamment, les mesures pour réduire les impacts des nuisances sonores par un retrait des habitations par rapport aux voies ferrées. Un traitement architectural et paysager permettra de réduire les niveaux sonores dans le quartier ainsi recomposé. Une attention particulière aux risques de pollutions des sols par les anciennes activités sera nécessaire. Des mesures adaptées de management environnemental du chantier devraient diminuer les nuisances aux riverains, ainsi que tout risque de pollution de la nappe.

\*

\* \*

*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.

Pour ce projet porté par une collectivité, 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 2011/92/UE.

Le présent avis de l'autorité environnementale est rendu dans le cadre de la procédure de création de la zone d'aménagement concerté. Cet avis est un des éléments dont l'autorité locale tient compte pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

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

Située à 14 km au Sud-Est de Paris-Notre-Dame, la commune de Saint-Maur-des-Fossés (Val-de-Marne) souhaite aménager la ZAC des Facultés, créée initialement le 18 avril 1991, au moyen d'un projet de ZAC modificatif.

Le projet de ZAC des Facultés se situe à 500 m à l'ouest de la Marne, à proximité immédiate de la station RER « la Varenne ». Le secteur d'étude d'une superficie de 6,6 ha, est délimité par les voies ferrées du RER A à l'est, l'avenue Didier au nord et l'avenue Pierre Sémar au sud. Le site est actuellement occupé par le collège Camille Pissaro et un gymnase, par les bâtiments désaffectés de l'ancienne faculté de droit - université Paris 12 et par des entrepôts, avec quais de livraison sous une dalle de 1,8 ha. Tous les propriétaires sont publics : la Ville, l'État, le Département et la SNCF. A ce titre, le terrain fait partie du programme national de mobilisation du foncier public. Un premier protocole État/ Ville/ SNCF a été signé en octobre 2007, puis un second en juillet 2008. Ce protocole prévoit la construction de 30 400 m<sup>2</sup> de logements (dont 16 000 m<sup>2</sup> pour un établissement pour personnes âgées- EHPAD et 150 logements sociaux familiaux) ainsi que de l'activité, un espace vert et la reconstruction du collège.

La ville a mené des études techniques approfondies, et a lancé une concertation, autour de deux scénarios : avec ou sans le maintien de la dalle. C'est l'option sans dalle (dite « jardin habité ») qui a été finalement retenue. La phase opérationnelle est de ce fait relancée sur la base du programme de logements du protocole, auquel s'ajoute une résidence étudiante.

Conformément aux orientations du schéma directeur régional d'Ile-de-France - SDRIF, cette opération vise à relier ce quartier au reste de la ville.

#### **1.4. Description générale du projet**

Le projet consiste à reconstruire le collège et le centre sportif (gymnase, dojo, salle omnisports) et à réaliser 300 logements (R+1 à R+3), un établissement pour personnes âgées de l'ordre de 100 places, des activités, une piscine, une crèche de 60 berceaux, un parking de 680 places en sous-sol et des espaces verts. Le projet représente 58 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total.

Les préoccupations environnementales visent notamment à redonner à ce secteur une qualité architecturale et paysagère cohérente avec celle du quartier pavillonnaire de l'avenue Didier, tout en évitant les nuisances acoustiques ferroviaires du RER. Le projet de ZAC prévoit une requalification globale des espaces publics au sein du périmètre opérationnel, des liaisons douces et une large place dédiée aux espaces verts.

### **2. Analyse de l'étude d'impact**

Dans sa forme, le dossier présenté est globalement satisfaisant et l'étude d'impact est complète, détaillée et bien illustrée par des croquis, des cartes et photographies et de nombreuses esquisses en perspective en couleur.

#### **2.1. Description de l'état initial**

La description de l'état initial permet d'apprécier les principaux enjeux de l'opération qui se situe dans un contexte totalement urbain entouré de nombreuses infrastructures.

En ce qui concerne la géologie et la qualité des sols, le dossier indique qu'une partie de l'aire d'étude se situe sur une ancienne sablière remblayée et souligne que les zonages des bases de données du BRGM, BASOL (<http://basol.ecologie.gouv.fr>) et BASIAS (<http://basias.brgm.fr>) indiquent la présence d'un ancien site de stockage de produits chimiques et d'autres activités pouvant polluer les sols qui se sont succédées sur le site d'implantation de la ZAC, notamment des activités de réparation de matériels de la SNCF, la présence de cinq transformateurs électriques et de réseau ferré. L'autorité environnementale note que le pétitionnaire devra s'assurer au préalable qu'il ne s'agit pas de matériels contenant des PCB. Dans l'affirmative, ces transformateurs devront être éliminés conformément à la réglementation en vigueur (Article R.543-17 et suivants du code de l'environnement et en particulier les articles R.543-25 et R.543-33). Enfin, l'étude préliminaire sur la nature des sols a mis en évidence une pollution par des métaux lourds, HAP et PCB. L'autorité environnementale indique que des dispositions devront être mises en œuvre par l'aménageur pour éviter tout transfert vers les eaux souterraines. Par ailleurs, conformément à la circulaire du 8 février 2007, l'autorité environnementale rappelle qu'il est nécessaire de s'assurer de la compatibilité des projets de construction d'établissements tels qu'un collège ou une crèche avec l'éventuelle pollution résiduelle des sols.

Le site du projet est inclus dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques (PPR) concernant le retrait/gonflement des argiles prescrit par arrêté du 9 juillet 2011, et non du 23 comme mentionné dans le dossier. La carte des aléas issue du site du BRGM est bien jointe au dossier d'étude d'impact. Une attention particulière sera attendue sur la prise en compte de ce risque pour la construction des bâtiments.

S'agissant de l'hydrologie, le dossier fait référence au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de Seine Normandie 2010-2015, approuvé le 20 novembre 2009. Celui-ci préconise la gestion des eaux de ruissellement à la source, en privilégiant l'infiltration, le stockage ou le recyclage des eaux pluviales plutôt que leur transfert vers les réseaux d'assainissement, si la qualité des sols le permet. Par ailleurs, comme indiqué dans le dossier, la commune de Saint-Maur-des-Fossés est incluse dans le périmètre du futur Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marne Confluence, en émergence. Pour ce SAGE quatre enjeux principaux ont été identifiés : la reconquête de la qualité des eaux superficielles, la préservation des milieux et de la

biodiversité aquatiques, la prévention des inondations (y compris par remontée de nappes), l'atteinte du bon état des masses d'eau souterraines. La commune participe d'ailleurs activement à son élaboration au travers du Syndicat Marne Vive, porteur du SAGE.

En ce qui concerne les remontées de nappes, sur la zone où se situe le projet, un risque fort ou très fort d'inondations par remontée de nappes a été mis en évidence par le BRGM (page 31 du rapport de présentation). Par conséquent, l'autorité environnementale a noté qu'il est nécessaire d'en tenir compte dans les aménagements liés au projet.

Concernant les enjeux liés aux milieux naturels, à la faune et à la flore, la zone d'étude n'est pas située à proximité de zones Natura 2000 et n'est pas concernée par un périmètre de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF). L'autorité environnementale note cependant que le dossier ne présente pas d'étude d'incidence Natura 2000 avec une carte situant le projet et les zones Natura 2000 les plus proches (Mur à pêches de Montreuil-sous-Bois). Cependant, il existe à proximité du secteur d'étude, un périmètre d'arrêté de protection de biotope – APB des îles de Saint-Maur et de la Boucle de la Marne. Le chapitre « Potentialités écologiques du site » (cf. p. 92) mentionne que : « le site présente une mosaïque d'habitats signifiante pour constituer le lieu d'accueil pour une petite faune : oiseaux des villes, chiroptères et petits mammifères ». Le dossier mentionne plus largement les espèces intéressantes sur un plus vaste territoire : « la présence de la Molène noire (*Verbascum nigrum*) considérée comme très rare en île de France et de l'ivraie multiflore (*Lolium multiflorum*) rare dans la région ainsi que des traces de passage de l'écureuil roux (*Sciurus vulgaris*) qui pourraient témoigner d'une relative potentialité écologique du site » (p. 174).

En ce qui concerne le paysage, le dossier présente l'état dégradé des constructions existantes. Les espaces extérieurs sont affectés par la proximité des voies du RER A qui constitue une coupure urbaine à laquelle le projet doit apporter des solutions notamment via une insertion architecturale et paysagère de qualité. Le projet est concerné par la servitude relative à la protection des abords de l'immeuble dit « villa Médicis » inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 23 décembre 1976. L'autorité environnementale note que le projet situé dans un périmètre de protection de monument historique devra veiller à s'insérer au mieux dans son paysage et son environnement bâti et tenir compte des gabarits et des matériaux prédominants et existants, ainsi que des vues créées vers et depuis le site.

S'agissant des pollutions, la qualité de l'air sur la commune de Saint-Maur-des-Fossés est globalement similaire à la moyenne observée sur l'agglomération parisienne. L'étude se base sur les recueils de mesures situées sur les communes voisines du site. Les effets sur la santé humaine sont présentés pour les différents gaz polluants.

En ce qui concerne le bruit, l'autorité environnementale note que les éléments de l'étude se réfèrent bien à la carte stratégique du bruit dans l'environnement, conformément à l'article L 572-1 et suivants du code l'environnement. Les nuisances sonores sont principalement liées au RER A, dont l'infrastructure est classée en catégorie 3 dans l'arrêté 2002-08 du 3 janvier 2002 (cf. p. 21).

À ce titre, dans le secteur de 100 mètres de part et d'autre de la voie ferrée affectée par le bruit, doit être appliqué un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. Selon les usages des bâtiments (habitation, soins, enseignement), les niveaux d'isolation attendus diffèrent : bâtiments d'habitation, se référer à l'arrêté du 30 mai 1996 ; bâtiments d'enseignement, se référer à l'arrêté du 9 janvier 1995 ; bâtiments de soins, se référer aux arrêtés pris en application du décret 95-20 du 9 janvier 1995.

L'autorité environnementale retient qu'une attention particulière sur ces points, notamment pour les bâtiments comme la résidence pour étudiants, le collège et le centre sportif qui se trouvent dans le secteur de 100 mètres affecté par le bruit de la ligne A du RER. À de nombreuses reprises dans le rapport, il est fait mention du respect des valeurs limites fixées par l'arrêté du 4 avril 2006 (p. 129, 178, 187). Ces valeurs limites interviennent dans la réalisation des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement comme l'indique l'intitulé de l'arrêté du 4 avril 2006 (arrêté relatif à l'établissement des

cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement). Le respect de ces valeurs limites ne dispense pas de l'application de l'isolement acoustique à réaliser conformément aux arrêtés de classement sonore du 3 janvier 2002.

L'autorité environnementale a noté que le dossier présente de façon détaillée les réseaux nécessaires au transport de l'eau, de l'énergie, de télécommunication ou à l'assainissement collectif.

## **2.2. Justification du projet retenu**

Le choix du projet retenu est clairement justifié. Un historique présente les différents scénarios étudiés. Parallèlement, la commune de Saint-Maur-des-Fossés a mené des études techniques approfondies, et a lancé une concertation, autour de deux scénarios : avec ou sans le maintien de la dalle. C'est l'option sans dalle (dite « jardin habité ») qui a été finalement retenue pour permettre la réalisation de parkings sous les logements et l'espace au sol ainsi libéré offrira un espace vert ouvert sur un mail piéton tout en rendant perméable une plus grande partie du site. La phase opérationnelle est de ce fait relancée sur la base du programme de logements du protocole, auquel s'ajoute une résidence étudiante.

Outre la réalisation d'une voie de desserte discontinue le long de la voie ferrée, le projet prévoit une limitation de l'usage de la voiture et favorisera les transports en commun et les liaisons douces vers la station du RER A qui sera reliée à terme au réseau du Grand Paris Express.

L'implantation des logements se fait dans le respect de la densité des habitations environnantes le long de l'avenue Didier. Une meilleure répartition des constructions et des espaces publics, ainsi qu'un épannelage des hauteurs des constructions permettra de favoriser l'insertion paysagère du projet tout en limitant la gêne due au bruit pour les futurs habitants.

## **3. Les impacts environnementaux et les mesures proposées par le pétitionnaire**

L'autorité environnementale apprécie que le projet de ZAC des Facultés s'inscrive dans une démarche architecturale et paysagère de qualité visant à assurer la rénovation de ce quartier.

En ce qui concerne le paysage et la prise en compte des nuisances, l'autorité environnementale est sensible au parti d'aménagement retenu qui devrait permettre de réorganiser le quartier tout en transformant le paysage urbain actuellement dégradé et le cadre de vie, en intégrant des préoccupations de limitation des nuisances sonores dues à la présence des infrastructures ferroviaires.

S'agissant des problématiques de desserte et d'accès au site, l'autorité environnementale note qu'elles sont bien abordées dans l'étude d'impact. S'agissant de la circulation des vélos, l'autorité environnementale note qu'il conviendra de veiller à la mise en place des pistes ou bandes cyclables compatibles avec le Schéma départemental des itinéraires cyclables du Val-de-Marne.

En ce qui concerne la biodiversité, les espaces verts proposés par le projet visent à offrir une opportunité de reconnexion du quartier aux espaces naturels situés à proximité (bois de Vincennes, Arc Boisé, Forêt Notre-Dame).

S'agissant de la gestion des eaux pluviales, l'opération va comporter des surfaces imperméabilisées (cf. p. 173), mais celles-ci seront moins importantes que la situation actuelle, ce qui va dans le sens des préconisations du Schéma directeur d'aménagement

et gestion des eaux – SDAGE du bassin de Seine Normandie. D'après l'étude d'impact, les réseaux d'assainissement existants apparaissent suffisants et sont dirigés vers la station d'épuration de Valenton. Par ailleurs, il est prévu la création d'un réseau d'assainissement séparatif. Enfin, le projet envisage de faire participer les aménagements paysagers à la rétention / infiltration des eaux pluviales, via notamment un « Jardin filtrant » et des toitures végétalisées.

Il prévoit également la création d'espaces verts autour des bâtiments. Le projet est compatible avec le Schéma directeur d'aménagement et gestion des eaux – SDAGE du bassin de Seine Normandie 2010-2015 (disposition 10 du SDAGE qui prévoit le piégeage des eaux pluviales à la parcelle et leur dépollution si cela s'avère nécessaire avant infiltration ou réutilisation, disposition 11 qui prévoit de privilégier les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales, disposition 136 qui prévoit d'encourager l'infiltration des eaux pluviales et de rendre à nouveau perméable les sols en privilégiant, si cela est techniquement possible, la végétalisation des toitures, l'utilisation de chaussées poreuses, la réutilisation des eaux pluviales pour les usages non sanitaires et l'infiltration naturelle des eaux pluviales non polluées). L'autorité environnementale rappelle que les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux pluviales sont susceptibles d'être soumis à la rubrique 2150 de la nomenclature loi sur l'eau (art. R. 214-1 du code de l'environnement).

La réalisation de sous-sols pour le stationnement est susceptible de nécessiter la mise en place d'un dispositif de rabattement de nappe, il sera nécessaire de déterminer au préalable par une étude complémentaire l'amplitude des battements des nappes susceptibles d'interférer sur le projet (page 174).

Pour rappel, le rabattement de nappe est susceptible d'être soumis à une demande de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau. Les éléments des travaux doivent être transmis au service police de l'eau de la Direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France - DRIEE-IF, d'autant plus s'il existe une possibilité de transfert de pollution et une sensibilité vis à vis du risque de remontée de nappe. Il sera également nécessaire de tenir compte de cette sensibilité lors de la phase chantier où les eaux d'exhaures devront être traitées en conséquence.

En ce qui concerne le traitement des terres excavées, des matériaux de démolition, notamment la dalle en béton armé de 18000 m<sup>2</sup> et des déchets issus de la démolition pouvant contenir de l'amiante (cf.p 137), devront être évacués. L'autorité environnementale note que des mesures sont préconisées pour être en conformité avec la réglementation. L'autorité environnementale apprécierait que ces dispositions soient prises dans le cadre du Plan départemental de gestion des déchets du bâtiment et des travaux publics du Val-de-Marne et que la présence d'amiante fasse l'objet d'un plan de retrait ou de confinement qui devra être transmis, un mois avant le démarrage des travaux, à l'inspecteur du travail et à la CRAMIF. Le repérage spécifique d'amiante devra être établi, conformément à l'arrêté du 2 janvier 2002 relatif au repérage des matériaux et des produits contenant de l'amiante avant démolition.

S'agissant de l'énergie, l'autorité environnementale a noté que l'étude du potentiel de développement des énergies renouvelables (cf. pp. 140 à 145) a permis de retenir une solution combinant la mise en œuvre de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques avec un système géothermal (puits canadiens). Des engagements sont également pris par le pétitionnaire pour diminuer la consommation énergétique des bâtiments nouveaux qui respecteront la nouvelle réglementation thermique RT 2012 (cf. pp 134, 139).

Pendant la phase de chantier, les mesures environnementales et d'information proposées dans l'étude d'impact permettront de limiter les nuisances aux riverains. L'autorité environnementale retient qu'une attention particulière devra être portée au risque de pollution de la nappe.

#### **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. Compte tenu du caractère urbain du projet, un descriptif du projet accompagné d'un plan de localisation, d'une photo aérienne et de nombreuses esquisses en perspective, ainsi que de tableaux de synthèse présentant les degrés de sensibilité des principaux enjeux, les effets du projet sur l'environnement et les mesures compensatoires permet au lecteur de se faire une opinion sans avoir à se référer à l'ensemble des différentes pièces du dossier.

#### **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'Energie et de l'Environnement d'Ile-de-France.

Le préfet de région, autorité environnementale

Le Préfet de la Région d'Ile-de-France,  
Préfet de Paris

  
**Daniel CANEBA**