

Avis de l'autorité environnementale sur le projet de construction de logements sur le site « Fujifilm » à Bois-d'Arcy (Yvelines)

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet de construction de 246 logements collectifs, répartis en 5 bâtiments, à Bois-d'Arcy (Yvelines). Le projet s'implante sur un ancien site industriel de 1,57 hectares ayant accueilli des activités de développement photographique (site « Fujifilm »). Il s'agit d'une demande de permis de construire.

Le projet s'inscrit dans une politique de reconquête d'une friche industrielle, dans un objectif de densification et de mixité sociale tel que voulu par le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), ce qu'il convient de souligner.

Du fait de l'activité industrielle passée et de la proximité de la route nationale RN12, les enjeux environnementaux importants pour ce projet concernent la pollution des sols, les déplacements, les nuisances sonores et la qualité de l'air. L'analyse de l'état initial de l'environnement est globalement de bonne qualité. Par ailleurs, le dossier décrit bien l'intégration paysagère du projet dans son environnement.

Les principales recommandations de l'autorité environnementale portent sur les points suivants :

- Présenter dans l'étude d'impact les résultats des différentes études relatives à la pollution des sols disponibles, dont l'analyse des risques résiduels ;
- Prévoir la mise en place de l'ensemble des mesures prévues par le plan de gestion de la pollution, aménager l'ensemble des espaces verts avec l'apport de terres saines, prévoir une surveillance de la qualité des eaux souterraines et réaliser des mesures en bord et fond de fouilles après les opérations de dépollution ;
- Prévoir la mise en place de mesures de suivi pour vérifier notamment le bon fonctionnement des traitements acoustiques (isolement acoustique des bâtiments, merlon) ;
- Approfondir l'impact du projet sur les déplacements et les nuisances associées, notamment sur la qualité de l'air et l'exposition de la population à la pollution atmosphérique.

L'autorité environnementale a fait par ailleurs d'autres recommandations plus ponctuelles, précisées dans l'avis détaillé.

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 ce projet, l'autorité environnementale est le préfet de région.

Le projet de construction de logements sur le site « Fujifilm » à Bois-d'Arcy (78), 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 (rubrique 36° du tableau annexé à cet article), a été soumis à étude d'impact par décision n° DRIEE-SDDTE-2016-024 de l'autorité environnementale en date du 18 février 2016. Cette décision a été principalement motivée par la susceptibilité d'incidences du projet concernant la pollution des sols et des eaux souterraines, les nuisances liées à la proximité de la route nationale et le patrimoine.

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 phase de mise à disposition 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 de l'autorité environnementale porte sur l'étude d'impact (ALTAREA COGEDIM – Juin 2016) relative au projet de construction d'un ensemble de logements sur le site « Fujifilm » à Bois-d'Arcy (Yvelines), dans le cadre de la demande de permis de construire n° PC 078073 16 B1011. L'avis sera joint au dossier mis à disposition du public.

1.3. Contexte et description du projet

Le projet, présenté par la société ALTAREA COGEDIM, porte sur la construction d'un ensemble de logements à Bois-d'Arcy (Yvelines), commune de 14 000 habitants environ située à vingt kilomètres au sud-ouest de Paris.

Le projet s'implante sur un ancien site industriel ayant accueilli jusqu'en 2011 des activités de développement photographique (site « Fujifilm »). Aujourd'hui ne subsistent qu'une activité de bureaux et un service de réparation d'objectifs. L'entreprise Fujifilm souhaite cesser l'activité et libérer le terrain.

D'une surface d'environ 15 700 m², le site se trouve au sud du territoire communal et s'insère dans un tissu urbanisé essentiellement de type pavillonnaire. Délimité au sud par la route nationale RN12 (route à 2 x 2 voies), dont il est séparé par un écran anti-bruit et une bande végétalisée, le terrain est longé au nord par la rue Etienne Jules Marey, qui permet l'accès à la parcelle.

Localisation du site « Fujifilm » à Bois-d'Arcy (78)



Le projet prévoit, après démolition des bâtiments existants, la construction de 5 immeubles comprenant 246 logements dont 25 à 30 % de logements sociaux, représentant une surface de plancher totale de 15 383 m². Le projet se structure autour d'axes paysagers nord-sud et présente une hauteur moyenne de type R+3, avec un maximum de R+4 au sud. Un niveau de sous-sol est prévu pour les parkings destinés aux logements (296 places de stationnement).

Plan masse du projet



L'étude d'impact indique que la population induite par l'opération est estimée à 669 habitants.

Des informations sur les travaux (planning et durée prévisionnels) auraient également pu être apportées.

2. L'analyse des enjeux environnementaux

L'analyse de l'état initial de l'environnement est globalement de bonne qualité. Une synthèse des principaux enjeux environnementaux du site est fournie au début du chapitre, ce qui est apprécié (page 75 de l'étude d'impact).

Les principaux enjeux environnementaux pour ce projet sont la pollution des sols, les déplacements, les nuisances sonores et la qualité de l'air, et dans une moindre mesure, l'eau, le paysage et les risques naturels.

Pollutions des sols et risques technologiques

Le site a accueilli jusqu'en 2011 une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) liée à l'activité de développement photographique. Il est actuellement occupé par un bâtiment de type R+1 avec un niveau de sous-sol, une maison d'habitation, des parkings, de la voirie interne et deux transformateurs électriques.

L'étude d'impact indique qu'une étude de la pollution des sols et des eaux a été réalisée en 2016, sur la base de 33 sondages de sols réalisés jusqu'à 6 mètres de profondeur, 4 prélèvements d'eaux souterraines et 6 prélèvements de gaz des sols. Cette étude montre la présence de pollutions dans les sols, au droit des terres restant en place (c'est-à-dire non concernées par les terrassements), en métaux (mercure, plomb, zinc), en hydrocarbures, en PCB (polychlorobiphényles, pour un seul échantillon), en sulfates et en soufre. Pour ce qui concerne les eaux souterraines, les analyses mettent en évidence des pollutions en ammonium, en sulfates, en matières en suspension et en métaux (fer, manganèse, nickel, plomb). Ces composés ont été essentiellement retrouvés en aval hydraulique du site, ce qui ne permet pas d'exclure une contamination de la nappe due à l'ancienne activité industrielle. Pour les gaz des sols, l'étude d'impact indique que « *plusieurs composés volatils ont été quantifiés à des concentrations susceptibles de poser problème d'un point de vue sanitaire* » mais n'apporte aucune autre information.

Les études de sols ne sont pas jointes en annexes au dossier. Mais l'autorité environnementale en avait eu communication lors de l'instruction de la demande d'examen au cas par cas dont a fait l'objet le projet. Ces études indiquaient que les pollutions mises en évidence dans les gaz des sols concernent les hydrocarbures (fractions aliphatiques C8-C10 et C10-C12) et l'ortho-xylène.

L'autorité environnementale informe également qu'une procédure de gestion de la pollution (pour un usage futur de type industriel) est actuellement en cours avec l'exploitant, dans le cadre de la cessation d'activité de l'ICPE. La dépollution pour un usage résidentiel relève de la responsabilité du maître d'ouvrage du projet de construction.

Le projet prévoit la démolition des bâtiments existants. L'étude d'impact précise que les diagnostics de recherche d'amiante et de plomb réalisés ont mis en évidence la présence de ces matériaux. Les mesures prévues sont rappelées (études complémentaires nécessaires, modalités de retrait et d'évacuation).

L'autorité environnementale rappelle qu'en cas de démolition de tout bâtiment construit avant le 1^{er} juillet 1997, un repérage spécifique des matériaux et produits pouvant contenir de l'amiante (matériaux de la liste C) doit être réalisé, conformément au code de la santé publique. En cas de présence d'amiante, le traitement des zones concernées et l'évacuation devront se faire conformément à la réglementation en vigueur.

Desserte du site et déplacements

La commune bénéficie d'une bonne desserte routière, avec la présence à proximité d'axes structurants, l'autoroute A12 et la route nationale RN12, et de routes départementales complétant cette accessibilité (RD127, RD129). Une étude de trafic a été réalisée afin de connaître les conditions actuelles de circulation dans le secteur, aux heures de pointe. Les quatre carrefours étudiés – dont la localisation n'est indiquée que dans le chapitre « Impacts du projet » (page 140 de l'étude d'impact) – ne présentent pas de difficultés de circulation, hormis des remontées de file occasionnelles au carrefour avenue Couturier / rue Turpault.

L'autorité environnementale note que les conditions de trafic sur les axes majeurs (A12 et RN12) ne sont toutefois pas analysées alors que ce sont des axes déjà très saturés, et recommande d'approfondir l'étude sur ce point. Par ailleurs, il est indiqué que l'étude de trafic a été réalisée en avril 2015 et actualisée en avril 2016 (page 90 de l'étude d'impact). Cette étude de trafic, jointe en annexe, se fonde sur des comptages effectués le 28 février 2013 (page9). Des comptages plus récents auraient été appréciés, les conditions de trafic ayant pu évoluer depuis cette date.

En termes de transports en commun, la gare la plus proche est située sur la commune limitrophe de Fontenay-le-Fleury (ligne N du réseau Transilien). Le site du projet est desservi par trois lignes de bus, avec trois arrêts proches et un niveau de service jugé bon aux heures de pointe (passage toutes les 10 à 15 minutes pour deux de ces lignes). Le temps moyen de déplacement pour rejoindre Paris (gare Montparnasse) n'est pas indiqué. Le secteur du projet est moins propice aux déplacements piétons, avec des trottoirs de faible largeur ou inexistant. Il n'y a pas de piste ou de bande cyclable sur la commune, la circulation des vélos s'effectue donc sur la route.

Nuisances sonores

L'étude acoustique réalisée afin de modéliser la propagation du bruit montre que les niveaux sonores sont élevés, de jour comme de nuit. L'environnement acoustique du site est principalement affecté par le bruit de la RN12, dont le trafic moyen journalier est de l'ordre de 90 000 véhicules. De plus, la présence au niveau du site de la voie d'insertion de la RD129 vers la RN12, où les véhicules accélèrent, contribue au fort niveau sonore. La RN12 est classée en catégorie 1 (catégorie la plus bruyante) selon la réglementation relative aux infrastructures bruyantes, avec un secteur affecté par le bruit d'une largeur de 300 mètres de part et d'autre de la voie, soit une bande d'effet couvrant l'ensemble du site. L'étude d'impact rappelle bien que ce classement impose, pour les nouveaux bâtiments à usage d'habitation situés dans le secteur affecté par le bruit, des prescriptions d'isolement acoustique à respecter.

Qualité de l'air

La qualité de l'air est présentée de manière générale, à l'aide des données d'Airparif disponibles sur la commune. Elle est qualifiée de « plutôt bonne » plus de 80 % du temps. Compte tenu de la proximité d'une voie routière importante, des mesures locales de la qualité de l'air auraient pu être réalisées sur le site pour étayer cette présentation.

Paysage urbain et patrimoine historique

L'étude d'impact indique que le projet est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique, le Fort de Saint-Cyr, présent au sud-est sur la commune voisine de Montigny-le-Bretonneux. Elle rappelle que le projet nécessitera l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), en précisant toutefois qu'il n'y a pas de co-visibilité entre le projet et ce monument. L'étude mentionne également, sans les localiser précisément, les éléments de patrimoine présents sur la commune comme l'ancienne ferme royale de la Tremblaye, qui a été réhabilitée en pôle culturel, située à proximité immédiate du projet. L'environnement urbain du projet est bien décrit, il aurait gagné à être davantage illustré de photographies. À vocation principale d'habitat, le secteur est marqué par la présence de la route nationale. L'étude d'impact souligne en outre que le site du projet, actuellement à l'état de friche industrielle, « *montre un besoin de requalification* ».

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concernant ce quartier a été définie dans le plan local d'urbanisme de la commune.

Eau

Le terrain du projet est en légère pente orientée vers le nord. Il est actuellement en grande partie imperméabilisé. Le réseau hydrographique sur la commune est constitué de la rigole¹ des Clayes, busée sur la partie agglomérée, et de quelques retenues d'eau artificielles.

Pour ce qui concerne les eaux souterraines, l'étude d'impact indique la présence de la nappe des sables de Fontainebleau à environ 28 mètres de profondeur sous le terrain. Le chapitre relatif à la pollution des sols signale également la présence d'eaux d'infiltration mises en évidence vers 2 ou 3 mètres de profondeur.

En termes d'assainissement, l'étude d'impact rappelle que les eaux usées de la commune sont traitées à la station d'épuration « Carré de Réunion » située sur les communes de Bailly et de Saint-Cyr-l'École, dont les performances sont actuellement insuffisantes et pour laquelle des travaux d'extension et de mise aux normes sont en cours.

Pour ce qui concerne l'eau potable, l'étude d'impact indique la présence à proximité de deux captages d'eau souterraine : le forage Edouard Vaillant situé à environ 330 mètres du site, le forage Croix Blanche à environ 650 mètres. Les périmètres de protection de ces captages ne sont pas précisés. L'autorité environnementale informe que le projet se situe également dans le périmètre de protection éloignée du captage « Les Tasses » aux Clayes-sous-Bois dont la déclaration d'utilité publique est en cours. Le rapport du 17 avril 2014 de l'hydrogéologue agréé pour ce captage a défini, dans ce périmètre, des prescriptions concernant la protection de la ressource en eau souterraine. Cela concerne notamment l'usage des produits d'entretien et de traitement dans les jardins et des restrictions pour certaines activités (décharges, excavations de matériaux, forages...). L'autorité environnementale recommande que le projet explicite la prise en compte de ces prescriptions.

Risques naturels

L'étude d'impact indique que d'après les cartes établies par le BRGM², le site du projet est situé dans une zone de sensibilité faible pour le phénomène d'inondation par remontée de nappe. Toutefois, la carte « synthèse des risques et nuisances » issue du plan local d'urbanisme de Bois-d'Arcy et présentée à la page 133 de l'étude d'impact, identifie un risque fort de remontée de nappe sur le secteur sans plus d'informations. L'autorité environnementale recommande de mieux expliciter cet enjeu³ et sa prise en compte par le projet, le cas échéant.

Biodiversité

L'étude d'impact indique que le site du projet n'est concerné par aucune protection réglementaire ou inventaire au titre des milieux naturels. Elle présente également le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France et précise que le site ne s'inscrit dans aucun corridor écologique identifié. Le site comporte actuellement peu d'espaces végétalisés. L'étude d'impact souligne à juste titre que la réalisation du projet est l'occasion d'améliorer la biodiversité. Différents types de plantations sont prévus : arbres et arbustes d'essences variées, haies, plantes couvre-sols, gazon...

¹ Plusieurs réseaux de rigoles (fossés maçonnés) et d'étangs ont été réalisés au XVIIIème siècle pour alimenter en eau le parc et le château de Versailles. Ces réseaux subsistent en partie aujourd'hui.

² BRGM : Bureau de Recherches Géologiques et Minières.

³ Du fait des limites de validité des cartes d'aléa, des phénomènes de remontées de nappe peuvent être observés sur le terrain dans des zones non mises en évidence par ces cartes.

3. L'analyse des impacts environnementaux

3.1 Justification du projet retenu

L'étude d'impact présente les différentes évolutions du projet depuis son lancement et la volonté de la commune de requalifier ce secteur. Un périmètre plus grand, comprenant des hauteurs plus importantes et davantage de logements, a notamment été étudié. Les informations fournies portent davantage sur des éléments descriptifs que sur des justifications. L'étude indique toutefois que le choix finalement retenu respecte davantage l'ambiance du quartier. L'intégration du projet dans son environnement paysager est bien décrit (cf. paragraphe « Impacts paysagers » du présent avis, ci-après).

Le maître d'ouvrage indique également qu'il souhaite pour ce projet l'obtention des certifications NF Habitat HQE pour les logements sociaux et NF Habitat pour les autres logements. Le profil visé est « très performant ». Ces certifications sont rapidement présentées.

Un chapitre traite de l'articulation du projet avec les documents supra-communaux, comme le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie et le schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Ces documents sont présentés, mais l'analyse de leur prise en compte par le projet reste parfois succincte.

L'autorité environnementale souligne que le projet s'inscrit dans une politique de reconquête d'une friche industrielle, dans un objectif de densification et de mixité sociale tel que voulu par le SDRIF. Afin d'approfondir l'articulation avec ce schéma, des données quantitatives sur les densités visées par le projet (densité humaine, densité moyenne des espaces d'habitat) pourraient être utilement fournies.

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

Impacts liés au chantier

Le dossier décrit les impacts liés à la réalisation du chantier et propose des mesures adaptées pour limiter ces nuisances (bruit, poussières, déchets, risque de pollutions). L'autorité environnementale apprécie l'engagement du maître d'ouvrage à mettre en place une démarche qualitative dite « chantiers à faibles nuisances », ce qui devrait garantir une mise en œuvre effective des mesures préconisées.

Impacts liés à la pollution des sols

Le bureau d'études qui a réalisé les diagnostics de pollution des sols a proposé un plan de gestion, dont les mesures sont présentées. Pour les terres restant en place, les zones non construites devront être recouvertes par des revêtements ou a minima par 30 cm de terres saines. Si des plantes potagères ou des arbres fruitiers sont plantés, ils devront l'être dans des bacs hors sols composés de terres saines. Par ailleurs, lors de la réalisation des futurs sous-sols, les eaux d'exhaure issues du rabattement de la nappe ne pourront pas être rejetées dans le réseau d'assainissement.

En outre, certaines sources de pollution concentrées devront être purgées. Ces terres, tout comme celles devant faire l'objet d'une excavation prévue dans les terrassements, nécessiteront d'être évacuées en filière spécifique du fait des teneurs en polluants constatées. Il est également envisagé la réalisation d'un décapage d'un mètre de profondeur au droit de l'ensemble des zones du site non concernées par des excavations, avec la mise en place d'un grillage avertisseur et l'apport de terres saines.

L'autorité environnementale rappelle que selon la circulaire du 8 février 2007, la dépollution du site doit être privilégiée. En cas de pollution résiduelle ou de restrictions d'usage, il convient de s'assurer de la mise en mémoire de ces pollutions et de veiller à ce que les adaptations des usages soient inscrites dans le document d'urbanisme de la commune

(servitudes d'utilité publique). La pérennité des recouvrements, notamment celle des terres végétales mises en place en couverture, devra être garantie.

L'autorité environnementale rappelle que le maître d'ouvrage doit également s'assurer de la compatibilité des sols avec les usages prévus, au besoin en procédant à une analyse des risques résiduels (ARR). Elle note que l'étude d'impact fait état de la mise en place des mesures de gestion mais ne statue pas sur la compatibilité du site après dépollution avec un usage de type résidentiel.

Dans le cadre des autres procédures administratives dont fait l'objet le projet, l'autorité environnementale a eu connaissance d'une synthèse de l'ARR réalisée, qui appelle plusieurs interrogations sur les paramètres pris en compte et les voies d'exposition retenues. L'autorité environnementale recommande de présenter dans l'étude d'impact les résultats des différentes études disponibles, dont l'ARR. Elle recommande de mettre en place l'ensemble des mesures prévues par le plan de gestion, d'aménager l'ensemble des espaces verts avec l'apport de terres saines, de prévoir une surveillance semestrielle de la qualité des eaux souterraines et de réaliser des mesures en bord et fond de fouilles après les opérations de dépollution, pour évaluer les concentrations de polluants persistant. Elle recommande que l'intégralité du rapport d'analyse ARR réalisé soit transmis aux services régionaux de la santé compétents.

Impacts sur les déplacements

Le trafic engendré par le projet a été estimé à 194 véhicules à l'heure de pointe du matin, et à 197 véhicules à l'heure de pointe du soir. Il aurait été souhaitable de détailler les hypothèses utilisées pour ces calculs. L'impact de ce trafic supplémentaire sur les carrefours étudiés est présenté sous forme de cartes et d'un tableau (pages 137 à 140 de l'étude d'impact), sans commentaires et sans comparaison avec l'état initial, ce qui rend difficile son appréciation. L'étude conclut à un impact faible et au fait que les difficultés observées sur le carrefour avenue Couturier / rue Turpault ne seront pas aggravées.

L'autorité environnementale note que les autres carrefours présentent également des remontées de file pouvant occasionnellement atteindre 100 mètres, soit plus que la situation initiale. L'impact du projet sur le trafic de la RN12 et de l'A12 n'a pas été étudié.

L'autorité environnementale note qu'une amélioration de la desserte en transports en commun n'est pas évoquée, afin d'inciter les futurs habitants à ne pas utiliser la voiture.

Impacts liés aux nuisances sonores

Le projet prévoit une isolation des façades, conformément à la réglementation en vigueur, ainsi que la création d'un merlon planté de 6 mètres de hauteur au sud de la parcelle. Ce merlon permettra une réduction du niveau de bruit pouvant aller jusqu'à 5 dB(A) sur la façade sud, pour le rez-de-chaussée et le premier étage, mais il n'a plus d'effet d'atténuation au-delà du deuxième étage. L'autorité environnementale recommande de mieux caractériser l'exposition de la population aux nuisances sonores, notamment pour les habitants des étages supérieurs (cette information n'est apportée que pour la hauteur de 4 mètres).

Il aurait été intéressant que l'étude d'impact détaille les autres solutions permettant de diminuer l'impact des nuisances sonores sur les constructions (par exemple : orientation des façades, forme du bâti). Le tableau récapitulatif des effets et mesures (page 135) évoque la conception des espaces intérieurs « pensés pour éviter une trop grande exposition aux nuisances dans les pièces à vivre », sujet qui n'est pas développé dans le corps de l'étude, et ne mentionne pas la création du merlon.

Pour ce qui concerne l'impact du projet sur les nuisances sonores du fait du trafic induit ou des équipements prévus (extracteurs d'air par exemple), il est considéré comme négligeable sans réelle justification.

L'étude d'impact propose la mise en place de mesures de suivi en fin de chantier, afin de vérifier le bon fonctionnement des traitements acoustiques et la conformité du projet vis-à-vis des émissions sonores des équipements techniques. L'autorité environnementale recommande que ce suivi soit effectivement mis en place et apparaisse dans le chapitre « suivi des mesures » (page 171).

Enfin, l'autorité environnementale informe que si les travaux devaient impacter le talus qui soutient la RN12, il conviendra d'en informer le gestionnaire de la voirie pour validation.

Impacts sur la qualité de l'air

L'impact du projet sur la qualité de l'air est jugé faible, mais n'a pas été quantifié au regard du trafic induit par l'opération. L'impact sanitaire lié à l'exposition de la population à la pollution atmosphérique n'a pas non plus été étudié.

Par ailleurs, l'autorité environnementale rappelle qu'une attention particulière devra être apportée à la végétalisation des espaces verts, afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

Impacts paysagers

L'analyse des impacts paysagers du projet fournie à la page 136 de l'étude d'impact est succincte. Elle rappelle que le respect des prescriptions du PLU et la création de nouveaux bâtiments qualitatifs permettront une bonne intégration du projet dans le paysage urbain.

D'autres éléments d'analyse sont cependant apportés dans le chapitre « description du projet » et également dans l'annexe « notice de présentation » (PC4) du permis de construire. Le traitement des interfaces du projet avec le bâti environnant est bien expliqué, même s'il aurait été utile de l'illustrer davantage.

La façade nord, proche de la ferme de la Tremblaye, sera clôturée par une alternance de murs, à l'image des murs en moellons des bâtiments anciens du quartier, et de grilles permettant des vues sur les espaces végétalisés. Sur cette façade, les bâtiments n'affichent pas un front urbain continu mais trois séquences bâties de dimensions semblables de type R+3 mais non identiques dans le traitement architectural. Les façades est et ouest, en limite avec les maisons individuelles voisines, seront construites en retrait et limitées en hauteur à R+2, l'espace libre entre les clôtures et les futurs immeubles étant végétalisé. Le parti architectural est décrit comme « simple, lisse et apaisé » pour laisser dominer les plantations.

Vue du projet depuis la rue Marey (façade nord)



(Source : étude d'impact)

Une étude sur les ombres portées a été menée (pages 144 à 146) et conclut que l'impact du projet sur l'ensoleillement sera le plus important aux équinoxes. Présentées sans explications, les images des simulations restent difficiles à interpréter. La comparaison avec l'état actuel n'est pas effectuée.

Gestion des eaux pluviales

Le projet va réduire l'imperméabilisation des sols, grâce à la création des espaces verts. Il est prévu que les eaux pluviales soient stockées pour partie dans les toitures végétalisées, et pour le reste dans deux bassins de rétention situés sous la voirie. Le volume de rétention nécessaire a été calculé pour une pluie décennale et un débit de fuite limité à 1 L/s/ha pour le rejet au réseau communal. Ce volume est de 159 m³ pour les deux bassins.

L'autorité environnementale souligne que le projet améliorera la situation actuelle en termes de gestion des eaux pluviales. Il aurait été intéressant que l'étude d'impact précise pourquoi l'aménagement d'un bassin à ciel ouvert⁴ n'a pas été retenu, ainsi que les modalités d'entretien des bassins enterrés.

L'étude d'impact mentionne la possibilité de rabattements de nappe en phase de travaux pour permettre la réalisation du sous-sol. L'autorité environnementale rappelle que les rabattements de nappes peuvent relever d'une procédure au titre de la loi sur l'eau (articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement).

Énergie

En termes de performance énergétique, le projet prévoit une architecture compacte et respectera, a minima, la réglementation thermique RT2012. Le maître d'ouvrage vise de plus l'atteinte de la performance RT2012 « anticipée » pour les logements sociaux, dans le cadre de la certification environnementale NF Habitat HQE. Pour ce qui concerne les énergies renouvelables, une partie de l'eau chaude sanitaire sera obtenue grâce à des panneaux solaires.

Effets cumulés

Un paragraphe traite des effets cumulés du projet avec d'autres projets, en indiquant qu'il n'existe pas de projet connu au sens réglementaire du terme⁵ sur le secteur. À titre d'information, les éventuels projets d'aménagement du secteur, ne répondant pas à la définition réglementaire des projets connus, auraient pu être présentés dans ce chapitre, comme le projet de revitalisation du centre-ville.

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 présenté pour ce projet est globalement de bonne qualité. Il reprend de manière cohérente les informations apportées dans l'étude d'impact, à l'exception toutefois de la thématique liée à la pollution des sols dont l'état initial n'est pas présenté (le bref paragraphe intitulé « qualité environnementale du sol et de l'eau », à la page 26 du résumé, ne fait que mentionner « quelques anomalies de compacité » et que « la qualité reste bonne »). Compte tenu de l'importance de cet enjeu pour le projet, l'autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique sur ce point avant la mise à disposition du public. En revanche, le paragraphe relatif aux impacts liés à la pollution des sols est lui correctement traité dans le résumé.

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



⁴ Les bassins à ciel ouvert présentent plusieurs avantages par rapport aux bassins enterrés : ils contribuent à la dépollution des eaux pluviales par décantation, ils peuvent être végétalisés pour une valorisation paysagère, le contrôle du fonctionnement et l'entretien sont facilités.

⁵ L'article R.122-5 du code de l'environnement indique que les projets connus sont ceux qui, lors du dépôt de l'étude d'impact, ont fait l'objet d'un document d'incidences au titre de la loi sur l'eau et d'une enquête publique, ou ont fait l'objet d'une étude d'impact et d'un avis de l'autorité environnementale.