



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis délibéré en date du 3 septembre 2020
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
sur le projet d'aménagement de l'ancien site Safran, rue de la Tour Billy
à Argenteuil (95)**

Synthèse de l'avis

Le présent avis actualise un premier avis du 8 mars 2019 portant sur le projet d'aménagement de l'ancien site Safran, sis rue de la Tour Billy à Argenteuil (95), et sur son étude d'impact.

Ce projet a en effet fait l'objet d'un premier avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) dans le cadre de cinq demandes de permis de construire portant sur l'une des composantes du projet. Ces permis ont été accordés par le maire d'Argenteuil le 17 juillet 2019.

La MRAe est à nouveau saisie dans le cadre de cinq demandes de permis de construire modificatifs. La seule modification significative de ces demandes est un addendum apporté à l'étude d'impact.

Le projet vise à développer, en lieu et place d'un ancien site industriel, un ensemble immobilier mixte (logements, commerces et activités) et un groupe scolaire. Il intervient après la libération du site par la société SAFRAN qui y avait développé des activités industrielles et de recherche (installation classée pour la protection de l'environnement - ICPE) et son acquisition par la société BROWNFIELDS. Cette dernière a obtenu de se substituer à la société SAFRAN, exploitant de l'ICPE, pour réaliser les travaux de dépollution du site (bâti et sols) dans le cadre d'une procédure de « tiers demandeur », telle que prévue à l'article L.512-21 du code de l'environnement, avant la rétrocession des terrains respectivement à la société « ARGENTEUIL 72 TOUR BILLY » (ensemble immobilier) et à la commune d'Argenteuil (groupe scolaire).

Sur 2.4 hectares, le projet prévoit :

- des travaux de démolition et de dépollution .
- la réalisation d'un ensemble immobilier (découpé en 5 îlots qui ont fait l'objet des 5 permis de construire) de 21 771 m² de surface de plancher composé de logements collectifs et de maisons individuelles (au total 337 logements) ainsi que de commerces et activités (pour 500 m²). Il comprend également l'aménagement de 354 places de stationnement privées pour voitures et de 106 pour deux roues en sous sol de 3 des 5 îlots résidentiels, ainsi qu'une sente piétonnière, en partie ouverte au public .
- la réalisation d'un groupe scolaire de 4 000 m² qui fera ultérieurement l'objet d'une demande de permis de construire par la commune.

La MRAe note dans son avis du 8 mars 2019 qu'au sein du site SAFRAN réaménagé, le groupe scolaire sera contigu à l'ensemble immobilier, que les interactions fonctionnelles entre ces deux éléments (contribution à l'objectif d'aménagement du site, dépollution du site, voiries, interactions des incidences) sont fortes, qu'à ce titre ils ne forment qu'un seul et même projet et que l'étude d'impact doit donc porter sur ces deux composantes.

La MRAe identifie, comme principaux enjeux du projet, la pollution avérée du site, les nuisances sonores, la qualité de l'air extérieur, et les conditions de déplacement.

Dans son avis du 8 mars 2019 (annexé au présent avis) la MRAe recommandait de conduire des analyses plus approfondies des risques sanitaires auxquels seront exposés les usagers du futur groupe scolaire, de la qualité de l'air sur le site, des consommations énergétiques et des effets cumulés avec les autres projets se développant à proximité.

L'addendum de juin 2019 qui actualise l'étude d'impact de décembre 2018 s'appuie notamment sur une mise à jour de l'étude acoustique, sur une nouvelle étude de circulation et sur des informations concernant la gestion de la pollution du site désormais largement engagée pour l'ensemble immobilier .

Sur la forme, la méthode retenue pour actualiser l'étude d'impact consistant à produire un addendum sans aucune annotation permettant d'identifier les paragraphes concernés de l'étude d'impact, nuit à la bonne appréhension globale par le public de l'étude d'impact actualisée. Ce fait est aggravé par le renvoi pur et simple par l'addendum à certaines de ses annexes, sans synthèse de leur contenu.

Sur le fond, si les analyses de l'état initial du site notamment sur la pollution des sols ont bien été conduites sur l'ensemble de l'ancien site Safran, en incluant l'emprise du groupe scolaire, le reste de l'étude d'impact actualisée ne porte pas suffisamment sur le groupe scolaire.

La MRAe recommande donc de compléter l'étude d'impact du projet :

- en la faisant porter pleinement sur le groupe scolaire, dans une actualisation qui devra intervenir lorsque la conception du groupe scolaire aura été arrêtée par la commune et avant le dépôt de la demande de permis de construire de ce groupe scolaire (principalement traitement de la pollution des sols en place, mais aussi bruit, déplacements, consommations énergétiques) ;
- en intégrant dans l'analyse des déplacements le groupe scolaire et les autres projets connus à proximité et en développant l'analyse des déplacements des piétons et des deux-roues ;

De plus, elle recommande de produire, s'ils sont disponibles, lors de la consultation du public sur les demandes de permis modificatifs et, à défaut, lors de l'actualisation de l'étude d'impact afférente au groupe scolaire :

- les résultats des nouvelles analyses des gaz du sol devant être réalisées durant les travaux de construction du projet immobilier (phase 1) avant la mise en place des dalles en béton puis après la construction des bâtiments ;
- le dossier produit et les décisions prises pour les travaux de dépollution de la phase 2 (groupe scolaire) et l'état d'avancement de ces travaux.

D'autres recommandations sont formulées dans l'avis détaillé qui suit.

Avis disponible sur le site Internet de la MRAe d'Ile-de-France et sur celui de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France

Préambule

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a délibéré, par échange d'écrits transmis par voie de messages électroniques, sur le projet d'aménagement de l'ancien site Safran, rue de la Tour Billy à Argenteuil (95).

*Étaient présents et ont délibéré : M. Eric Alonzo, M. Noël Jouteur, Jean-Jacques Lafitte, François Noisette, Philippe Schmit,
Étaient excusées : Catherine Mir, Judith Raoul-Duval,*

Conformément aux dispositions de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, la DRIEE agissant pour le compte de la MRAe a consulté le directeur de l'Agence régionale de santé d'Île-de-France par courrier daté du 6 juillet 2020.

Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEE, et sur le rapport de Jean-Jacques Lafitte, coordinateur, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Cet avis doit être joint au dossier de consultation du public.

Table des matières

Table des matières

1 L'évaluation environnementale.....	5
1.1 Présentation de la réglementation.....	5
1.2 Historique du dossier.....	5
2 Contexte et description du projet.....	6
3 Avis sur les compléments apportés par l'addendum à l'étude d'impact.....	8
3.1 Prise en compte du groupe scolaire.....	9
3.2 Justification des choix.....	9
3.3 Pollution du site.....	10
3.4 Déplacements.....	12
3.5 Qualité de l'air extérieur.....	12
3.6 Environnement sonore.....	13
3.7 Impacts cumulés avec d'autres projets.....	13
3.8 Autres enjeux.....	14
4 Information, consultation et participation du public.....	14
ANNEXE.....	16

Avis détaillé

1 L'évaluation environnementale

1.1 Présentation de la réglementation

Les dispositifs européens d'évaluation environnementale des projets se fondent 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.

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire 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 l'issue de la phase de consultation du public, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet ou l'une ou l'autre de ses composantes (ici, différents permis de construire).

1.2 Historique du dossier

Compte tenu de ses caractéristiques (plus de 10 000 m² de surface de plancher totale), le projet d'aménagement de l'ancien site Safran à Argenteuil (95) relevait de la procédure d'examen au cas par cas prévue au titre de l'article R. 122-2 du code de l'environnement (rubrique 39°).

Par décision de l'autorité environnementale (préfet de Région) n°DRIEE-SDDTE-2018-062 du 28 mars 2018¹, le projet a été soumis à évaluation environnementale en raison d'une susceptibilité d'impacts notables du projet sur l'environnement et la santé liés notamment à la pollution du site, à l'environnement sonore, à la qualité de l'air extérieur et aux conditions de circulation.

Le projet et son étude d'impact (datée de décembre 2018) établie dans le cadre de 5 demandes de permis de construire déposées par la société SAS « ARGENTEUIL SAFRAN 72 TOUR BILLY » ont fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale daté du 8 mars 2019², qui est annexé au présent avis.

Une procédure de participation du public par voie électronique sur ce projet a été ouverte du 9 mai au 7 juin 2019. Les 5 permis ont été délivrés le 17 juillet 2019 par le maire d'Argenteuil.

Le maître d'ouvrage a déposé 5 demandes de permis de construire modificatifs le 22 juin 2020 qui ont conduit à une nouvelle saisine de la MRAe par la mairie d'Argenteuil datée du 25 juin 2020. La mairie indique que le modificatif porte sur un complément à l'étude d'impact.

Le dossier de saisine comprend pour chaque demande :

- le formulaire CERFA de demande de permis modificatif,
- la notice technique paysage (la modification apportée porte sur la localisation d'arbres de haute tige)
- l'étude d'impact initiale datée du 5 décembre 2018
- un addendum n°2 à l'étude d'impact, daté de juin 2020 y compris ses annexes³.

1 <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/driee-sddte-2018-062.pdf>

2 http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/190308_mrae_avis_sur_le_projet_d_aménagement_du_site_safran_a_argenteuil_95_-1.pdf

3

- Annexe 1. Notice d'impact du trafic (réalisée par le bureau d'études EVA, mise à jour en mars 2019)
- Annexe 2. Notice PC4 (notice architecturale du projet décrivant le projet et sa conformité au PLU d'Argenteuil)
- Annexe 3. Etude de circulation (réalisée par la société CDVIA en février 2020)
- Etude acoustique (objectifs d'isolation des façades, du 26 février 2020)
- Plan des gestion de la pollution des sols du 17 septembre 2018 (déjà joint à l'étude d'impact initiale)

- la convention de projet urbain partenarial.

La MRAe considère que lors de la mise à la disposition du public pour consultation, d'autres documents, dont l'insertion dans le dossier n'est pas obligatoire, seraient cependant utiles pour sa bonne information :

- le mémoire en réponse à l'avis initial de la MRAe (addendum n°1 du 28 mars 2019, mentionné dans l'addendum n°2),
- la synthèse des observations et propositions du public, lors de la consultation sur le projet avec l'indication de celles dont il a été tenu compte (le délai de mise en ligne sur le site internet de la Ville d'Argenteuil étant expiré),
- les permis de construire accordés (pour apprécier les modifications demandées).

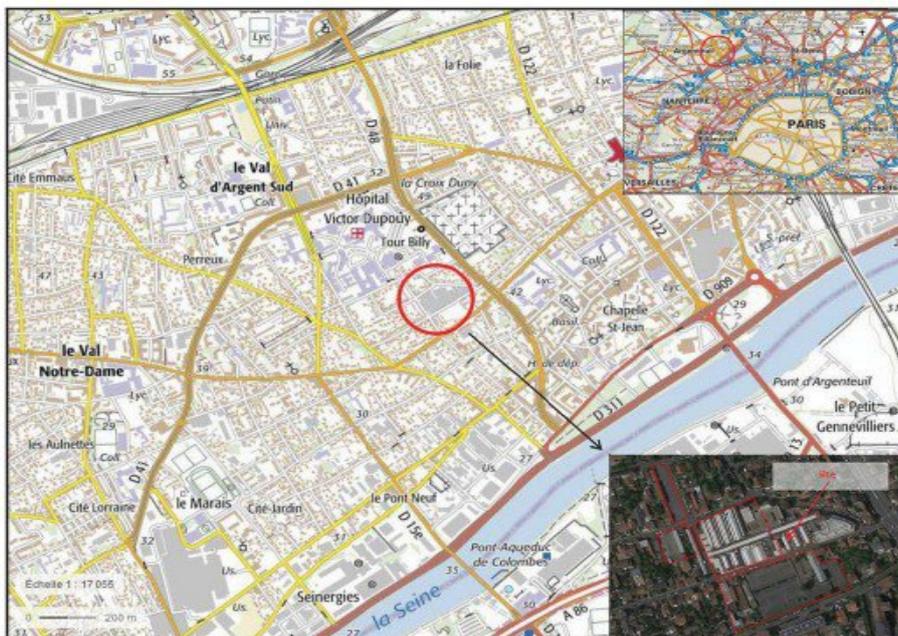
La MRAe recommande de compléter le dossier qui sera soumis à consultation du public par le mémoire en réponse à l'avis initial de la MRAe, la synthèse des observations et propositions du public lors de la première consultation sur le projet, ainsi que les permis de construire accordés dont la modification est demandée.

Le présent avis constitue une actualisation de l'avis du 8 mars 2019 : il analyse les compléments apportés par l'addendum à l'étude d'impact.

2 Contexte et description du projet

Les demandes de permis modificatifs (y compris l'addendum) n'apportent pas d'information nouvelle significative sur le contexte et sur la description du projet développés dans le dossier initial⁴, présentés dans l'avis du 8 mars 2019 annexé au présent avis et résumées ci après.

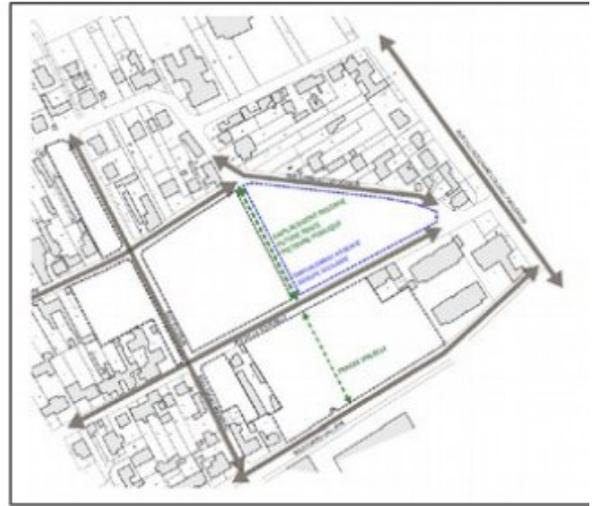
Le projet s'implante à Argenteuil, commune du Val-d'Oise (95) d'environ 110 000 habitants, située au nord-ouest de Paris. Elle fait partie de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine, compétent en matière d'urbanisme.



Plan de situation (source : Etude d'impact – p.16)

Les parcelles concernées, d'une emprise de 2,4 hectares à la jonction de trois quartiers de la ville d'Argenteuil (le centre-ville, le Val d'Argent Sud et le Val Notre Dame) ont été utilisées, depuis 1927, par la

- Note de prise en compte des remarques de l'ARS et de la DRIEE sur le plan de gestion, datée du 21 mars 2019
 - Annexe 4. Arrêté préfectoral n°IC-19-78 (arrêté du 9 septembre 2019 qui définit les prescriptions pour la réhabilitation de la phase 1 portant sur l'ensemble du périmètre du projet excepté la zone devant accueillir le futur groupe scolaire)
 - Annexe 5. Rapport d'inspection des installations classées du 25 février 2020 (rapport faisant état des constats effectués lors de la visite d'inspection et proposant de délivrer le procès verbal de récolement des travaux de dépollution de la phase 1)
- 4 L'addendum apporte des précisions sur le nombre de logements, les surfaces de planchers et les sous-sols (p 9) et décrit des travaux de démolition et d'excavation réalisés depuis la rédaction de l'étude d'impact initiale.



Plan masse du projet - Schéma des circulations (source : Étude d'impact – p. 29 et 271)

L'établissement public territorial Boucle Nord de Seine a dû engager une procédure de modification du plan local d'urbanisme (PLU) d'Argenteuil pour permettre et encadrer la mutation de ce site jusqu'alors classé principalement en zone UE (activités) et enclavé au sein d'une zone UC (pavillonnaire) et désormais classé en zone mixte à dominante logements (zone de grand projet UGP 4). La modification de PLU a été approuvée, après enquête publique, le 27 septembre 2018 par le conseil de territoire. Elle fixe, sur le site du projet, deux emplacements réservés : l'un pour la réalisation d'un équipement public lié à l'enfance et au scolaire et d'une sente piétonne sur 5 161 m², l'autre en vue de l'élargissement de l'emprise publique de la rue de la Tour Billy.

La société BROWNFIELDS a demandé à se substituer à SAFRAN, exploitant de l'installation classée déclarée et ancien propriétaire, pour réaliser les travaux de dépollution du site (bâti et sols) dans le cadre d'une procédure de « tiers demandeur », telle que prévue à l'article L.512-21 du code de l'environnement⁵.

Après réhabilitation du site par la société BROWNFIELDS (y compris les travaux de désamiantage et de dépollution des sols), la propriété des terrains sera transférée, d'une part à la société « SAS ARGENTEUIL 72 TOUR BILLY » pour y réaliser l'opération résidentielle et, d'autre part, à la commune d'Argenteuil pour la réalisation du groupe scolaire.

3 Avis sur les compléments apportés par l'addendum à l'étude d'impact

Sur la forme, la MRAe note que la méthode retenue pour actualiser l'étude d'impact consistant à produire un addendum sans aucune annotation apportée tant dans l'addendum que dans le corps de l'étude d'impact initiale pour identifier les paragraphes qui sont concernés par l'addendum, ni sans aucune mise à jour de son texte pour tenir compte des corrections apportées dans l'addendum, nuit à la bonne appréhension globale par le public de l'étude d'impact actualisée.

Ce fait est aggravé par le renvoi pur et simple, sans synthèse de leur contenu dans l'addendum, à certaines annexes de ce dernier (annexe 2 notamment) ce qui rend complexe pour le public l'accès à ces informations.

La MRAe recommande d'améliorer la présentation d'ensemble de l'étude d'impact actualisée pour assurer sa bonne appréhension par le public.

Sur le fond, la MRAe analyse ci après les chapitres successifs de l'addendum.

⁵ Grâce à ce dispositif, un tiers peut se substituer à l'exploitant d'une ICPE dans la réalisation des travaux de remise en état et dans ses obligations vis-à-vis de l'administration.

3.1 Prise en compte du groupe scolaire

Dans son avis du 8 mars 2019, après avoir constaté que le groupe scolaire fait partie du projet, la MRAe recommandait de compléter l'étude d'impact du projet en la faisant porter sur le groupe scolaire et de procéder à l'analyse de l'exposition des usagers du groupe scolaire aux pollutions des sols et des eaux souterraines ainsi qu'aux nuisances sonores observées sur le site.

L'addendum indique :

« A ce stade, le projet de groupe scolaire n'est pas suffisamment abouti pour pouvoir en détailler la conception et analyser l'ensemble de ses incidences environnementales. »

« L'analyse de l'état initial du site a été conduite sur l'ensemble de la propriété cédée par la société SAFRAN ELECTRONICS & DEFENSE et donc en incluant l'emprise du groupe scolaire, ainsi que l'analyse des incidences du projet sur la pollution des sols. »

« Une analyse des risques résiduels (ARR) prédictive a été réalisée en 2018, notamment en fonction du groupe scolaire projeté sur la moitié est de l'emprise du bâtiment principal. Elle conclut qu'aucune mesure de dépollution n'est nécessaire sur la zone du bâtiment principal (futur groupe scolaire), la réalisation de vides sanitaires étant suffisante pour prévenir le risque d'inhalation de gaz du sol. »

« Pour confirmer ces premiers calculs, l'acquisition des données supplémentaires (mesures gaz) et une nouvelle analyse des risques résiduels (ARR) seront réalisées avant la construction du groupe scolaire. Ces données complémentaires seront validées par l'ARS et permettront de préciser les mesures constructives, les restrictions d'usage et les servitudes éventuelles sur l'emprise qui doit accueillir le groupe scolaire. Ces préconisations feront l'objet d'un arrêté préfectoral de Tiers Demandeur spécifique pour la parcelle du futur groupe scolaire »

« Concernant les nuisances acoustiques, les isollements de façades du groupe scolaire respecteront à minima les obligations réglementaires. »

La MRAe prend acte de ces engagements et rappelle qu'au plus tard lors du dépôt de la demande de permis de construire du groupe scolaire, partie intégrante du projet, l'étude d'impact devra être à nouveau actualisée pour préciser les impacts sur l'environnement et la santé de cette partie du projet. L'étude d'impact ainsi actualisée devra être mise à la disposition du public, avec un nouvel avis actualisé de la MRAe, lors de la consultation du public ouverte à l'occasion de l'instruction de cette demande de permis.

La MRAe recommande d'actualiser à nouveau l'étude d'impact du projet, au plus tard lors du dépôt de permis de construire du groupe scolaire, pour préciser les impacts sur l'environnement et la santé de cette seconde partie du projet.

3.2 Justification des choix

Dans son avis du 8 mars 2019, la MRAe considèrait que la justification des caractéristiques de l'ensemble immobilier projeté méritait d'être développée dans l'étude d'impact du projet, au besoin en rappelant les choix opérés lors de la modification du PLU (qui était motivée par la réalisation de ce projet). Elle recommandait d'indiquer les raisons ayant conduit à prévoir une sente piétonne ainsi que son caractère en partie privatif et les raisons de l'élargissement de la rue de la Tour Billy au droit du projet.

L'addendum renvoie sur ces points à son annexe 2, à savoir la notice architecturale qui faisait partie de la demande initiale de permis de construire sur le lot 1. Les notices architecturales n'étant pas modifiées par les demandes de permis modificatifs, aucune information nouvelle n'est ainsi apportée.

La première partie de la notice architecturale du lot n°1 est commune aux notices des 5 lots. Elle comporte un rappel des objectifs du programme immobilier (phase 1 du projet) et une présentation de ce projet urbain.

La sente piétonne y est présentée comme la colonne vertébrale du programme entre le boulevard Gallieni au sud et les rues Pierre Blaise et Lhéroult-Clouqueur au nord, en traversant la rue de Billy. Le tronçon nord est public. Le tronçon sud au sein de l'îlot 1 est privé. L'accès sera laissé libre en journée pour tous les usages et les passants. Il importe pour la MRAe que cet engagement soit repris dans le permis de construire du lot n°1.

La notice indique qu'un élargissement de la rue de Billy permet d'offrir un espace public plus accueillant et plus adapté au gabarit des nouveaux bâtiments et constitue une opportunité de végétaliser l'espace

public. Elle ne précise pas si l'aménagement de cet élargissement est réalisé dans le cadre du lot n°1 ou sera réalisé ultérieurement par la commune.

Le parti architectural retenu pour le lot 1 est présenté dans la deuxième partie de la notice, ainsi que sa conformité au PLU modifié.

La MRAe recommande :

- **d'acter dans le permis de construire du lot n°1 que l'accès à la partie sud de la sente sera laissé libre en journée pour tous les usages et les passants,**
- **de préciser les modalités d'élargissement de la rue de Billy au droit du projet.**

3.3 Pollution du site

Les études produites lors de l'étude d'impact initiale permettaient de conclure à la présence de plusieurs sources de pollution, plus ou moins marquées sur les sols, les gaz des sols, et les eaux souterraines de l'ensemble du site.

L'étude d'impact mettait notamment en évidence la présence :

- dans les sols : de sources concentrées en hydrocarbures au droit du parking des employés, de l'ancienne carrosserie et de l'ancien dépotage (futur îlot 1), ainsi qu'au droit du futur îlot 4 ;
- dans les gaz du sol : de BTEX (benzène, toluène, éthylbenzène et xylènes) (14 842 µg/m³), en hydrocarbures volatils (15 770 µg/m³) et de COHV (composés organo-halogénés volatils) (3 227 µg/m³ de trichloréthylène - TCE) au droit notamment du futur groupe scolaire et de l'îlot 3, ainsi qu'au droit de l'atelier découpage acier (futur îlot 1bis) et du futur îlot 4 ;
- dans les eaux souterraines : de COHV au droit des futurs îlots 1, 3 et 4 (jusqu'à 1 122 µg/l).

Dans son avis du 8 mars 2019, la MRAe considérait qu'une synthèse de la pollution par îlot méritait d'être établie, et elle relevait que :

- les cyanures avaient été peu recherchés,
- qu'aucun prélèvement n'avait été réalisé au niveau des transformateurs n°6 et n°13 ainsi qu'au niveau de certains ateliers ayant comporté des machines-outils (huiles),
- que la recherche de radioactivité n'avait pas été abordée,
- et que, compte tenu de la présence des anciens bâtiments qui avait réduit les possibilités d'investigation, des investigations plus précises restaient encore à réaliser au droit de leurs emprises, lorsqu'elles auraient été libérées.

La MRAe recommandait de compléter le diagnostic de l'état des sols après la démolition des bâtiments.

L'addendum rappelle (p 18 et suivantes) les responsabilités et actions de la société BROWNFIELDS :

« Afin de réaliser son opération de requalification urbaine, la société BROWNFIELDS, par sa société BF2 ARGENTEUIL, s'est portée acquéreuse du site Safran d'Argenteuil, auprès de la société SAFRAN ELECTRONICS & DEFENSE, exploitant responsable de l'ICPE. Il a été mis en place une procédure de « tiers demandeur » pour la dépollution du site, impacté par près d'un siècle d'activités industrielles, Les obligations de réhabilitation (y compris en cas d'éventuelle pollution hors site) et de surveillance post-travaux sont intégralement transférées vers la société BF2 ARGENTEUIL (BROWNFIELDS). »

La société BROWNFIELDS a fait réaliser sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux de désamiantage et de démolition et assume la charge des travaux de réhabilitation environnementale des parcelles, comprenant la dépollution des sols.

La société BROWNFIELDS a décidé de conduire ces travaux de remise en état du site en 2 phases : la première correspondant à l'ensemble du périmètre à l'exception de l'emprise du futur groupe scolaire, la seconde au groupe scolaire.

– les travaux de la phase 1, tels qu'encadrés par l'arrêté préfectoral n° IC-19-78 du 9 septembre 2019 (conformément aux dispositions de l'article R. 512-78-III du code de l'environnement⁶), ont désormais été

6 III. Au vu du dossier transmis par le tiers demandeur et de l'accord du dernier exploitant, le préfet statue sur la substitution et définit, par arrêté pris, selon la catégorie de l'installation en cause, dans les formes prévues aux articles [R. 181-45](#), [R. 512-46-22](#) ou [R. 512-52](#) :

réalisés et ont fait l'objet d'un procès-verbal de récolement daté du 24 mars 2020 (et faisant suite à une visite d'inspection au titre des ICPE du 25 février 2020).

L'addendum précise :

- que les travaux de dépollution de la phase 1, qui se sont déroulés du 8 juillet au 11 septembre 2019, ont conduit à excaver un total de 2 161 m³ de terres impactées. Il mentionne que le chantier n'a généré ni d'incidents ou d'accidents, ni de désordres sanitaires ou environnementaux,
- qu'à l'issue des travaux, les analyses des fonds et flancs de fouilles des zones excavées montrent que les teneurs mesurées à la fin des travaux sont conformes aux seuils de dépollution fixés par le plan de gestion⁷ pour l'ensemble des zones polluées identifiées,
- que les analyses de gaz de sols en fin de travaux (réalisées en juillet, août et septembre 2019) montrent des impacts en hydrocarbures et solvants chlorés (COHV) compatibles avec le projet,
- que la DRIEE (service en charge des ICPE) a cependant souhaité des analyses complémentaires et que de nouvelles analyses des gaz du sol seront donc réalisées durant les travaux de construction du projet immobilier (avant mise en place des dalles en béton puis après construction des bâtiments).

La société BROWNFIELDS a en effet fait réaliser une analyse des risques résiduels (ARR) conduite à l'issue des travaux qui conclut que l'état des sols du périmètre de la phase 1 après travaux est compatible avec les usages envisagés en prenant en compte la mise en œuvre de dispositions constructives (vide sanitaire / sous-sol) et de restrictions d'usages spécifiques (réalisation d'une isolation de surface en dehors des espaces bâtis avec notamment la mise en place d'une couverture de surface sur les futures zones d'espaces verts, d'un réseau de distribution d'eau potable avec des canalisations imperméables aux gaz, l'interdiction de l'utilisation des eaux souterraines et interdiction de réalisation de jardins potagers ou de vergers).

Dans le cadre du suivi post-travaux, la surveillance de la qualité des eaux souterraines sera effectuée selon une fréquence semestrielle pendant une durée minimale de 4 ans.

La MRAe note que, sous réserve des compléments demandés, les effets et impacts de la qualité des sols ont été pris en compte de manière satisfaisante pour la phase 1. Toutefois, les investigations complémentaires réalisées en 2019 ne semblent pas avoir permis d'identifier et de préciser l'origine de certains polluants, dont les COHV qui demeurent présents dans les eaux souterraines. Un traitement de la nappe ne paraît pas avoir été envisagé.

1° Les travaux à réaliser, le cas échéant par tranche de travaux de réhabilitation. Ces prescriptions sont fixées compte tenu du ou des usages retenus en tenant compte de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables ainsi que du bilan des coûts et des avantages de la réhabilitation au regard des usages considérés ;

2° Le délai dans lequel ces travaux doivent être mis en œuvre ;

3° Le montant et la durée des garanties financières prévues au V de l'article [L. 512-21](#), le cas échéant par tranche de travaux. Ce montant est celui des travaux de réhabilitation prévus.

Cet arrêté fixe également le délai dans lequel le tiers demandeur adresse au préfet l'attestation de la maîtrise foncière du terrain, ou l'autorisation du propriétaire de réaliser les travaux prescrits, et l'attestation de constitution des garanties financières. Au-delà de ce délai, l'arrêté est caduc et le dernier exploitant réalise la remise en état dans les conditions prévues aux articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 ou L. 512-12-1.

Cet arrêté est notifié au tiers demandeur, au dernier exploitant, au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et au propriétaire du terrain.

Pour la détermination de la nature, du montant et de la durée des travaux de réhabilitation, le préfet peut faire appel, aux frais du tiers demandeur, à un tiers expert.

Le silence gardé par le préfet pendant un délai de quatre mois suivant la réception du dossier vaut rejet de la demande.

Le préfet peut prescrire également au dernier exploitant ou au tiers demandeur les mesures de surveillance nécessaires conformément à l'accord entre le dernier exploitant et le tiers demandeur mentionné au 5° du I

7 Plan de gestion prescrit par l'arrêté préfectoral du 9 septembre 2019

– L'addendum indique que la phase 2 qui porte sur le périmètre du futur groupe scolaire (secteur est du bâtiment principal) « fera l'objet d'un second dossier de substitution et d'un arrêté préfectoral spécifique encadrant les travaux de réhabilitation. »

Selon les informations apportées à la MRAe par le service de la DRIEE compétent pour les ICPE et par l'ARS, le dossier portant sur le périmètre de la phase 2 (comportant une analyse prédictive des risques résiduels) a été déposé le 17 juin 2020 (date postérieure à celle de l'addendum) et est en cours d'instruction. Ces informations méritent pour la MRAe d'être portées à la connaissance du public.

La MRAe recommande de produire, s'ils sont disponibles, lors de la consultation du public et, à défaut, lors de l'actualisation de l'étude d'impact afférente au groupe scolaire :

- **les résultats des nouvelles analyses des gaz du sol réalisées durant les travaux de construction du projet immobilier (phase 1) avant la mise en place des dalles en béton puis après la construction des bâtiments ;**
- **le dossier produit et les décisions prises pour les travaux de dépollution de la phase 2 (groupe scolaire) et l'état d'avancement de ces travaux.**

3.4 Déplacements

Dans l'étude d'impact initiale, l'analyse sur la circulation automobile s'appuyait sur une première étude (datée de 2018), fournie en annexe 4 de l'étude d'impact initiale, et dont les principaux éléments étaient repris dans le corps de l'étude d'impact (p 175).

La MRAe recommandait dans son avis du 8 mars 2019 :

- de développer l'analyse des conditions de circulation sur la rue de la Tour Billy, dès lors qu'elle va être réaménagée dans le cadre du présent projet ;
- de développer l'analyse des déplacements des piétons et des deux-roues, notamment dans la mesure où le projet intègre la création d'un groupe scolaire et d'une sente piétonnière.

L'addendum présente les résultats d'une nouvelle étude de circulation automobile datée de février 2020 (Cf. annexe 3 de l'addendum), basée sur une campagne de comptages réalisée la semaine du 20 au 27 janvier 2020 et de nouvelles hypothèses de génération de trafic par le projet. Cette nouvelle étude conclut que :

- compte tenu de la proximité du site avec les transports en commun (le site se situant à proximité de la gare RER J Val d'Argenteuil et de 4 lignes de bus disposant d'une bonne fréquence), le projet générera 131 véhicules supplémentaires à l'heure de pointe du matin et 145 véhicules supplémentaires à l'heure de pointe du soir,
- ce trafic supplémentaire sera absorbé sans difficulté particulière, sauf sur le boulevard Gallieni au droit du carrefour avec la RD48 qui connaîtra des saturations en heure de pointe du matin.

Pour pallier ces difficultés, l'étude préconise un certain nombre d'aménagements, comme la mise en sens unique du boulevard Mirabeau. L'addendum ne précise pas si ces préconisations ont fait l'objet de décision de réalisation par les maîtres d'ouvrage concernés.

La MRAe note que cette nouvelle étude de circulation automobile n'intègre pas les flux qui seront générés par le futur groupe scolaire ni par les projets connus à proximité, et que l'analyse des déplacements des piétons et des deux-roues n'a pas été développée ;

La MRAe recommande :

- **de confirmer la mise en œuvre par les maîtres d'ouvrage concernés des mesures préconisées d'amélioration des circulations aux abords du projet,**
- **de compléter l'étude de circulations en intégrant le trafic induit par le groupe scolaire,**
- **de développer davantage l'analyse des déplacements des piétons et des deux-roues.**

3.5 Qualité de l'air extérieur

Dans le cadre de l'étude d'impact initiale, aucune mesure *in situ* de la qualité de l'air extérieur n'avait été réalisée. Pour analyser la qualité de l'air extérieur, l'étude d'impact présente la situation de la commune

d'Argenteuil selon l'indice Citeair, qui met en évidence une qualité de l'air relativement satisfaisante, et des cartes Airparif, sans préciser quelle station Airparif avait été retenue.

Dans son avis du 8 mars 2019, la MRAe recommandait d'apporter des compléments d'analyse de la qualité de l'air sur le site, soit en établissant la pertinence de la station Airparif retenue, soit en réalisant des mesures *in situ*.

L'addendum précise la localisation des 2 stations Airparif retenues : la station urbaine dite « ARGENTEUIL » située au 4 allée Henri Wallon qui se trouve à 1,6 km du site, et la station semi-permanente dite « ARGENTEUIL HOTEL de VILLE » située au 12-14 boulevard Léon Felix qui se trouve à 800 m du site et conclut à la pertinence de ces stations pour apprécier la qualité de l'air sur le site du projet.

Par ailleurs, l'addendum indique que « *d'une manière générale, le projet participera également à ne pas dégrader la qualité de l'air, dans la mesure où il crée des logements et des jardins concentrés en cœur d'îlot et protégés par la hauteur des bâtiments périphériques, où il offre des bâtiments respectant la norme RT 2012, et où il ne favorise pas l'étalement urbain.* »

3.6 Environnement sonore

Dans le cadre de l'étude d'impact initiale aucune mesure *in situ* de l'environnement sonore n'avait été réalisée, l'analyse s'appuyant uniquement sur les cartes relatives au bruit des infrastructures présentes aux alentours du site. Au vu de ces cartes, le sud du site du projet connaît un environnement sonore relativement bruyant : certaines zones, limitées, étaient ainsi exposées à plus de 55 décibels sur 24 heures (en Lden). Le projet dans son ensemble est principalement concerné par le bruit du boulevard Gallieni, classé en catégorie 3 au titre du classement sonore départemental des infrastructures terrestres (générant une bande de prescriptions afférente au bruit de 100 mètres de part et d'autre de la voie).

L'enjeu lié à l'environnement sonore étant qualifié de fort dans l'étude d'impact, la MRAe recommandait dans son avis du 8 mars 2019 la réalisation de mesures de bruit *in situ*.

L'addendum rend compte d'une nouvelle étude acoustique destinée à définir les isolations en façade des immeubles de la phase 1 qui s'appuie notamment sur des mesures *in situ* réalisées le 31 janvier 2020 de 11h15 à 12h45.

La MRAe note que cette étude ne porte pas sur l'emprise du futur groupe scolaire, alors que la bande de prescriptions d'isolation phonique lié au boulevard Gallieni la recoupe en partie et qu'il est proche de la rue du Lieutenant-Colonel Prudhon (RD48). S'agissant d'un établissement sensible, la MRAe considère que les mesures de bruit *in situ* doivent être réalisées sur ses emprises et que la conception des bâtiments et des espaces extérieurs du groupe scolaire doit s'appuyer sur des simulations acoustiques à présenter dans l'étude d'impact.

La MRAe recommande à nouveau la réalisation de mesures du bruit ambiant dans les emprises du futur groupe scolaire et de simulations du bruit en façade des bâtiments du futur groupe scolaire, ainsi qu'au vu des résultats de ces mesures la définition le cas échéant des mesures d'évitement et de réduction adéquates.

3.7 Impacts cumulés avec d'autres projets

Ce secteur de la commune voit se développer de nombreux projets (le projet « Cap Héloïse », le projet de centre commercial « O Marché Frais »...), susceptibles d'effets cumulés notables notamment sur le trafic routier en phase d'exploitation et sur les pollutions associées.

Pour cette raison, la MRAe recommandait dans son avis du 8 mars 2019 de compléter l'analyse des effets cumulés avec les autres projets identifiés, sur le trafic routier en phase d'exploitation et sur les nuisances et pollutions associées.

L'addendum indique (p 21) que la notice d'impact du trafic de mars 2019 (annexe 1) ne met pas en évidence d'effets cumulés sur le trafic routier avec les autres projets identifiés (en particulier le projet sur le site de la Ferme du Spahi), en phase d'exploitation et sur les nuisances et pollutions associées. La lecture de cette annexe ne permet pas d'identifier les investigations conduites pour parvenir à cette conclusion.

La MRAe recommande à nouveau de compléter l'analyse des effets cumulés avec les autres projets identifiés (en particulier le projet sur le site de la Ferme du Spahi), sur le trafic routier en phase d'exploitation et sur les nuisances et pollutions associées.

3.8 Autres enjeux

Le site présente des enjeux plus faibles en matière de biodiversité, de consommations énergétiques, et de gestion des eaux pluviales du projet.

La MRAe recommandait dans son avis du 8 mars 2019 de présenter dans le corps de l'étude d'impact les mesures retenues pour répondre à ces trois enjeux et d'analyser leur efficacité.

Biodiversité

Les mesures retenues en faveur de la biodiversité sont présentées dans l'addendum.

Consommations énergétiques

Les consommations énergétiques induites par le projet ont été précisées dans l'addendum, pour les 5 îlots de logements, avec « la construction de logements énergétiquement performants » en visant des consommations inférieures à celle de la réglementation thermique opposable (de 5 à 20 % par rapport à la RT 2012).

La MRAe note qu'à ce stade, cette analyse ne porte pas sur le groupe scolaire.

La MRAe recommande de compléter l'analyse des consommations énergétiques du projet en la faisant porter sur le groupe scolaire lors de l'actualisation de l'étude d'impact.

Eau

Dans son avis du 8 mars 2019, la MRAe observait que l'analyse des modalités de gestion des eaux superficielles était insuffisamment développée, et que celle sur les consommations d'eau du projet faisait défaut.

Des précisions sont apportées dans l'addendum. Les eaux pluviales ne seront pas infiltrées dans le sol : « les eaux des toitures, celles qui ruissellent sur les espaces aménagés sur dalles, celles des surfaces imperméabilisées des voiries et cheminements, ainsi que les eaux excédentaires non absorbées sur les espaces verts sont collectées par des grilles, descentes de gouttières et réseaux pluviaux enterrés étanches depuis les toitures jusqu'à des ouvrages de régulation enterrés ».

« Pour les bâtiments collectifs, les ouvrages de rétention sont situés dans les rampes d'accès au parking au sous-sol. Concernant les maisons individuelles, il s'agira d'ouvrages enterrés individuels ou mutualisés ».

Il convient que le dimensionnement de ces ouvrages soit précisé dans l'addendum.

Il est indiqué par ailleurs que « sur les résidences d'habitat collectif, une partie suffisante des eaux pluviales qui ruissellent sur le secteur d'étude est récupérée pour l'arrosage des espaces verts communs des résidences »⁸.

4 Information, consultation et participation du public

Le présent avis doit être joint au dossier de consultation du public.

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment les

8 Cette récupération des eaux de toitures inaccessibles, devra respecter les dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments (absence de connexion avec le réseau d'eau destinée à la consommation humaine)

deux porteurs du projet envisagent de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant leur projet.

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la MRAe d'Île-de-France et celui de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France.

ANNEXE

Avis en date du 8 mars 2019
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
sur le projet d'aménagement du site Safran  71, rue de la Tour Billy
à Argenteuil (95) 