



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

***Avis sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact
du projet « l'Ecrin » à Villevaudé (77)
dans le cadre d'un dossier de permis de construire
modificatif***

n°MRAe AAPJIF-2022-
002

AVIS

1. Présentation du projet et du contexte de la saisine

Le projet « l'Ecrin » sis 41 rue de la Tour à Villevaudé (Seine-et-Marne), a été soumis à évaluation environnementale par décision n°DRIEE-SDDTE-2018-122 du 11 juin 2018.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a ensuite été saisie le 5 août 2019 par la commune de Villevaudé pour avis sur le projet et son étude d'impact, datée de juillet 2019, dans le cadre de la procédure de permis de construire.

Le projet était alors porté par la SNC Villevaudé Domaines.

Le site, d'environ 4,2 hectares, comprend une friche d'activités et des milieux naturels. Il est traversé par des lignes électriques aériennes à très haute tension. Le terrain est enclavé ou bordé par plusieurs infrastructures et un camping. Le projet de 2019 consistait, après démolition de l'existant et défrichage d'une partie du site, en la réalisation de 159 logements, répartis en une résidence inter-générationnelle, en trois autres bâtiments collectifs, et en 23 maisons individuelles. L'ensemble développait 11 045 mètres carrés de surface de plancher. Le projet incluait également la création de 312 places de stationnement, notamment un parking aérien prévu sous les lignes électriques.

L'avis de la MRAe a été rendu le 3 octobre 2019. Dans son avis, la MRAe identifiait les principaux enjeux environnementaux suivants pour ce projet : les risques de mouvement de terrain, la pollution des sols, la biodiversité, le paysage, le patrimoine archéologique, les déplacements et les pollutions et nuisances associées. L'étude d'impact était jugée concise et dans l'ensemble proportionnée aux enjeux, mais des précisions étaient attendues concernant la mise en œuvre réelle des mesures actées ou préconisées par l'étude d'impact et ses annexes pour démontrer que le projet n'aurait pas d'impact notable sur l'environnement et la santé humaine.

En réponse à l'avis de la MRAe le maître d'ouvrage a produit, conformément à l'article L.122-1-V du code de l'environnement, un mémoire en réponse, daté du 23 octobre 2019.

Le permis de construire a ensuite été délivré le 20 décembre 2019.

La programmation et la configuration du projet ont depuis évolué et une demande de permis de construire modificatif a ainsi été déposée le 19 novembre 2021. Le terrain d'assiette et la programmation globale du projet ont notamment été réduits (voir ci-après).

C'est dans ce nouveau cadre et en application des dispositions des articles L.122-1-1-III et R.122-8-II du code de l'environnement, que Nexity a interrogé la MRAe d'Île-de-France sur la nécessité ou non d'actualiser l'étude d'impact du projet (par courrier réceptionné le 17 janvier 2022).

À l'appui de sa demande, Nexity a joint, un dossier comportant :

- le courrier de saisine ;
- l'avis de l'autorité environnementale du 3 octobre 2019 ;
- le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale, daté du 23 octobre 2019 ;
- le dossier de permis de construire modificatif ;
- la décision DRIEE-SDDTE-2018-122.

2. L'avis de la MRAe sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact

L'évaluation environnementale est un processus continu, progressif et itératif, qui a notamment pour vocation d'éclairer le maître d'ouvrage, le public et les autorités compétentes sur les incidences potentielles du projet sur l'environnement et la santé, ceci lors de chaque demande d'autorisation nécessaire pour le projet.

2.1 Les modifications apportées au projet



Figure 1 : plan masse du projet modifié (source : dossier de permis de construire modifié – 02c-plan masse 500 CS)

Le projet a fait l'objet des modifications suivantes depuis l'obtention du permis de construire :

- la réduction du terrain d'assiette, en raison de l'exclusion de la parcelle communale cadastrée section ZH n°13 (îlot au sud-est, isolé de la partie centrale du projet précédent) ;
- la suppression de la programmation, sur cette parcelle, d'un collectif de 12 logements et de 3 maisons, et d'un bassin de rétention des eaux pluviales enterré ;
- la modification du nombre de logements du collectif à édifier sur la parcelle cadastrée section B n° 245, passant de 24 à 26 logements du fait du remplacement de deux T4 en quatre T2 ;
- corrélativement aux modifications précitées, la réduction du nombre de logements de 159 à 146, et du nombre de places de parking de 312 à 272 ;
- des modifications des façades (agrandissement des fenêtres) ;
- la création d'une aire de retournement dans le cadre de l'aménagement d'une voie en impasse sur la partie est du site.

La MRAe considère que ces modifications programmatiques ne sont pas de nature à générer des incidences négatives supplémentaires sur l'environnement et la santé humaine.

2.2 La démarche d'évaluation environnementale

Mouvements de terrain

Dans son précédent avis, la MRAe recommandait d'apporter une conclusion sur le risque de dissolution du gypse sur le site. Cette recommandation a été prise en compte par le mémoire en réponse (p. 14), qui indique que « *la présence de gypse sain à faible profondeur, soit au niveau de la première masse du gypse, permet d'exclure un risque de mouvement de terrain lié à des dissolutions profondes* ».

La MRAe recommandait également de décrire les fondations des bâtiments collectifs et maisons individuelles, en cohérence avec l'étude géotechnique G2 AVP de SEFIA (2017), jointe à la précédente version de l'étude d'impact, et de justifier en quoi ces fondations répondaient aux risques de mouvements de terrain liés à la présence d'argile, et de gypse.

Le mémoire en réponse ne répond pas à ces recommandations.

Sites et sols pollués

La MRAe recommandait de localiser l'étendue des pollutions des remblais et de préciser s'il s'agissait de pollutions concentrées.

Le mémoire en réponse ne répond que très partiellement à ces recommandations.

Il indique p.16 que le maillage du diagnostic de pollution de 2018, joint à l'étude d'impact, ne permet pas de cartographier l'étendue des pollutions détectées, et que la pollution semble être concentrée au droit de deux sondages du diagnostic de 2018 (EP5 et EP6 en partie nord-est). Pour la MRAe, un diagnostic complémentaire aurait dû être réalisé en vue de préciser la localisation des pollutions.

Le mémoire en réponse précise que le chantier débutera en période humide, et qu'il sera arrosé afin d'éviter la propagation de poussières liées aux terrassements, ce qui répond à une recommandation de l'avis de la MRAe concernant la gestion de la pollution en phase de travaux.

La MRAe recommandait, pour la phase d'exploitation, de :

- justifier le choix de ne pas évacuer l'ensemble des remblais pollués du site, et celui d'isoler et de confiner certaines pollutions ;
- justifier l'efficacité de l'isolement des pollutions pour prévenir l'exposition des usagers à la pollution résiduelle du site via les remontées de gaz du sol.

Le mémoire en réponse ne répond pas à ces recommandations.

Il indique que le projet conduira à un risque sanitaire négligeable pour les usagers du site, car seule l'ingestion directe des pollutions identifiées, toutefois « improbable », conduirait à un transfert vers leur organisme. Il fait état également d'une prescription technique de confinement des pollutions par un élément étanche de type géomembrane.

Toutefois, pour la MRAe, les espaces verts projetés pourraient intercepter des pollutions identifiées sur les sondages EP3, EP4, et EP5, et EP6. Le maintien d'une partie des terres polluées sur ces espaces verts pourrait conduire à des risques sanitaires, en raison notamment de l'ingestion de ces terres polluées par des enfants.

L'efficacité de la technique proposée pour le confinement n'est pas justifiée, et la MRAe rappelle que la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués recommande de ne confiner les pollutions que dans les conditions rappelées dans l'avis de la MRAe, p.9. Or, ces conditions ne semblent pas vérifiées dans le cas du projet et le mémoire en réponse n'apporte aucun élément nouveau de justification à ce sujet.

Biodiversité

La MRAe recommandait de détailler et de justifier la méthodologie d'inventaire de la faune, de la flore, des gîtes à chauve-souris, et des arbres à enjeu écologique, et de préciser l'évaluation patrimoniale des espèces de chauves-souris et d'amphibiens.

Le mémoire en réponse répond en grande partie à ces recommandations.

Il présente les techniques d'inventaire ainsi que le calendrier des investigations de terrain réalisées. La pression d'observation est satisfaisante pour la MRAe, sauf pour les amphibiens et pour les chauves-souris en période d'hibernation.

Il apporte des précisions sur les enjeux de conservation des chauves-souris sur le site, et notamment : l'absence de vieux arbres, de cavité significative, et de gîte dans des bâtiments.

La MRAe recommandait également de préciser l'état initial des zones humides.

En réponse à cette recommandation, le mémoire en réponse présente la méthodologie d'inventaire utilisée. La MRAe relève que dans le cas d'une végétation spontanée, qui recouvre une partie du site, l'inventaire s'est appuyé sur un cumul de critères pédologiques et botaniques pour conclure à la présence de zones humides. Or, ce recours à des critères cumulatifs n'est plus exigé depuis la loi n° 2019-773 du 24 juillet 2019. L'inventaire réalisé pourrait donc omettre la présence de zones humides supplémentaires sur le site.

Le mémoire en réponse répond donc partiellement à la recommandation, qui visait à identifier de manière exhaustive les zones humides sur le site.

Répondant à une remarque et à une recommandation de la MRAe, le mémoire en réponse présente un bilan des surfaces de boisements avant et après le projet (1,4 ha puis 1,1 ha), ainsi que des cartographies où sont superposés les aménagements et constructions, et les sites de contact des espèces à enjeu. Ces éléments favorisent la compréhension des impacts du projet.

Le mémoire en réponse reprend le tableau des impacts et mesures concernant les espèces protégées, issu de l'étude d'impact. Toutefois, il ne répond à aucune des recommandations de la MRAe portant sur l'évaluation des impacts du projet, sur la justification des mesures d'évitement de réduction, et in fine, sur la nécessité ou non d'une procédure de dérogation à l'atteinte à des espèces protégées.

A cet égard, le mémoire en réponse ne précise pas la structure en charge de la gestion des espaces de nature. Il ne justifie pas (davantage, par rapport à l'étude d'impact) l'absence d'impact du projet sur la grenouille verte, le leste verdoyant et le criquet des jachères.

Paysage

La MRAe recommandait notamment de présenter une ou plusieurs coupes d'insertion globale du projet, plus larges que le site et représentant l'ensemble des usages du projet.

Le mémoire en réponse ne répond que partiellement à cette recommandation. Il présente deux coupes dans l'emprise du projet (p. 39). Toutefois ces coupes ne permettent pas d'apprécier le contexte topographique et paysager du projet, ce qui aurait été le cas de coupes plus larges que les longueurs des segments d'interception du site correspondants.

L'étude d'impact ne caractérisait pas la transition paysagère du projet avec son environnement (d'une part avec la zone bâtie du hameau, et d'autre part avec les paysages forestiers et agricoles). La conception des voiries et espaces verts ne paraissait pas aboutie en termes d'apaisement de la circulation routière, d'animation du quartier, d'esthétique, et de compatibilité avec l'intégrité et l'exploitation des lignes électriques.

La MRAe avait ainsi introduit deux recommandations concernant ces enjeux, mais le mémoire en réponse n'y a apporté aucune réponse.

Justification du projet

Le projet s'implante sur un site traversé par des lignes électriques aériennes imposantes. Cette contrainte avait conduit le concepteur du projet à séparer géographiquement le cœur de la programmation d'avec les logements sud-est, ce qui aurait pu procurer une impression d'isolement de ces logements, et conduisait par ailleurs à les implanter à proximité de la RD 404, source de pollutions (air et bruit).

La MRAe recommandait de justifier davantage ce choix en termes de fonctionnalité urbaine et d'exposition aux pollutions de la RD 404.

La parcelle sud-est a été retirée du projet, dans le cadre du nouveau dossier de permis de construire modificatif, et l'isolement de l'îlot sud-est et sa proximité à la RD 404 ne sont donc plus d'actualité. Cette évolution apporte une réponse satisfaisante aux recommandations correspondantes de l'avis de la MRAe.

2.3 Conclusion

En conclusion, la MRAe considère que, sur le fond, les évolutions programmatiques projetées ne sont pas de nature à générer des incidences négatives supplémentaires, compte tenu de la réduction du terrain d'assiette et du nombre de logements.

Toutefois, la MRAe considère que la majorité des recommandations de son premier avis restent d'actualité, le mémoire en réponse ayant apporté des réponses partielles, seulement pour certaines thématiques : seul

l'état initial de la biodiversité et la configuration spatiale globale du projet (suppression de la séparation de l'îlot sud-est) en lien avec le cadre de vie, ont connu des évolutions satisfaisantes.

Les points suivants restent à approfondir :

- justifier la prise en compte des risques de mouvements de terrain liés à la présence d'argile et décrire précisément les fondations projetées, en termes de dimensionnement et de choix effectué par le maître d'ouvrage, sur la base des préconisations géotechniques ;
- cartographier les pollutions du site, et justifier les impacts en termes de risques sanitaires pour les usagers, et de préservation de la ressource en eau, compte-tenu notamment du choix de maintenir sur le site les pollutions qui ne seront pas excavées ;
- approfondir l'état initial des zones humides (par un inventaire conforme à la réglementation en vigueur) ;
- approfondir la justification des mesures de gestion des « espaces de nature », et l'évaluation des impacts du projet sur les espèces protégées et leurs habitats ;
- approfondir la description architecturale et paysagère du projet.

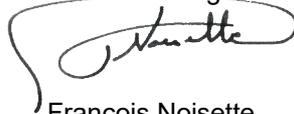
La procédure de permis de construire modificatif doit être l'occasion de préciser la sensibilité des enjeux environnementaux et sanitaires, et de conforter les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation. L'étude d'impact gagnera par ailleurs à être amendée par les documents cités en note en bas de page dans le mémoire en réponse.

Enfin, la MRAe considère que l'ensemble de ces informations doit être également porté à la connaissance du public.

Dans ces conditions, pour la MRAe, une actualisation de l'étude d'impact du projet « l'Ecrin » à Villevaudé est nécessaire.

Fait à Paris, le 17 février 2022

Le membre délégué



François Noisette