



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).

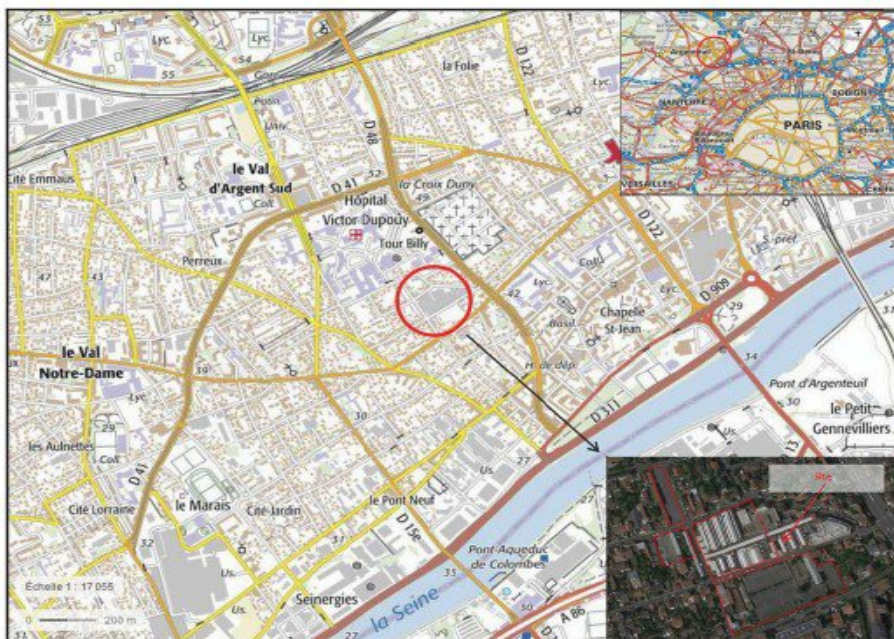
La MRAe recommande de compléter le dossier qui sera soumis à consultation du public par le mémoire en réponse à l'avis initial de la MRAe, la synthèse des observations et propositions du public lors de la première consultation sur le projet, ainsi que les permis de construire accordés dont la modification 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 isolements 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 au 71, rue de la Tour Billy
à Argenteuil (95)



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

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 au 71, rue de la Tour Billy à Argenteuil (95)

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet d'aménagement du site Safran, au 71, rue de la Tour Billy à Argenteuil (95), comportant un ensemble immobilier (logements, commerces et activités) et un groupe scolaire ainsi que sur l'étude d'impact datée du 5 décembre 2018. L'ensemble immobilier est porté par la société « ARGENTEUIL 72 TOUR BILLY » et le projet de groupe scolaire par la commune d'Argenteuil. Le projet a été soumis à évaluation environnementale par décision de l'autorité environnementale (préfet de Région) n°DRIEE-SDDTE-2018-062 du 28 mars 2018. La saisine de la Mission régionale d'autorité environnementale intervient dans le cadre des 5 demandes de permis de construire de l'ensemble immobilier.

Ce projet fait suite à la libération du site par la société SAFRAN (anciennement SAGEM) qui y avait développé des activités industrielles et de recherche (installation classée soumise à déclaration) et à l'acquisition transitoire du site par la société BROWNFIELDS qui a demandé à se substituer à la société SAFRAN, exploitant de l'installation classée, pour réaliser les travaux de dépollution du site (bâti et sols) en fonction des nouveaux usages prévus sur le site (logements, groupe scolaire) 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 à la société « ARGENTEUIL 72 TOUR BILLY » et à la commune d'Argenteuil.

Sur les 2,4 hectares de ce site, le projet prévoit, après les travaux de démolition et de dépollution :

- la réalisation d'un ensemble immobilier d'environ 21 800 m² de surface de plancher composé d'une douzaine de maisons individuelles, d'environ 320 logements collectifs et de commerces et activités (pour 500 m²). Il comprend également l'aménagement d'environ 485 places de stationnement privées sous les immeubles résidentiels et une sente piétonnière, en partie ouverte au public. Cet ensemble immobilier est découpé en 5 îlots qui font l'objet de 5 demandes de permis de construire.
- la réalisation d'un groupe scolaire de 4 000 m² (8 classes maternelles, 12 classes élémentaires, 2 centres de loisirs et des locaux de restauration) qui fera ultérieurement l'objet d'une demande de permis de construire.

Au sein du site SAFRAN réaménagé, le groupe scolaire sera contigu à l'ensemble immobilier. Les interactions fonctionnelles fortes entre ces deux éléments (contribution à l'objectif d'aménagement du site, dépollution du site, voiries, interactions des incidences) conduisent la MRAe à considérer qu'ils font partie d'un seul projet devant faire l'objet d'une étude d'impact unique portant sur l'ensemble de ses composantes.

Pour ce projet les principaux enjeux environnementaux et sanitaires identifiés par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) sont la pollution avérée d'un site devant accueillir des logements et un établissement sensible, les nuisances sonores, la qualité de l'air extérieur, et les conditions de déplacement.

Les enjeux sont bien identifiés dans l'état initial. En revanche, l'analyse des impacts du projet doit, pour la MRAe être complétée notamment par une analyse plus approfondie des risques sanitaires auxquels sont exposés les usagers du groupe scolaire.

La MRAe recommande, dans toute la mesure du possible, avant la première mise à disposition du public du dossier, de compléter l'étude d'impact du projet :

- en la faisant porter (s'agissant des impacts autres que la pollution des sols) sur le groupe scolaire ;
- par un approfondissement de l'analyse de l'exposition des usagers du groupe scolaire aux pollutions des sols et des eaux souterraines ainsi qu'aux nuisances sonores observés sur le site,
- par une justification de l'absence de mesure in situ de la qualité de l'air sur le site, et à défaut par de telles mesures ;
- par une analyse du projet en matière de consommations énergétiques ;
- par des précisions sur la gestion des eaux pluviales du site ;
- par l'intégration dans l'analyse des effets cumulés le projet de la « ferme du Spahi » prévu à proximité .

La MRAe a formulé par ailleurs d'autres recommandations plus ponctuelles, présentées dans l'avis détaillé ci-après.

Avis disponible

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

Avis détaillé

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.

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à la MRAe.

Compte tenu de ses caractéristiques alors annoncées (près de 23 500 m² de surface de plancher totale), le « projet d'aménagement du site Safran au 71, rue de la tour Billy à Argenteuil (95) » relevait de la procédure d'examen au cas par cas au titre de l'article R. 122-2 du code de l'environnement (rubrique 39^{o1}). Le projet a été soumis à évaluation environnementale par décision de l'autorité environnementale (préfet de Région) n°DRIEE-SDDTE-2018-062 du 28 mars 2018, 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 préfet de Région notait dans sa décision que le projet immobilier qui lui était présenté « *jouxtait le projet de création d'un groupe scolaire et qu'il était nécessaire d'étudier l'addition des impacts potentiels de ces projets et d'identifier les différentes mesures pour éviter, réduire et compenser ces impacts.* »

La MRAe a été saisie pour avis, le 08 janvier 2019, sur le projet et sur l'étude d'impact, par la commune d'Argenteuil, dans le cadre d'une procédure de 5 permis de construire sollicités par la société SAS² « ARGENTEUIL 72 TOUR BILLY ».

La MRAe note qu'en raison du passé industriel du site, le maître d'ouvrage a retiré de la programmation de l'ensemble immobilier la crèche qui figurait dans la demande d'examen au cas par cas. L'étude d'impact indique (p 264³) que « *la mairie d'Argenteuil va proposer la relocalisation de la crèche dans le quartier, mais en dehors du site et d'un secteur potentiellement pollué.* »

La MRAe note que si l'analyse de l'état initial du site a été conduite sur l'ensemble de la propriété cédée par SAFRAN et donc en incluant l'emprise du groupe scolaire, ainsi que l'analyse des incidences du projet sur la pollution des sols, et si la justification du choix d'implanter un groupe scolaire sur le site est présentée dans l'étude d'impact, le reste de l'étude d'impact ne porte pas sur le groupe scolaire.

Au sein de l'ancien site SAFRAN et à l'emplacement de son bâtiment principal, le groupe scolaire sera contigu à l'ensemble immobilier de part et d'autre d'une sente piétonne. Ces deux éléments concourent à l'objectif d'aménagement du site Safran Les interactions fonctionnelles entre ces deux

1 En application de l'article R.122-2 du code de l'environnement, les travaux, ouvrages ou aménagements énumérés dans le tableau annexé à cet article sont soumis à une étude d'impact soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas, en fonction des critères précisés dans ce tableau. En l'espèce, à la rubrique n°39 du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement, sont soumis à la procédure de cas par cas : les travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m².

2 Société par actions simplifiée

3 Les numéros de page sont ceux de l'étude d'impact

éléments sont fortes (dépollution du site, voiries, interactions des incidences) Ils constituent de ce fait pour la MRAe un seul projet au sens de l'article L. 121-1 du code de l'environnement⁴, devant faire l'objet d'une étude d'impact unique portant sur l'ensemble de ses composantes.

1.2 Présentation de l'avis de l'autorité environnementale

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.

Le présent avis porte sur le « projet d'aménagement du site Safran au 71, rue de la tour Billy à Argenteuil (95) » comportant des logements, des commerces, des activités et un groupe scolaire, et sur l'étude d'impact datée du 5 décembre 2018 intitulée « *Projet d'aménagement du site Safran au 71, rue de la tour Billy à Argenteuil (95) - Etude d'impact environnementale d'un ensemble immobilier* »

Au sein du projet d'aménagement du site SAFRAN, après la dépollution du site qui sera assurée par la société BROWNFIELDS, l'ensemble immobilier est porté par la SAS « ARGENTEUIL 72 TOUR BILLY » et le groupe scolaire par la commune.

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 (différents permis de construire).

2. Contexte et description du projet

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, au sein de la métropole du Grand Paris, de l'établissement public territorial Boucle nord de Seine, compétent en matière d'urbanisme.



Plan de situation (source : Étude d'impacts – p.16)

4 Article L. 122-1 (extrait) : « *Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité.* »

Article L.122-1-1 III (extrait) : « *Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation.*

Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet.

Les parcelles concernées par le projet ont été utilisées depuis 1927, par la société SAGEM (devenue par la suite SAFRAN⁵), pour des usages industriels et annexes (usine, ateliers et parkings privés pour le personnel). Cet établissement constituait, avant l'arrêt de son activité, un centre de recherche et de développement axés sur les métiers de l'inertiel et l'optronique⁶ de défense.

Ces terrains constituent au total une emprise de 2,4 hectares au croisement de trois quartiers de la ville d'Argenteuil : le centre-ville, le Val d'Argent Sud et le Val Notre Dame.

L'entreprise SAFRAN ayant décidé en 2016 de cesser son activité sur ce site, elle l'a cédé le 29 mars 2018 à la société BROWNFIELDS⁷ qui a l'intention d'y conduire une opération de renouvellement urbain ayant vocation à accueillir le développement d'une offre résidentielle en permettant l'implantation d'un groupe scolaire.



Voirie actuelle aux abords du site (source Geoportail)



Extraits du PLU d'Argenteuil avant et après sa modification
(source : <http://www.argenteuil.fr/86-plan-local-d-urbanisme.htm#par1931>)

- 5 Le groupe SAFRAN est né en 2005 de la fusion entre la Snecma et la Sagem.
- 6 L'optronique est une technique permettant de mettre en œuvre des équipements ou des systèmes utilisant à la fois l'optique et l'électronique.
- 7 Société spécialisée dans la remise en état de friches industrielles polluées pour ensuite en faire des opérations immobilières (p 17)

L'établissement public territorial Boucle nord de Seine a engagé 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), qui, de part sa localisation au sein d'un tissu urbain principalement pavillonnaire et sa bonne accessibilité, a vocation à accueillir une zone mixte à dominante logements (classement en zone de grand projet UGP 4). Le PLU comporte depuis 2016 un emplacement réservé (N° 80) grevant une partie du site pour un usage de groupe scolaire. L'étude d'impact indique que des emplacements réservés seront inscrits dans la modification du PLU le long de la rue de la Tour Billy permettant un élargissement de cette rue, ainsi que la création de la sente piétonne. Le PLU d'Argenteuil consultable sur le site Internet de la commune comporte sur le site du projet deux emplacements réservés :

- N° 80, 70 rue de la Tour Billy pour la « réalisation d'un équipement public lié à l'enfance et au scolaire et d'une sente piétonne sur 5161 m² ;
- N°83 rue de la Tour Billy « *en vue de l'élargissement de l'emprise publique dans un objectif d'optimisation du maillage existant* » sur 364 m².

La MRAe a dispensé d'évaluation environnementale cette modification du PLU, par décision n°MRAe 95-009-2018 du 6 avril 2018 La modification de PLU a été approuvée, après enquête publique, le 27 septembre 2018 par le conseil de territoire.

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 »⁸, telle que prévue à l'article L.512-21 du code de l'environnement⁹. L'accord préalable a été délivré par le préfet du Val-d'Oise par courrier du 2 août 2018 (annexe 3 de l'étude d'impact). Ce courrier rappelait les dispositions de la circulaire interministérielle DGS/EA1/DPPR/DGUHC n°2007-317 du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles : « *La construction de ces établissements [sensibles] doit être évitée sur les sites pollués, notamment lorsqu'il s'agit d'anciens sites industriels (...) même dans le cas où des calculs démontreraient l'acceptabilité du projet. (...). Toutefois, compte tenu de contraintes urbanistiques ou sociales, il peut advenir qu'un site alternatif non pollué ne puisse être choisi. Une telle impossibilité mérite néanmoins d'être étayée par un bilan des avantages et inconvénients des différentes options de localisation.* »

La MRAe a été informée par les services de l'État, que le dossier de remise en état du site en fonction de l'usage projeté par le tiers demandeur est en cours d'instruction.

Les travaux de réhabilitation à réaliser sur le site, ainsi que leur délai de mise en œuvre seront fixés par arrêté préfectoral conformément aux dispositions de l'article R. 512-78-III du code de l'environnement¹⁰.

8 Le dispositif du tiers demandeur permet la contractualisation entre un exploitant soumis à une obligation administrative de remise en état et un tiers intéressé. 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.

9 Article L 512-21 :

- I. - Lors de la mise à l'arrêt définitif d'une installation classée pour la protection de l'environnement ou postérieurement à cette dernière, un tiers intéressé peut demander au représentant de l'Etat dans le département de se substituer à l'exploitant, avec son accord, pour réaliser les travaux de réhabilitation en fonction de l'usage que ce tiers envisage pour le terrain concerné. (souligné par la MRAe)
- II. - Lorsque l'usage ou les usages envisagés par le tiers demandeur sont d'une autre nature que ceux définis, selon le cas, en application des articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 ou L. 512-12-1, le tiers demandeur recueille l'accord du dernier exploitant, du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et, s'il ne s'agit pas de l'exploitant, du propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation.
- III. - Le tiers demandeur adresse au représentant de l'Etat dans le département un mémoire de réhabilitation définissant les mesures permettant d'assurer la compatibilité entre l'usage futur envisagé et l'état des sols.
- IV. - Le représentant de l'Etat dans le département se prononce sur l'usage proposé dans le cas mentionné au II et peut prescrire au tiers demandeur les mesures de réhabilitation nécessaires pour l'usage envisagé. (...)

10 Article R. 512-78 III :

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 :

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 ;

Les travaux de réhabilitation qui seront imposés sur le site SAFRAN ne sont donc pas connus à ce jour. Les propositions du tiers demandeur sont présentées dans l'étude d'impact. « La société BROWNFIELDS s'est engagée à procéder au changement d'usage du site pour viser un usage de logements et de commerces, ainsi qu'un usage de groupe scolaire en ce qui concerne le terrain grevé d'un emplacement réservé. » (p 17). Il est souhaitable que, lors de sa première consultation sur le projet, le public ait connaissance des travaux de réhabilitation fixés par le préfet.

LA MRAe recommande que les travaux de réhabilitation du site tels qu'ils auront été fixés par le préfet du Val d'Oise soient présentés dans l'étude d'impact lors de la première mise à disposition du public du dossier.

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.

La MRAe note que, dans l'étude d'impact, la consistance du programme de l'opération résidentielle varie. L'étude d'impact mentionne ainsi en page 17 de l'étude d'impact « une opération de construction devant développer une surface de plancher totale d'environ 23 000 m² à usage d'habitation (soit environ 340 logements) et 150 m² de SDP de commerces » et en pages 30 et 47 que « le projet prévoit la construction de bâtiments qui accueilleront 21 770 m² de logements (soit environ 330 logements) et 500 m² de commerces »

Ces variations ne sont certes pas de nature à fausser la compréhension du dossier ni à modifier de manière significative les incidences du projet. Néanmoins une mise en cohérence s'impose.

La MRAe recommande de présenter de manière homogène dans l'étude d'impact la programmation de l'ensemble résidentiel.

Le programme du groupe scolaire est présenté sommairement avec un plan masse p 264.

Le groupe scolaire comprend sur 4 000 m² de SDP (en R+2) :

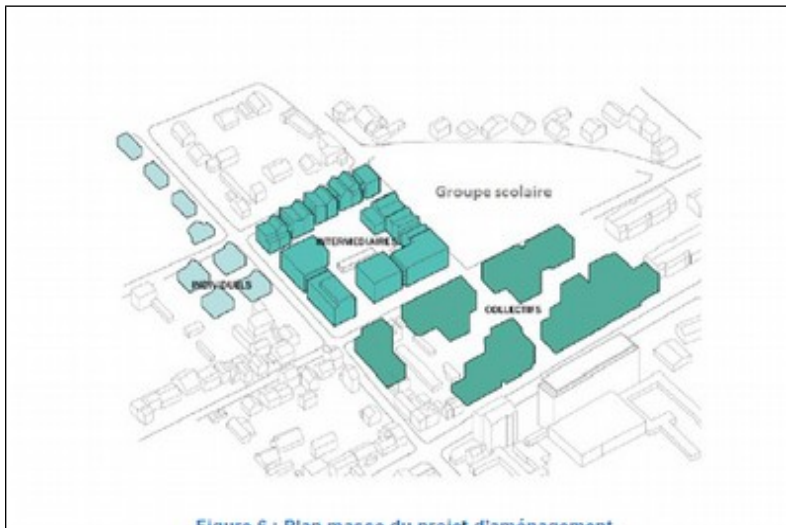
- 8 classes maternelles,
- des salles d'activités communes avec le centre de loisirs maternels (salle de jeux, bibliothèque, dortoirs, ...),
- 12 classes élémentaires
- des salles d'activités communes avec le centre de loisirs primaires (salle de jeux, bibliothèque centre documentaire, ...) - un centre de loisirs maternels et un centre de loisirs primaires.
- une restauration commune (liaison froide avec la cuisine centrale),
- des locaux annexes (bureaux, direction, infirmerie...), des locaux techniques, des réserves, des sanitaires,
- un parking pour le personnel et des locaux techniques au sous-sol.

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 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.



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



Figure 138 : Vue de l'îlot 1 depuis le boulevard Gallieni

L'ensemble résidentiel est constitué de pavillons au nord ouest (zone UC du PLU), d'immeubles en R+2 (à proximité des pavillons) et pour l'essentiel en R+6.

Il comprend par ailleurs la création d'environ 485 places de stationnement privées en parkings souterrains pour les voitures, environ 110 places pour les deux-roues motorisés et environ 420 places de vélos. Chaque pavillon possède son garage.

La MRAE recommande de préciser le nombre de niveaux des sous-sols par bâtiments.

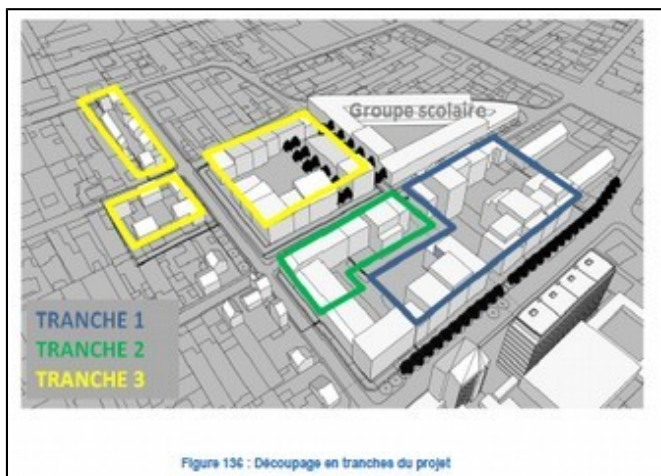
Le projet comporte l'aménagement d'une sente piétonnière traversant le site . Elle sera ouverte au public dans sa partie située au nord de la rue de la Tour Billy, le long du groupe scolaire dans la journée. La justification de ne pas l'ouvrir au public entre la rue de la Tour Billy et le boulevard Gallieni n'est pas apportée alors que cet itinéraire pourrait être emprunté pour rejoindre la future

école.

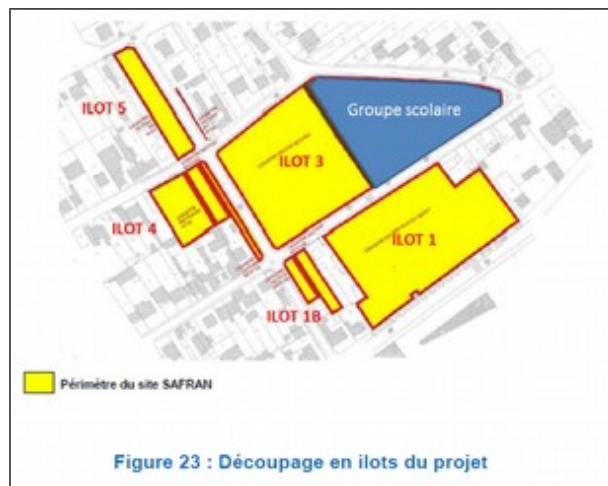
La MRAE recommande de justifier la fermeture au public de la sente piétonnière entre la rue de la Tour Billy et le boulevard Gallieni

Enfin, il est mentionné que l'ensemble résidentiel permet l'élargissement de la rue de la Tour Billy entre les îlots 1 et 3 du site SAFRAN (plan ci-dessous) à réaliser par la commune, sans autre précision dans l'étude d'impact .

Le projet résidentiel est découpé en 5 îlots qui seront mis en œuvre en 3 phases :



Source : Étude d'impact – p. 275



Source : Étude d'impact – p. 52

Les travaux de la tranche 1 doivent s'achever au 3^e trimestre 2021, ceux de la tranche 2 au 3^e trimestre 2022 et ceux de la tranche 3^e (qui jouxte le groupe scolaire) au 4^e trimestre 2022.

Le démarrage des travaux de construction, tel qu'indiqué dans l'étude, paraît optimiste : « le début des travaux est prévu en mai 2019 » (p. 317).

3 L'analyse de l'état initial du site et les enjeux environnementaux du projet

Pour ce projet, les principaux enjeux environnementaux et sanitaires identifiés par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) sont :

- la pollution avérée d'un site devant accueillir des logements et un établissement sensible,
- les nuisances sonores,
- la qualité de l'air extérieur,
- les conditions de déplacement.

Ils sont développés ci après.

3.1 Pollution du site

Le site SAFRAN qui héberge une installation déclarée au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), s'inscrit dans un contexte urbain comptant une dizaine d'autres installations relevant de la réglementation des ICPE à moins de 200 mètres du projet. Plusieurs sites sont référencés dans la base de données BASIAS¹¹ dont 5 dans l'emprise du projet (2 au niveau du bâtiment principal au nord de la rue de la Tour Billy et 3 au niveau du parking des employés au sud de cette rue).

Une partie du site a été utilisée pour le stockage de déchets et de produits chimiques utilisés dans les laboratoires de l'établissement exploité par SAFRAN, activités soumises au régime de la déclaration au titre des ICPE.

¹¹ Inventaire historique des sites industriels et activités en service

L'étude d'impact indique (p 29) qu'à ce titre, la société SAFRAN ELECTRONICS & DEFENSE, en tant que dernier exploitant du site, doit procéder à une déclaration de cessation d'activité d'installation classée auprès des services de la préfecture du Val-d'Oise. La MRAe a été informée par ces services qu'un dossier de cessation d'activités a été déposé par l'exploitant en juillet 2017 (complété en janvier et novembre 2018 puis en janvier 2019). et que la « mise en sécurité du site » (qui précède la remise en état et comporte l'évacuation ou l'élimination des produits dangereux, et celle des déchets présents sur le site et la suppression des risques d'incendie et d'explosion) apparaît effective.

L'étude d'impact présente de manière détaillée dans ses annexes 1 et 2 les investigations qui ont été réalisées sur la pollution du site à l'initiative :

- de la société SAFRAN dans la perspective de la remise en état exigée pour une ICPE déclarée (usage futur comparable à la dernière période d'activité de l'installation) (annexe 1 : « Synthèse des investigations environnementales », septembre 2017);
- puis de la société BROWNFIELDS dans la perspective du changement d'usage du site pour viser un usage de logements et de commerces, ainsi qu'un usage de groupe scolaire (annexe 2 : Investigations complémentaires des milieux, plan de gestion et ARR prédictives » septembre 2018.

Ces études permettent de conclure à la présence de plusieurs sources concentrées de pollution, ainsi qu'à de niveaux de pollution plus ou moins marqués sur les sols, les gaz des sols et les eaux souterraines de l'ensemble du site. L'étude d'impact met notamment en évidence (p 224):

- dans les sols : la présence 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 : avec un impact en BTEX (benzène, toluène, éthylbenzène et xylènes) ($14\ 842\ \mu\text{g}/\text{m}^3$), en hydrocarbures volatils ($15\ 770\ \mu\text{g}/\text{m}^3$) et en COHV (composés organo-halogénés volatils) ($3\ 227\ \mu\text{g}/\text{m}^3$ de trichloroéthylène - 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 : la présence de COHV au droit des futurs îlots 1, 3 et 4 (jusqu'à $1\ 122\ \mu\text{g}/\text{l}$).

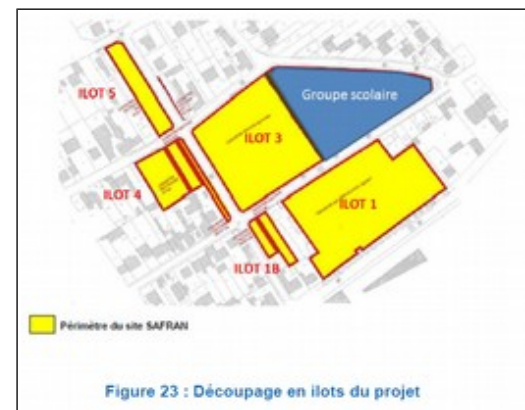


Figure 110 : Localisation de différentes zones sur le site (source : AECOM)

Une synthèse de la pollution par îlot mérite pour la MRAe d'être établie.

Par ailleurs, la MRAe relève que :

- les cyanures ont été peu recherchés¹²,
- qu'aucun prélèvement n'a été réalisé au niveau des transformateurs n°6 et n°13 ainsi qu'au niveau de certains ateliers machine-outil (huiles),
- que la recherche de radioactivité n'a pas été abordée¹³,
- et que, compte tenu de la présence des anciens bâtiments qui ont réduit les possibilités d'investigation, des investigations plus précises restent encore à réaliser au droit de leurs emprises, lorsqu'elles auront été libérées.

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

3.2 Les déplacements

L'analyse sur la circulation automobile a fait l'objet d'une étude spécifique (datée de 2018), fournie en annexe 4 de l'étude d'impact, et dont les principaux éléments sont repris dans le corps de l'étude d'impact p 175.

Aux abords du site, le réseau routier principal est constitué du boulevard Gallieni qui longe le site au sud et de la rue du Lieutenant-colonel Prudhon (RD48) à proximité du futur groupe scolaire à l'est,. Le réseau routier local comporte plusieurs voies étroites et à sens-unique, dont la rue de la Tour Billy qui traverse le site et doit être réaménagée dans le cadre du projet .

La MRAe recommande de développer l'analyse des conditions de circulation sur la rue de la Tour Billy, dès lors qu'elle va être réaménagée sans le cadre du présent projet.

Le site est desservi par cinq lignes de bus et se trouve à environ 1 km de deux gares de la ligne J du Transilien qui dessert Paris (la gare d'Argenteuil, à l'est du site, et la gare du Val d'Argenteuil, au nord du site).

En outre l'étude d'impact rappelle plusieurs projets de création de transport en commun en sites propres (TCSP) à l'étude sur Argenteuil, le plus avancé étant celui devant relier Argenteuil, Bezons et Sartrouville en empruntant le boulevard Gallieni et dont la réalisation est annoncée entre 2024 et 2026¹⁴.

L'étude d'impact indique également que les alentours du site ne disposent pas d'aménagements en faveur des vélos.

L'analyse des déplacements piétons gagnerait à être développée, notamment les éventuelles difficultés observées, dès lors que le projet prévoit la création d'un groupe scolaire et d'une sente piétonnière.

3.3 Qualité de l'air extérieur

Aucune mesure in situ de la qualité de l'air extérieur n'a 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. L'étude présente également des cartes Airparif, sans préciser quelle station Airparif a été retenue permettant de s'assurer que les résultats issus de cette station reflètent la situation sur le site du projet.

12 Le cyanure était à rechercher dans le cadre du programme analytique défini par le bureau d'études. L'analyse des résultats montre qu'il a été très peu recherché. Or ce paramètre doit être pris en compte lors du terrassement afin d'éviter, en cas de chaulage, la migration d'ions cyanures vers la nappe.

13 Lors de l'étude historique des sites, il a été identifié une ou des anciennes activités de chaudronnerie et fonderie. Compte tenu des différents procédés mis en œuvre dans ces activités, la présence d'éléments radioactifs est à envisager.

14 <http://www.leparisien.fr/val-d-oise-95/c-est-parti-pour-le-projet-de-transport-en-commun-en-site-propre-01-04-2018-7640970.php>

La MRAe recommande 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.

3.4 L'environnement sonore

Aucune mesure in situ n'a été réalisée.

Pour analyser l'environnement sonore, l'étude d'impact présente des cartes relatives aux infrastructures bruyantes aux alentours du site (estimation du bruit des seules voies routières sur 24 h et de nuit) (p 187 à 189)¹⁵.

Le projet est concerné par les nuisances sonores du boulevard Gallieni, classé en catégorie 3 au titre du classement sonore départemental des infrastructures terrestres (bande de servitude afférente au bruit de 100 mètres de part et d'autre de la voie, recoupant en partie l'emprise du futur groupe scolaire).

Compte tenu des nuisances liées au trafic routier du boulevard Gallieni, le sud du site connaît un environnement sonore relativement bruyant : certaines zones, limitées, sont ainsi exposées à plus de 55 décibels sur 24 heures (en Lden).

L'enjeu lié à l'environnement sonore est qualifié de fort dans l'étude d'impact, ce qui justifie pour la MRAe la réalisation de mesures de bruit in situ.

La MRAe recommande de caractériser le bruit ambiant sur le site en s'appuyant sur des mesures in situ.

3.5 Autres enjeux

Le site présente d'autres enjeux sanitaires et environnementaux mais présentant un caractère moins prégnant et n'appelant pas d'observations particulières de la MRAe.

Les réseaux

Sur Argenteuil, le réseau d'assainissement est principalement de type unitaire et le rejet des eaux pluviales dans le réseau ne doit pas dépasser 1 litre par seconde par hectare.

Les servitudes d'utilité publique

Le site est concerné par :

- le plan de prévention des risques naturels liés au phénomène de mouvements de terrains : l'aléa de retrait-gonflement d'argiles sur l'aire d'étude est faible ;
- une servitude relative à une canalisation de distribution et de transport de gaz, passant par la rue Touzelin et le boulevard Mirabeau (à l'ouest du site) ;
- une servitude relative à une canalisation de transport d'hydrocarbures liquides, passant par le Boulevard Gallieni (au sud du site) ;
- une servitude aéronautique instituée pour la protection de la circulation aérienne, relative à l'aérodrome du Bourget.

Hydrogéologie

Selon l'étude d'impact, la première nappe rencontrée au droit du site s'établit entre 5 à 12 m de profondeur (environ 32 m NGF) dans le secteur du projet. Les sens d'écoulements sont complexes, plutôt vers le sud-ouest dans la partie nord du site et plutôt vers le sud dans la partie sud du site.

¹⁵ La MRAe précise que, dans le département du Val d'Oise, les cartes de bruit stratégique des grandes infrastructures terrestres ont été approuvées par le préfet le 5 décembre 2018, sans incidence sur le site du projet.

Il y est indiqué que « *le projet se démarque des autres groupes scolaires d'Argenteuil par sa nécessité de compacité des locaux et l'intégration dans un même bâtiment des 2 écoles maternelle et élémentaire, des 2 centres de loisirs et des locaux de restauration.* » (p.264). L'ensemble apparaît, pour la MRAe, au vu du plan masse, compact et minéral.

Concernant l'ensemble résidentiel, l'étude d'impact indique que « *la morphologie du site, les contraintes du PLU (notamment sur les volumes des immeubles), les accès possibles, et les usages attendus ont rapidement déterminé les caractéristiques principales du projet sans qu'il soit nécessaire de proposer plusieurs solutions d'aménagement* » (p.42).

Pour la MRAe, pour la bonne information du public, dans le cadre d'une évaluation environnementale¹⁷, la justification des caractéristiques de l'ensemble immobilier projeté mérite 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.

Les raisons ayant conduit à prévoir une sente piétonne méritent d'être précisées ainsi que son caractère en partie privatif. Il est également utile d'expliquer comment le projet résidentiel présenté s'inscrit dans le passé industriel du lieu, comme indiqué dans l'étude (p.42), dès lors qu'aucune trace du bâti existant n'est conservé.

Par ailleurs, la définition de l'offre projetée pour le stationnement privé des voitures (485 places), des deux-roues motorisés (environ 110 places) et des vélos (environ 420 places), répartie en sous-sol des bâtiments résidentiels, doit être justifiée dans l'étude d'impact, en particulier par rapport au PDUIF et aux dispositions du PLU.

L'étude d'impact mentionne que le projet permet l'élargissement de la rue de la Tour Billy (qui sera réalisé par la commune) sans justifier la finalité de ces travaux ni présenter les caractéristiques de cet élargissement .

La MRAe recommande ;

- **de développer la justification des caractéristiques de l'ensemble immobilier projeté ;**
- **de préciser les raisons les raisons de la création de la sente piétonnière et de son caractère en partie privatif ;**
- **de justifier et présenter les travaux projetés sur la rue de la Tour Billy.**

L'étude d'impact rappelle que le projet initial prévoyait la réalisation d'une crèche de 350 m², mais qu'en raison des contraintes liées à la pollution des sols, le maître d'ouvrage a choisi de retirer la crèche de son programme en évoquant la circulaire interministérielle DGS/EA1/DPPR/DGUHC n°2007-317 du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles qui dispose que « *la construction de ces établissements doit être évitée sur les sites pollués, notamment lorsqu'il s'agit d'anciens sites industriels* ».

L'étude d'impact précise que la crèche est nécessaire au quartier et que sa relocalisation va être recherchée par la commune sur le quartier, mais en dehors du site et d'un secteur potentiellement pollué.

La MRAe observe que selon l'étude d'impact, aucune alternative similaire n'a pu être retenue pour la localisation dans le quartier du groupe scolaire.

¹⁷ Article R. 122-5 du code de l'environnement : L'étude d'impact comprend :

7° Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine ;

4.2 Les principaux impacts du projet et les mesures proposées par le pétitionnaire

Effets du projet en phase de travaux

Les travaux, d'un peu plus de deux ans et demi, sont susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement et sur la santé des riverains et des travailleurs opérant sur le site. Ces risques sont étudiés de manière satisfaisante dans l'étude d'impact et des mesures d'évitement et de réduction sont proposées.

Le chantier fait notamment l'objet d'une charte de type « chantier à faibles nuisances » (figurant en annexe de l'étude d'impact) visant notamment à limiter les nuisances causées aux riverains et les risques sur l'environnement.

Les eaux souterraines et superficielles font notamment l'objet de mesures pour lutter contre d'éventuelle pollution accidentelle et contre d'éventuelles remontées de nappe en fonds de fouille (pompage en période de crue) (p 325).

Concernant les nuisances sonores, la MRAe rappelle la réglementation applicable au bruit de chantier de travaux publics ou privés (article R.1334-36 du code de la santé publique et arrêté préfectoral n° 2009-297 du 28 avril 2009 concernant la lutte contre les bruits de voisinage du Val-d'Oise, article 4), ainsi que les conseils du guide dédié à la limitation du bruit publié par le Conseil national du bruit en juin 2013¹⁸.

Le projet nécessite des opérations de démolition dont le volume des matériaux à évacuer peut être estimé à plus de 40 000 m³¹⁹. L'étude d'impact indique que le projet visera au maximum une réutilisation sur site des terres terrassées, dans la mesure de leurs qualités chimiques (non polluées) et mécaniques, le volume des terres polluées est estimé à 4 000 m³ qui devront être évacuées vers des filières de traitement spécialisées lors des terrassements. La MRAe souligne que les terres retirées contenant des hydrocarbures doivent être traitées en priorité afin d'éviter tout transfert de pollution sur le site .

Le volume des matériaux à évacuer sera important La MRAe recommande de préciser le volume total de déblais que génère le projet et les modalités prévues d'évacuation. La MRAe tout en notant qu'un plan de circulation temporaire des camions est prévu rappelle que toutes les dispositions devront être prises pour limiter les risques d'envol et d'inhalation de poussières (d'amiante notamment) : compte tenu de la proximité des habitations, une attention particulière devra en effet être apportée aux émissions de poussières, certaines étant potentiellement polluées.

Effets du projet sur la pollution du site et les risques sanitaires

Concernant l'impact potentiel sur la nappe souterraine hors du site des pollutions présentes au niveau du site, les résultats des piézomètres (installés hors site, en aval) n'ont pas mis en évidence d'anomalies particulières.

Concernant le site lui même, comme indiqué ci avant, des investigations complémentaires, un plan de gestion et une analyse des risques résiduels (ARR) prédictive ont été réalisés en 2018, à l'initiative du tiers demandeur, en fonction des usages projetés :

- groupe scolaire sur la moitié est de l'emprise du bâtiment principal
- zone résidentielle collective sur la moitié ouest de l'emprise du bâtiment principal (Ilot 3), avec parking en sous-sol ;
- zone mixte (résidentiel collectif/commerces) avec un niveau de sous-sol sur l'emprise du parking employés (Ilot 1) ;
- zone de maisons individuelles sans sous-sol sur l'emprise du terrain BENTI (Ilot 4).

Le plan de gestion propose les mesures suivantes :

18 <http://www.bruit.fr/tout-sur-les-bruits/activites-bruyantes/chantiers/bruits-des-chantiers-un-guide-pour-limiter-les-nuisances.html>

19 Selon l'étude d'impact (p.329), il est prévu l'évacuation de 1 188 tonnes pendant sur 36 jours.

- traitement des sources de pollution concentrées sur la zone du garage sud, sur le "parking des employés et le terrain BENTI (consistant « à purger les sources sol identifiées sur les zones sources par tri-excavation et à les gérer hors site vers des filières appropriées à leurs qualités physico-chimiques, en assurant leur traçabilité »)²⁰.
- surveillance des eaux souterraines pendant les travaux ;
- réalisation d'une analyse des risques résiduels après travaux de réhabilitation ;
- mesures constructives : réalisation de vide sanitaire sur les constructions sans sous-sol sur l'ensemble du projet et création de sous-sol sous les autres bâtiments ;
- mise en place de restrictions d'usage et de servitudes.

Aucun traitement n'est donc proposé 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.

Compte tenu des hypothèses retenues pour leur définition, les investigations réalisées nécessitent pour la MRAe d'être complétés :

- en présentant un plan de gestion prenant en compte la totalité des usages prévus selon les caractéristiques du projet. La MRAe note en effet que les usages de jardins privatifs et de jardins collectifs ne sont pas pris en compte et que le sous-sol de l'îlot 1bis n'est pas repris dans les hypothèses de travail ;
- compte tenu des contaminations significatives déjà mises en évidence dans des gaz du sol et dans la nappe, en menant des investigations complémentaires notamment après leur démolition, au droit des bâtiments encore présents sur le site, en particulier au droit de l'emprise qui doit accueillir le groupe scolaire (sur laquelle aucun travail de dépollution n'est prévu dans le plan de gestion proposé), ;
- en prévoyant une surveillance de la pollution des eaux souterraines, notamment au droit de l'emprise qui doit accueillir le groupe scolaire ;
- en précisant les mesures constructives, les restrictions d'usage et les servitudes proposées (types de restrictions, localisations, usages, etc.) et en les faisant porter sur la totalité du site (y compris l'emprise qui doit accueillir le groupe scolaire) ;

Pour la MRAe, la réalisation d'une analyse des risques résiduels (ARR) étendue à tous les îlots et après démolition de tous les bâtiments est nécessaire, particulièrement au droit de l'emprise qui doit accueillir le groupe scolaire.

Compte tenu des limites des investigations réalisées au droit des bâtiments encore présents, la compatibilité du site avec les usages scolaires projetés n'apparaît pas garantie en l'état actuel du dossier.

La MRAe recommande :

- **de présenter un plan de gestion prenant en compte la totalité des usages prévus selon les caractéristiques du projet ;**
- **de mener des investigations complémentaires après leur démolition, au droit des bâtiments encore présents sur le site ;**
- **de prévoir une surveillance de la pollution des eaux souterraines ;**
- **de préciser les mesures constructives, les restrictions d'usage et les servitudes proposées, en les faisant porter sur la totalité du site ;**
- **de réaliser une analyse des risques résiduels étendue à tous les îlots et après démolition des bâtiments.**

Effets du projet sur les déplacements

L'étude de circulation jointe en annexe de l'étude d'impact, présente des hypothèses de répartition des déplacements futurs sur les différents axes du secteur d'étude et conclut, qu'en comparaison

20 Compte-tenu de la nécessité de réaliser un traitement « rapide » du terrain de façon à permettre l'aménagement du site dans des délais courts, les solutions de traitement in situ (Ex. : désorption thermique in situ) ou sur site (Ex. : bio-tertre) des sources de pollution présentes dans les sols, bien qu'étant pour certaines applicables au site, n'ont pas été étudiées dans ce document, ces dernières nécessitant des durées de traitement incompatibles avec le planning du projet d'aménagement. (p 990)

avec le fonctionnement de l'ancien site industriel, l'augmentation du flux généré par le projet est faible, avec un mouvement supplémentaire de 80 voitures par jour et que les incidences du projet sur les conditions de circulation sont donc limitées.

Des mesures de réduction de cet impact sur la circulation sont par ailleurs présentées (p.350). Elles relèvent de la commune : règles de circulations dans la rue de la Tour Billy, emplacements de stationnements, temps de feux tricolores...

La MRAe note que l'étude de circulation prend en compte la réalisation de 374 places de stationnements, alors que le projet en prévoit in fine 485, soit un écart de près de 25 %, cet écart pouvant conduire à une mauvaise estimation du trafic engendré par le projet,

la MRAe recommande de mettre à jour l'étude de trafic compte tenu du nombre retenu de places de stationnement .

Effets du projet sur l'environnement sonore et exposition de nouvelles populations au bruit

L'environnement sonore sur l'aire d'étude est relativement bruyant (boulevard Gallieni) justifiant que l'impact du bruit sur les futurs bâtiments ait fait l'objet d'une étude spécifique pour déterminer le niveau d'isolement des façades nécessaire au respect de la réglementation (fournie en annexe 5 de l'étude d'impact).

La MRAe relève que la localisation et l'orientation des bâtiments résidentiels projetés créeront des zones de calme en cœur d'îlots, ce qui devrait réduire l'exposition des populations concernées, effet qu'une modélisation étendue au groupe scolaire permettrait de vérifier.

La MRAe note que l'étude acoustique, limitée à l'ensemble immobilier, n'a pas porté sur le groupe scolaire, alors même qu'il s'agit d'un usage sensible d'un point de vue sanitaire et qu'il est situé pour partie dans la bande de servitude du boulevard Gallieni.

La MRAe recommande de conduire une étude acoustique sur le groupe scolaire et de présenter les mesures retenues pour réduire l'exposition de ses usagers aux nuisances sonores.

Effets du projet sur la qualité de l'air extérieur

La MRAe observe qu'en l'absence de caractérisation précise de la qualité de l'air au droit du site (Cf. ci-avant), il est difficile de se prononcer sur l'exposition de nouvelles personnes à la qualité de l'air observée et ses incidences sur leur santé et sur la pertinence de conduire une éventuelle modélisation de l'exposition des usagers du futur groupe scolaire à la pollution.

Effets du projet sur la biodiversité

Il est rappelé que le site ne présente pas d'intérêt écologique particulier (Cf. ci-avant).

Dans ce contexte, l'étude d'impact considère que les effets du projet sur le milieu naturel sont positifs, mais sans les expliciter. Les engagements et mesures proposés sont uniquement présentés en annexe dans un document de portée générale, sans adaptation au site du projet (annexe 13, Référentiel BiodiverCity).

La MRAe recommande de présenter dans le corps de l'étude d'impact les mesures retenues en faveur de la biodiversité et d'analyser leur efficacité.

Effets du projet sur les îlots de chaleur

En l'absence de précisions dans l'étude d'impact sur les mesures mises en œuvre dans le cadre du projet pour lutter contre les îlots de chaleur, il est difficile de se prononcer sur les effets du projet sur ce phénomène, alors que cette problématique constitue un enjeu croissant de l'aménagement en île-

de-France.

Effets du projet sur les consommations énergétiques

La MRAe relève que l'étude d'impact ne comporte pas d'analyse du projet sur les consommations énergétiques alors même qu'elle met en avant « *la construction de logements énergétiquement performants* » (p.59).

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par une analyse des consommations énergétiques du projet .

Effets du projet sur l'eau

Pour la MRAe, l'analyse des modalités de gestion des eaux superficielles est insuffisamment développée dans l'étude d'impact.

La réalisation d'une étude hydraulique devant développer l'analyse des effets du projet sur les eaux de surface et préciser les mesures à mettre en œuvre est annoncée dans l'étude d'impact (p 344) .

Il serait, pour la MRAe, pertinent de la produire dans le cadre de l'étude d'impact .

La MRAe note par ailleurs que l'étude d'impact ne comporte pas d'analyse des consommations d'eau du projet.

La MRAe recommande de préciser la gestion des eaux pluviales du projet .

Effets cumulés du projet avec d'autres projets connus

L'étude d'impact identifie et présente deux projets connus²¹ :

- le projet « Cap Héloïse » :

Le projet prévoit le renforcement du pôle culturel et de loisirs existant (deux salles de spectacles de 1700 places au total, un parking de 280 places, des espaces verts et un jardin public) par une offre nouvelle : un multiplexe de cinéma avec de 1 700 places, une salle de spectacle modulable, pouvant accueillir 1 400 personnes assises ou 3 250 personnes debout, un pôle commercial de près de 15 000 m², des espaces de détente, de culture et de restauration, des parkings (800 places), des logements (140) et une crèche. Ce projet de plus de 40 000 m² de surface de plancher devrait être livré à l'horizon 2025. L'autorité environnementale a déjà rendu deux avis sur ce projet, en 2017 et 2018²².

- le projet de centre commercial « O Marché Frais » :

Le projet consiste en la réalisation d'un bâtiment à usage de commerce alimentaire de 16 100 m² d'emprise au sol, sur un site industriel désaffecté. Ce projet a fait l'objet d'une décision d'obligation de réalisation d'une étude d'impact, par décision n°DRIEE-SDDTE-2018-002 du 8 janvier 2018. L'étude d'impact indique que le calendrier de ce projet n'est pas connu. La MRAe a été saisie, pour avis le 22 janvier 2019 : l'avis sera donné au plus tard le 23 mars 2019.

Selon l'étude d'impact, les effets cumulés (temporaires et permanents) avec ces deux projets seront nuls (p.61). Cette affirmation doit, pour la MRAe, être reconsidérée, les justifications apportées ne portant que sur des calendriers de chantier non concomitants et des usages différents, alors que les impacts cumulés sur le trafic routier (et donc sur les pollutions et les nuisances associées) en phase d'exploitation sont susceptibles d'être significatifs.

La MRAe recommande 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.

21 Au sens de la réglementation

22 <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/projets-dans-le-val-d-oise-a-785.html> et avis MRAe 2018APIDF69 du 15 novembre 2018

L'étude d'impact indique également qu'au moment de son élaboration, une demande d'examen au cas par cas était en cours d'instruction par le préfet de région pour un projet de construction à usage principal de logements (environ 450 logements) sur l'îlot « Ferme du Spahi » à Argenteuil.

Ce projet a fait l'objet d'une décision du préfet de région portant obligation de réaliser une évaluation environnementale, par décision n°DRIEE-SDDTE-2018-206 du 11 septembre 2018, compte tenu notamment de la pollution du site, de ses impacts potentiels sur les déplacements et des effets cumulés avec d'autres projets.

Pour une information complète du public, la MRAe recommande d'intégrer le projet de la « ferme du Spahi » à l'analyse des effets cumulés de la présente étude d'impact.

5 L'analyse du résumé non technique

Le résumé non technique, présenté au début de la présente étude d'impact, est élaboré clairement et présente de manière adaptée l'ensemble des informations développées par la suite.

Pour une meilleure lisibilité, la MRAe recommande de revoir le choix de typographie des pages 64 à 77 (tableau de synthèse).

La MRAe recommande d'intégrer les modifications qui seront apportées à l'étude d'impact pour tenir compte des observations formulées dans le présent avis.

6 Information, consultation et participation du public

Le présent avis devra être joint aux dossiers de consultation du public sur le projet.

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 l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du projet envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet.

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

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
son président délégué,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jean-Paul Le Divenah', is written over a faint circular stamp.

Jean-Paul Le Divenah