



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Cadrage préalable sur le projet d'aménagement du secteur
des quarante sous à Orgeval (78)**

Demande présentée par Citellios en qualité d'aménageur

Avis délibéré du 15 juin 2023

N°MRAe ACPIF-2023-002

Sommaire

Sommaire.....	2
Préambule.....	3
Cadrage préalable.....	5
1. Contexte de la saisine.....	5
1.1. La demande de cadrage préalable.....	5
1.2. Le projet, objet de la présente saisine.....	5
1.3. Le contexte du projet.....	6
1.4. Les enjeux tels que définis par le maître d'ouvrage dans son dossier.....	7
2. Réponses de l'Autorité environnementale aux questions posées par le maître d'ouvrage..	7
2.1. La nécessaire prise en compte de la santé humaine.....	7
2.2. Évaluer les émissions de gaz à effet de serre.....	8
2.3. La notion de projet global.....	8
3. Points d'attention supplémentaires identifiés par l'Autorité environnementale.....	9
3.1. La question des nuisances sonores.....	9
3.2. Les îlots de chaleur urbains.....	10
3.3. La gestion de l'eau de pluie.....	10
3.4. Les solutions raisonnables de substitution.....	10
3.5. L'adaptabilité des bâtiments, le multi-usages.....	11
3.6. La pollution des sols.....	11
3.7. Les mobilités.....	11

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) 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.

* * *

Conformément à l'article R.122-19 du code de l'environnement et sans préjudice de sa responsabilité quant à la qualité de l'évaluation environnementale, la personne publique chargée de l'élaboration ou de la modification d'un plan, schéma, programme ou document de planification peut consulter l'Autorité environnementale sur l'ampleur et le degré de précision des informations à fournir dans le rapport environnemental.

L'Autorité environnementale a été saisie pour avis par la société Citellios et par la Communauté urbaine Gran Paris Seine Ouest d'une demande de cadrage préalable en vue de l'aménagement du secteur des quarante sous à Orgeval (78). Les pièces constitutives du dossier ont été reçues le 25 mai 2023.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 15 juin 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis de cadrage préalable sur le projet d'aménagement du secteur des quarante sous à Orgeval (78).

Sur le rapport de Philippe SCHMIT, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur l'ampleur et le degré de précision des informations à fournir dans l'évaluation environnementale qui devra être menée par le maître d'ouvrage dans le cadre de l'élaboration de son plan. Il vise à améliorer la conception du plan et à informer le public des enjeux relatifs à son élaboration. Le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de cadrage de l'autorité environnementale pour élaborer son plan.

¹ L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Sigles utilisés

Sigle	signification
BEGES	bilan des émissions gaz à effet de serre
BTEX	Famille de polluants Benzène, Toluène, Ethyl...
CO2	Dioxyde de carbone
COHV	Composés organiques halogénés volatils
ENR&R	Énergie renouvelable et de récupération
GES	Gaz à effet de serre
HAP	Hydrocarbures aromatiques polycycliques
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
OMS	Organisation mondiale de la santé
PEMD	Diagnostic des déchets issus de la démolition et de la rénovation
PLUI	Plan local d'urbanisme intercommunal
PM	Particules fines présentes dans l'air
RD	Route départementale
SDP	Surface de plancher
SRS	Solutions raisonnables de substitution
TPH	Hydrocarbures totaux

Cadrage préalable

Le cadrage préalable est défini par l'article L122-1-2 du code de l'environnement. Il permet à un maître d'ouvrage de solliciter un avis sur le champ et le degré de précision des informations à fournir dans l'étude d'impact.

Le principe de l'évaluation environnementale

Il est rappelé ici que le maître d'ouvrage doit se conformer aux règles de l'évaluation environnementale mentionnées aux articles R 122-4 et suivants du code de l'environnement. Le maître d'ouvrage doit porter une attention particulière à la description des incidences négatives notables attendues du projet sur l'environnement ; cette description comprend le cas échéant les mesures envisagées pour éviter ou réduire les incidences négatives, et à défaut, les compenser.

Une attention devra également être portée à la phase chantier.

1. Contexte de la saisine

1.1. La demande de cadrage préalable

Le préfet de région, par sa décision n°Driat-scdd-2022-192 du 31 août 2022, a soumis ce projet à évaluation environnementale suite à l'instruction de la demande d'examen au cas par cas.

Cette décision reposait sur les enjeux suivants :

- l'exposition des populations à des niveaux sonores importants et à des pollutions atmosphériques pouvant générer des impacts négatifs significatifs pour la santé ;
- la pollution des sols notamment liée au passé industriel du site et aux résultats des études effectuées montrant la présence de sources potentielles de pollutions et les risques notamment pour des publics sensibles en raison de l'accueil par le projet d'un établissement scolaire ;
- le risque de débordement de caves en raison de la construction de deux niveaux de sous-sols ;
- les déchets de démolition et notamment le repérage de la présence d'amiante ;
- l'analyse des effets cumulés de ce projet avec les autres opérations engagées dans le secteur.

À la suite de cette décision, le maître d'ouvrage a saisi la MRAe d'Île-de-France d'une demande de cadrage préalable le 26 mai 2023. La MRAe souligne dans le présent avis que le maître d'ouvrage devra exposer de manière très précise les incidences du projet sur chacun des points ayant donné lieu à la soumission à évaluation environnementale et ce dès la première saisine de l'Autorité environnementale pour avis sur ce projet.

1.2. Le projet, objet de la présente saisine

Le projet porte sur la construction de 29 250 m² de surfaces de plancher (SDP) et la démolition des bâtiments existants. Il vise la construction de 400 logements, d'une école de 10

classes et la réalisation de 650 places de stationnement automobile privatif et 70 places pour le public.



Figure 1: localisation du projet le long de la RD 113

1.3. Le contexte du projet

Le site du projet est localisé à proximité de la RD 133. Il constitue un lieu d'interface entre une zone d'activités économiques notamment dédiée au commerce et un secteur pavillonnaire situé au sud.



Figure 2: le périmètre du projet à l'interface entre une ZAE et un ensemble pavillonnaire

1.4. Les enjeux tels que définis par le maître d'ouvrage dans son dossier

« Les principaux enjeux du projet sont les suivants :

- **Pollution** : Le projet prévoit le réaménagement d'un ancien site industriel. Des diagnostics ont confirmé la présence de traces de pollution, notamment en hydrocarbures (TPH, HAP, BTEX), en fluorures sur éluats, ainsi qu'en Composés Organiques Halogénés Volatils (COHV). Des diagnostics complémentaires doivent être menés pour identifier les mesures à mettre en œuvre pour rendre la nature des sols compatible avec l'usage projeté, notamment pour un futur groupe scolaire.
- **Acoustique** : Le site du projet est affecté par le bruit de certaines routes classées vis-à-vis des nuisances acoustiques : A13 (cat.1) et D113 et D45 (cat.3). Une étude acoustique a été menée en 2022
- **Trafic** : Le projet pourrait avoir de potentiels impacts sur le trafic en raison de la création d'environ 400 logements, ainsi que d'une école. Une étude de trafic a été réalisée en 2022 et des aménagements de la RD imaginés.
- **Qualité de l'air** : Le site est situé en zone urbaine, à proximité d'axes routiers fréquentés. Toutefois, la pollution de l'air au niveau de la parcelle (PM, NO₂) semble conforme aux valeurs de l'OMS.
- **Énergie et gaz à effet de serre (GES)** : Les besoins énergétiques du projet et les émissions de GES durant les phases de travaux (démolition de 6 bâtiments) et d'exploitation (trafic et logements). Une étude ENR&R a été menée en 2022 et un diagnostic PEMD sera réalisé »....

2. Réponses de l'Autorité environnementale aux questions posées par le maître d'ouvrage

2.1. La nécessaire prise en compte de la santé humaine

Question posée par le maître d'ouvrage : Une étude air et santé serait-elle nécessaire, vu que la pollution de l'air au niveau de la parcelle (PM, NO₂) semble conforme aux normes OMS ? Si oui, de quel niveau ?

■ Réponse de l'Autorité environnementale :

- Il n'existe pas de normes OMS mais des valeurs au-dessus desquelles les scientifiques de l'organisation considèrent que la santé humaine est affectée par la pollution. Concernant le NO₂, le niveau constaté sur les cartes 2022 d'Airparif est situé autour de 20 µg/m³. Or, l'OMS considère que l'effet néfaste pour la santé est documenté au-dessus de 10 µg/m³.
- En ce qui concerne les PM₁₀, l'estimation d'Airparif pour le projet est d'environ 15 µg/m³. Cette valeur est proche de celle retenue par l'OMS au-delà de laquelle un effet néfaste pour la santé est constaté. Pour les PM_{2,5}, l'organisme Airparif situe le site du projet à environ 10 µg/m³ quand l'OMS situe le seuil de déclenchement des effets pour la santé à 5 µg/m³.
- La MRAe estime nécessaire la réalisation d'une étude air et santé compte tenu de la desserte du secteur de projet par une route départementale 113 et par la relative proximité de l'autoroute A13 et de valeurs supérieures à celles documentées par l'OMS de déclenchement de seuil de nocivité des polluants pour la santé.



Figure 3: proximité du projet avec des axes structurants

2.2. Évaluer les émissions de gaz à effet de serre

Question posée par le maître d'ouvrage : Est-il nécessaire de réaliser un bilan d'émission de gaz à effet de serre (BEGES) ?

■ Réponse de l'Autorité environnementale :

- La transformation importante d'un secteur comprenant de nombreuses démolitions justifie d'examiner les solutions possibles pour répondre à une même finalité et leur impact sur l'environnement. L'émission de gaz à effet de serre entre dans le bilan environnemental que le MOA doit examiner pour faire ses choix concernant la configuration du projet. Dans ce cadre, les solutions réduisant la part des démolitions/reconstructions devraient être privilégiées.
- En conséquence, l'Autorité environnementale attend la présentation d'un bilan carbone prévisionnel du projet prenant en compte l'ensemble de ses composantes et de son cycle de vie.

2.3. La notion de projet global

Question posées par le maître d'ouvrage : Est-ce que le projet global prévu dans le cadre du PLUi à l'échelle de l'OAP du secteur de la Route des Quarante Sous peut être traité au niveau des « impacts cumulés » ?

Quel niveau de précision / méthodologie proposer en terme d'estimation des incidences (sur les déplacements et les nuisances associées, le paysage, le climat, les chantiers ...) compte tenu de l'incertitude quant à la nature et au phasage des projets à venir ?

■ Réponse de l'Autorité environnementale :

La notion d'effets cumulés doit être appréhendée en fonction des projets déjà réalisés ou connus, susceptibles d'influencer le secteur. Elle se distingue de celle de projet global au sens de l'évaluation environnementale, qui s'apprécie notamment selon le lien fonctionnel existant entre différentes opérations envisagées dans un même périmètre, même en cas de pluralité de maîtres d'ouvrage et de phasages différents.

Pour l'Autorité environnementale, cette approche de projet d'ensemble fonctionnellement cohérent doit être privilégiée et priorisée par rapport à celle des effets cumulés ou, à défaut, le choix de ne pas la retenir doit être dûment justifié. Au besoin, l'étude d'impact nécessitera d'être actualisée au fur et à mesure de la maturation des différentes opérations composant le projet global.

Dans le cadre des échanges préalables, il appartient au maître d'ouvrage d'exposer précisément comment il compte traiter ce sujet.

3. Points d'attention supplémentaires identifiés par l'Autorité environnementale

3.1. La question des nuisances sonores

Le document présenté par le maître d'ouvrage montre deux cartes de l'intensité sonore à proximité du projet selon les périodes jour et nuit. Or, le site de Bruitparif affiche de son côté un environnement sonore nettement plus dégradé. Il conviendra donc au porteur de projet d'expliquer la méthode retenue et de justifier les différences.

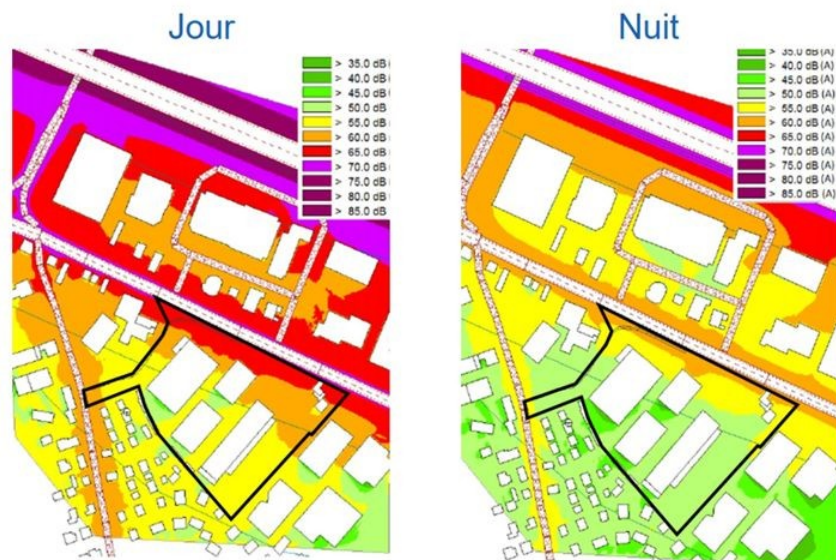


Figure 4: cartes de bruit présentées dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale



Figure 5: arte de bruit relevée par l'Autorité environnementale sur le site de Bruitparif en juin 2023 portant sur la période 2017-2022

3.2. Les îlots de chaleur urbains

Même lorsque des constructions nouvelles sont envisagées sur des sols déjà artificialisés, compte tenu du réchauffement climatique et de ses effets déjà observables, l'Autorité environnementale porte une attention particulière à ce que les nouvelles opérations veillent à contribuer à prévenir et atténuer ce phénomène par une prise en compte spécifique de cet enjeu.

Il convient à cet égard, notamment, de préserver un maximum de surfaces en pleine terre existantes, voire d'en prévoir la restauration, car les sols précédemment artificialisés (qui procèdent de démolitions par exemple) ne présentent pas les mêmes qualités.

3.3. La gestion de l'eau de pluie

L'attention du porteur de projet est attirée sur le besoin d'expliquer ses choix en matière de gestion des eaux pluviales. Si le principe est désormais l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle, un stockage de ces eaux en vue de leur réemploi est souhaitable pour limiter le besoin de consommation d'eau potable pour l'arrosage des espaces verts ou le nettoyage des espaces publics.

3.4. Les solutions raisonnables de substitution

La directive européenne précise que le maître d'ouvrage doit examiner plusieurs solutions raisonnables de substitution (SRS) en réponse à un besoin défini. Les SRS ne sont pas les variantes dans le temps d'un même projet ou des variantes d'implantation des éléments du projet sur la même parcelle mais bien les différentes hypothèses de projets différents qui répondraient au même besoin, y compris en termes de localisation du projet. Elles doivent être évaluées au regard de leurs impacts environnementaux.

3.5. L'adaptabilité des bâtiments, le multi-usages

La mono fonctionnalité des bâtiments conduit souvent à leur destruction lorsque les usages du site sont appelés à évoluer. L'Autorité environnementale attend que les maîtres d'ouvrage conçoivent les nouveaux bâtiments de manière à ce qu'ils puissent connaître plusieurs « vies », en présentant leur potentiel d'évolution et adaptabilité (sans recourir à des travaux lourds), tant en termes programmatique que climatique.

3.6. La pollution avérée des sols

Les études déjà livrées montrent une pollution résiduelle significative. Il y aura donc lieu de réaliser une évaluation des risques sanitaires, une interprétation de l'état des milieux et une évaluation prospective des risques sanitaires. Il sera notamment important pour l'Autorité environnementale de bien comprendre comment le projet a pris en compte les secteurs les plus pollués et si les terres souillées ne sont pas évacuées, comment dans la durée le porteur de projet assure de l'absence de risques pour les populations appelées à vivre sur le site de l'opération. Il y aura lieu de préciser les engagements que le maître d'ouvrage prend au regard des préconisations et suggestions des bureaux d'études.

3.7. Les mobilités

Ce projet participe à la transformation d'un quartier fortement marqué par l'usage de l'automobile dans lequel il s'implante. Il doit donc rechercher, pour le moins, à limiter le trafic automobile généré par le projet, par un développement volontariste des infrastructures en faveur des mobilités actives : voies dédiées pensées à différentes échelles, limitation du stationnement automobile, localisation et dimensionnement incitatifs du stationnement des vélos, etc.

À ce titre, les ratios de places de stationnement (pour les automobiles et pour les vélos) par logement devront être explicités. En l'état, le nombre de places semble a priori très élevé, au risque de favoriser l'usage de la voiture individuelle au détriment des transports en commun et des mobilités actives.

Le maître d'ouvrage est invité à prendre en compte les observations qui précèdent dans son dossier d'évaluation environnementale.

Délibéré en séance le 15/06/2023

Siégeaient :

Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,

Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.