



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Cadrage préalable sur l'évaluation environnementale du
projet de renouvellement urbain du quartier du Parc à
Vernouillet (78)
Demande présentée par CDC-Habitat
en qualité d'opérateur urbain**

N°MRAe ACPIF-2023-019
du 18 octobre 2023

Sommaire

Sommaire.....	2
Préambule.....	3
Cadrage préalable.....	5
1. La saisine et son contexte.....	5
1.1. La demande formulée par le maître d'ouvrage.....	5
1.2. La description sommaire du projet.....	5
1.3. Le contexte spécifique au projet.....	7
1.4. Les enjeux définis par le maître d'ouvrage.....	7
2. Réponses de l'Autorité environnementale aux questions posées par (maître d'ouvrage)....	9
2.1. Étude biodiversité.....	9
2.2. Cadrage de l'étude d'impact.....	10
2.3. Dossier au titre de la législation sur l'eau.....	10
3. Points d'attention supplémentaires identifiés par l'Autorité environnementale.....	11
3.1. La comparaison des solutions de substitution.....	11
3.2. Les pollutions sonores.....	11
3.3. La pollution atmosphérique.....	12
3.4. L'énergie et le climat.....	13
3.5. La réversibilité et l'évolution des constructions.....	13
3.6. La mobilité.....	14
3.7. L'analyse paysagère.....	14

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 L.122-1-2 du code de l'environnement et sans préjudice de sa responsabilité quant à la qualité de l'évaluation environnementale, le maître d'ouvrage peut solliciter l'autorité environnementale pour rendre un avis sur le champ et le degré de précision des informations à fournir dans l'étude d'impact.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 18 octobre 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis de cadrage préalable sur le projet précité.

Sur la base des travaux préparatoires 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 ou du projet sur des enjeux relatifs à son élaboration. Il est mis à disposition du public.

¹ L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment 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 et termes utilisés

Sigle ou terme	Signification
BRS	Bail réel et solidaire
CDC-Habitat	Filiale de la Caisse des Dépôts et Consignation
CU	Communauté urbaine
ENR	Énergie renouvelable
EP	Eaux pluviales
Héliodon	Simulation de l'éclairage par le soleil au fil du temps sur une maquette
OMS	Organisation mondiale de la santé
PC	Permis de construire
PLU	Plan local d'urbanisme
RDC	Rez-de-Chaussée
RE2020	Réglementation environnementale applicable
SRS	Solution raisonnable de substitution

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.

Il est rappelé ici que le maître d'ouvrage doit se conformer aux règles de l'évaluation environnementale mentionnées aux articles R122-4 et suivants du code de l'environnement. Une attention particulière devra être portée à la phase chantier et à la description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement.

Le maître d'ouvrage doit également veiller à une description précise 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 notables de ces événements sur l'environnement, et à défaut, les compenser.

1. La saisine et son contexte

1.1. La demande formulée par le maître d'ouvrage

L'Autorité environnementale a été saisie pour avis d'une demande de cadrage préalable de l'évaluation environnementale d'un projet situé au cœur du quartier du Parc et qui constitue la centralité d'une opération de renouvellement urbain de Vernouillet (78). La demande est formulée par CDC Habitat, opérateur urbain du principal quartier d'habitat social de la commune. Plusieurs maîtres d'ouvrage interviendront dans le cadre de l'opération : Logirep sur le bâtiment Hottot, la Communauté urbaine sur les espaces publics, les voiries et les réseaux, la Ville concernant les équipements des écoles et du centre social, CDC Habitat concernant les réhabilitations et les démolitions.

Dans le cadre de l'opération d'aménagement, CDC-Habitat a un rôle d'ensemblier. Elle assure les acquisitions, les libérations foncières, l'étude d'impact (la communauté urbaine porte de son côté le dossier « législation sur l'eau » au titre de sa compétence), les études de conception, le plan guide, les fiches de lots, la coordination des réseaux et des chantiers. En ce qui concerne les constructions neuves, un promoteur privé est chargé de la réalisation de l'îlot mixte (futur magasin et construction de 35 logements). Les trois autres lots seront réalisés par CDC-Habitat. Le Conseil départemental, à travers son office foncier, prendra livraison du lot en bail réel solidaire (BRS).

L'ensemble des pièces constitutives du dossier ont été reçues le 3 octobre 2023.

1.2. La description sommaire du projet

Le projet est situé à Vernouillet (9 794 habitants, Insee 2020) au sein du quartier du Parc. Celui-ci constitue le principal quartier de logements sociaux de la ville, regroupant 2 500 habitants et plus de 1 000 logements. CDC Habitat social y conduit un important programme de rénovation : à ce jour, 600 logements ont été réhabilités et 330 logements ont fait l'objet de résidentialisation. Le projet concerne une superficie d'environ 19 ha et prévoit :

- la démolition d'équipements publics ou d'établissements recevant du public (centre social, lieu de culte, socle commercial), la rénovation des deux écoles du quartier, la construction d'un nouveau centre social ;
- la réhabilitation de 153 logements et la résidentialisation des 383 logements sociaux restants. Ce volet comporte la démolition de 79 logements sociaux, rendue nécessaire pour désenclaver le quartier ;

- l'adaptation et la création de nouvelles voiries (chaussées roulantes et mobilités actives) pour favoriser le désenclavement, améliorer la défense incendie et renforcer l'armature urbaine du quartier ;
- la création d'une nouvelle centralité (commerces et services) pour le quartier, avec le transfert des commerces existants dans de nouveaux locaux (un magasin Lidl de 1 500 m² de surface de vente, et huit autres commerces en RDC) ;
- la construction de 230 nouveaux logements sur quatre lots, dans des immeubles à vocation mixte.



Figure 1: plan guide de l'opération de renouvellement urbain de Vernouillet (source CDC habitat)

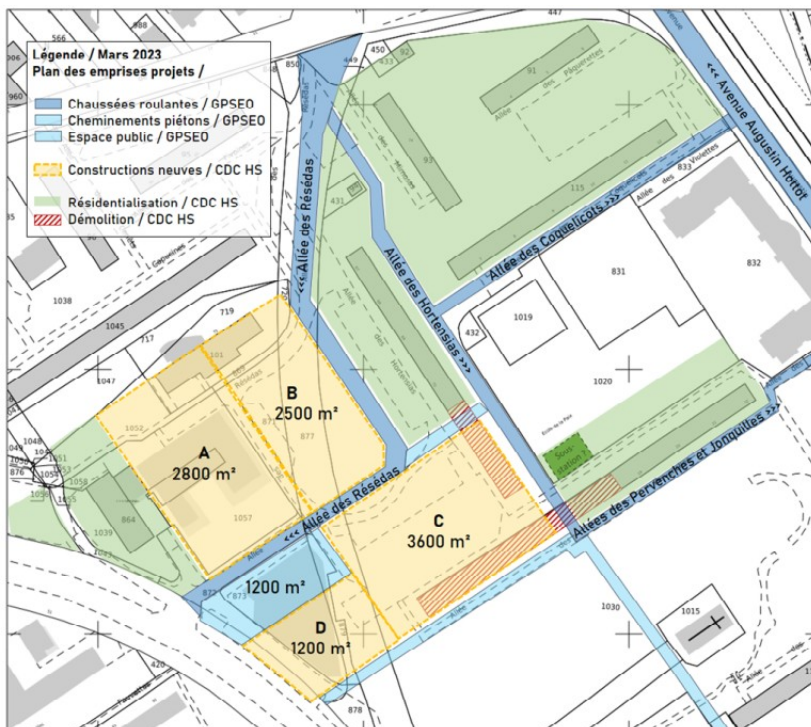


Figure 2: Zoom sur l'îlot central principalement concerné par la demande du maître d'ouvrage

1.3. Le contexte spécifique au projet

L'Autorité environnementale a été saisie d'une demande de cadrage préalable portant essentiellement sur un îlot d'une opération d'aménagement plus large. Elle replace dans le présent avis la demande dans le cadre d'une opération d'aménagement qui doit être évaluée dans sa globalité.

1.4. Les enjeux définis par le maître d'ouvrage

Dans son dossier de demande, le maître d'ouvrage a défini les enjeux du projet de la façon suivante :

■ « Impact sur le fonctionnement du quartier :

- o Impact : L'importance des travaux va avoir une incidence sur le fonctionnement du quartier. Comment garantir une continuité de fonctionnement au fur et à mesure des étapes franchies ? Comment se garantir que les besoins supplémentaires engendrés par les constructions neuves soient pris en compte ?
- o Contremesures : la définition des quatre îlots, le principe général de transfert des activités dans les nouvelles constructions et l'enchaînement des tâches sont séquencés pour permettre la continuité de fonctionnement, contraint d'ailleurs par le Code du commerce –continuité commerciale- ou les dispositions réglementaires favorables aux locataires. Concernant les besoins d'équipement, les programmes de la Ville (centre social et écoles) prévoient d'intégrer ces nouveaux besoins ; les réseaux (compétences CU) sont également revus sur le quartier, et nettement améliorés sur le volet EP.

■ Impact sur les stationnements et les circulations :

- o Impact : le projet de création de centralité prévoit la construction neuve de 230 logements (sociaux et [à loyers] libres). Dans le même temps, et sur le même périmètre, 92 logements sociaux seront démolis. Comment limiter l'impact des stationnements supplémentaires sur l'espace public ? Comment gérer l'afflux supplémentaire de circulation sur la centralité ?
- o Contremesures : le stationnement [automobile associé aux] logements neufs est prévu à 100 % en infrastructure. Dans le lot du principal commerce (e.g Lidl), 80 places sont prévues en RDC. Sur les espaces extérieurs, 90 places supplémentaires sont en outre prévues. Sur le schéma de circulation, le plan a été adapté en septembre 2023 : il est désormais prévu que l'allée des Résédas ainsi que l'avenue Hottot soient en double sens pour favoriser une déconcentration des connexions sur les grands axes.

■ Impact air / bruit :

- o Impact : Le surcroît de constructions et de trafic risque de dégrader la qualité de l'air et d'augmenter le niveau de bruit.
- o Contremesures : Concernant le nombre supplémentaire de logements sur la zone, il représente une augmentation de 140 logements. L'impact en terme de pollution de l'air ou de bruit n'est pas lié à une activité particulière, qui ne pré-existerait pas. Une étude de vérification devra avoir lieu sur ce point. Les scénarios prévoyant le déploiement de places de parking [automobile] avec recharge [pour les véhicules électriques] sont à l'étude pour les fiches de lots, y compris pour la surface commerciale principale.

■ Impact sur le patrimoine végétal / espaces verts :

- o Impact : le Parc bénéficie actuellement d'une forte proportion d'espaces verts, qui consistent essentiellement en des pelouses et des arbres de haute tige (11 000 m²). Le secteur du projet de centralité –2,4 hectares, sur lequel les constructions neuves et les démolitions seront construites– est également largement artificialisé (parkings résidences et commerces + voiries > 7 000m² / bâtiments existants > 6 000 m²). Le PLU prévoit que chaque PC réserve un minimum de 15 % de sa surface en pleine terre.

- o Contremesures : l'impact sur les espaces verts a été maîtrisé pour que le projet s'adapte au patrimoine végétal existant : moins de 40 arbres seront abattus, et tous les arbres remarquables de part leur taille ou leur essence seront conservés. L'adaptation de la forme des îlots tient compte de ces zones boisées, et améliore ainsi le coefficient de pleine terre (qui va de 17 % à 40 % de pleine terre suivant les îlots). Sur ce dernier sujet, nous avons volontairement limité la création de parking [automobile] sur deux étages enterrés pour éviter que la nappe de battement –qui est à 5 mètres de profondeur- ne se trouve bouleversée. De même, les constructions en dehors des espaces verts ont été drastiquement limitées : la circulation devant la barre Pervenche n'est plus effectuée sur le Parc, mais côté stationnement ; l'allée des Résédas circule devant Hortensias, emprunte une ancienne voie de desserte d'un parking locataire etc. Concernant les espaces verts, nous avons prévu que certaines dalles de parking soient engazonnées et plantées d'arbres de petit gabarit : ces dispositions seront reprises dans les fiches de lot.

■ *Impact sur la faune et flore :*

- o Impact : Sur la zone des constructions/démolitions, il n'y a pas de zone connue ou de présence avérée d'espèces sensibles : une étude « quatre saisons » est en cours, les résultats seront remis en juillet 2024 : à ce jour, les deux passages effectués n'ont pas permis de relever la présence d'éléments particulièrement sensibles. D'expérience, la présence de chauves-souris, notamment dans le secteur boisé à l'Ouest de la zone, est avérée : ce secteur est hors périmètre de projet de construction. La présence d'un ancien ru (asséché depuis plus de 20 ans) et l'existence d'un cours d'eau en limite sud du grand périmètre de l'étude d'impact ont été notées sur la photo aérienne.
- o Contremesures : pas d'élément porté à connaissance actuellement, l'étude « quatre saisons » est en cours. Quelques études / rapports se sont déjà penchés sur le sujet faune / flore à Vernouillet, sans mettre en évidence, à ce stade, de sujets particulièrement sensibles (étude faune-flore dans le cadre d'un stage de Master en 2022 ; séminaires de la Fabrique prospective sur la Ville). Les préconisations seront reprises dans les documents de projet (fiches de lots, cahier de prescriptions etc.).

■ *Impact sur l'adaptation climatique / EnR :*

- o Impact : L'augmentation de la densité de construction crée un potentiel risque d'îlot de chaleur [urbain], alors que le changement climatique renforce les phénomènes climatiques extrêmes. Comment en limiter l'impact ?
- o Contremesures : Les bâtiments construits devront répondre à la norme minimale RE2020², et prendre en compte la nouvelle forme urbaine du quartier : à ce sujet une étude aérodynamique, en plus d'un héliodon, est prévue sur le secteur de projet. Concernant les EnR, les scénarios de projet ne sont pas encore définis (en attente des fiches de lots). Il est également prévu un renforcement des plantations sur les axes de la centralité et à proximité des nouvelles constructions.

■ *Impact gestion des eaux pluviales :*

- o Impact : dans le prolongement de l'item précédent, l'ensemble des surfaces artificialisées va créer un volume d'eaux pluviales, dont la gestion, sur un réseau déjà très sollicité peut être problématique.
- o Contremesures : il est prévu la création d'un jardin de pluie sur le Parc, compatible avec sa vocation d'espaces verts, et renforcé en matière de plantations : cela doit permettre la gestion de tous les volumes d'EP [d'eaux pluviales] créés, liés aux surfaces artificialisées, qu'il s'agisse des bâtiments ou des voiries / espaces publics ».

² En tout état de cause obligatoire

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

2.1. Étude biodiversité

Question posée par le maître d'ouvrage :

Quel périmètre retenir pour l'étude biodiversité ?

A priori nous avons retenu ce double périmètre, avec une mission d'expertise écologique faune + flore : le volet prospection prévoit une recherche « flore/habitats, reptiles, chiroptères, mammifères, insectes, avifaune, amphibien » sur le périmètre suivant, ainsi qu'une étude d'impact.

■ Réponse de l'Autorité environnementale :



Figure 3: périmètres retenus par le maître d'ouvrage pour son étude

L'îlot où se concentrent les interventions à venir correspond à la partie centrale du double périmètre retenu par le demandeur (démolition de 70 logements du socle commercial et du centre social, construction de 270 logements, aménagement des espaces extérieurs). Or, comme rappelé plus haut, l'opération intervient dans un quartier connaissant une opération d'ensemble de renouvellement urbain, dont l'îlot central n'est qu'une partie.

C'est donc bien au niveau du périmètre global de l'opération que les études relatives à la biodiversité doivent être entreprises, en veillant à ce qu'elles prennent en compte les continuités écologiques

éventuelles avec d'autres espaces naturels situés à proximité qui peuvent constituer des lieux d'habitat (et de nourrissage) de certaines espèces.

La présence de milieux humides au nord du site du projet devra faire l'objet d'une attention particulière.

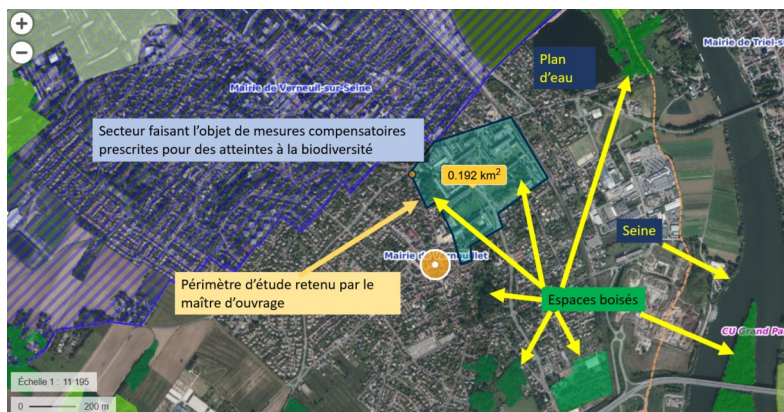


Figure 4: périmètre élargi afin d'éclairer certains enjeux potentiels de continuité écologique (source MRAe)

2.2. Cadrage de l'étude d'impact

Question posée par le maître d'ouvrage :

Quel niveau de cadrage pour l'étude d'impact (« globale » ou « cas par cas ») ?

Ce point nous paraît pouvoir être traité au regard des prescriptions recherchées pour l'existant et l'articulation entre les ouvrages des collectivités (équipements + voiries), les bailleurs sociaux et les constructions neuves.

■ Réponse de l'Autorité environnementale :

La question est insuffisamment précise, malgré la demande de compléments adressée par l'Autorité environnementale au maître d'ouvrage, pour pouvoir susciter une réponse circonstanciée. L'Autorité apporte dans la partie 3 de cet avis des compléments utiles pour éclairer le maître d'ouvrage sur certains enjeux.

En tout état de cause, le périmètre du projet à prendre en compte dans l'étude d'impact doit être celui de la globalité de l'opération d'aménagement, incluant les deux parties de la résidence du Parc (de part et d'autre du boulevard de l'Europe). L'étude doit éviter une approche au cas par cas car la notion de projet est définie par l'article L.122-1 du code de l'environnement : « la réalisation de travaux de construction, d'installations ou d'ouvrages, ou d'autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, y compris celles destinées à l'exploitation des ressources du sol ». Ce même article rappelle également que « 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 ».

2.3. Dossier au titre de la législation sur l'eau

Question posées par le maître d'ouvrage :

Connaître les attendus du MRAE dans l'élaboration du dossier Loi sur l'eau.

■ Réponse de l'Autorité environnementale :

Sans autre précision du maître d'ouvrage sur la situation des réseaux et sur les enjeux propres à la gestion de l'eau, l'Autorité environnementale ne peut que rappeler que si un ancien ru est aujourd'hui asséché, sa position de talweg doit conduire à examiner les effets de l'imperméabilisation envisagée au sein de l'ensemble du secteur de projet et les conditions de la bonne infiltration des eaux de pluie, en tenant compte des dispositions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) applicable.

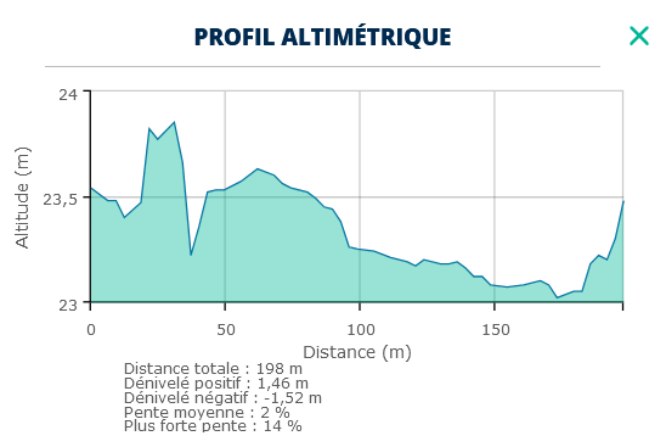


Figure 5: profil altimétrique du secteur de l'ancien ru aujourd'hui asséché (coupe du boulevard de l'Europe vers le bâtiment situé à proximité de la voie ferrée) . Elle montre l'existence d'un point bas marquant un point d'attention.

C'est également avec le souci de réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain que la place de l'eau dans le projet pourra être définie (par exemple si des noues sont envisagées). Une réflexion en faveur de la valorisation, dans le cadre du projet, de l'ancien ru (renaturation), du cours d'eau identifié et des zones humides peut être encouragée à cet égard, en lien avec les enjeux de continuité écologique reliant le secteur du projet à la trame verte et bleue régionale, notamment avec la Seine.

L'Autorité environnementale rappelle le besoin de veiller à éviter la création de secteurs d'eaux stagnantes favorables au développement larvaire du moustique tigre ; à cet égard des véritables mares permettent au contraire le développement de ses prédateurs. Par ailleurs, le secteur du projet étant traversé par un réseau viaire, il conviendra d'avoir une vision globale sur les pollutions parasites susceptibles d'affecter la qualité et la quantité des eaux de ruissellement et le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

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

3.1. La comparaison des solutions de substitution

Les dispositions du code de l'environnement relatives à l'évaluation environnementales des projets précisent que le maître d'ouvrage doit examiner plusieurs solutions de substitution raisonnables (SSR) en réponse à un besoin défini.

Les SSR ne sont pas les variantes dans le temps d'un même projet, mais bien les différentes hypothèses de projets qui répondraient au même besoin. Ces hypothèses sont ensuite comparées, notamment au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.

Les choix faits par le maître d'ouvrage doivent notamment être expliqués au regard des enjeux environnementaux et de l'absence de toute solution alternative de moindre impact.

3.2. Les pollutions sonores

L'enjeu du bruit est considéré comme important pour l'Autorité environnementale, dans la mesure où le projet concerne notamment la construction d'un immeuble d'habitation de 73 logements le long de la voie ferrée, l'exposant à des nuisances sonores pouvant dépasser les 75 dB(A).

Le groupe scolaire Annie Fratellini et une partie des autres bâtiments du quartier du Parc sont également exposés à des niveaux sonores moyens élevés.

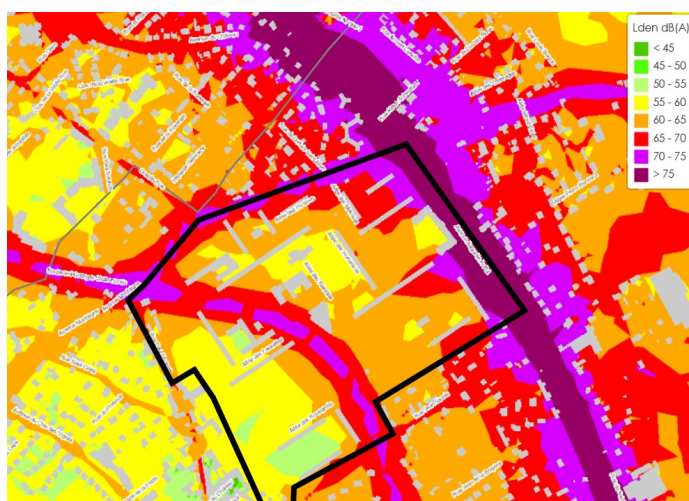


Figure 6: carte du bruit (toutes sources) avec détournement de la zone de projet (source Bruitparif et MRAe)

L'Organisation mondiale de la santé a documenté les effets du bruit sur l'organisme humain en précisant les niveaux au-dessus desquels l'impact nocif du bruit sur la santé est documenté.

Ces valeurs sont :

trafic	Journée	nuit
routier	53 dBL _{den}	45 dBL _{night}
ferroviaire	54 dBL _{den}	44 dBL _{night}
aérien	45 dBL _{den}	40 dBL _{night}
loisirs	70 dBL _{Aeq24h}	

Le projet apparaît donc, en l'état, susceptible d'avoir un impact sur la santé humaine. Il y a donc lieu dans l'étude d'impact de préciser comment le maître d'ouvrage a entrepris d'éviter cet impact, à défaut de le réduire et comment il a recherché notamment par l'examen de différentes solutions de substitution visant à éviter d'exposer davantage de personnes à ces risques. En outre, l'Autorité environnementale rappelle que l'évaluation des niveaux d'exposition au bruit et les mesures propres à les éviter ou les réduire nécessitent de ne pas se limiter à la protection phonique assurée par les mesures constructives d'isolation des bâtiments en façade, comme c'est trop souvent le cas dans les projets. Comme le recommande l'OMS pour l'application de ses valeurs limites, ces mesures doivent tenir compte, des nuisances générées à l'intérieur des locaux fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs, en visant notamment l'organisation des bâtiments dans la parcelles, la disposition des logements et leur orientation et leur caractère traversant.

Cet enjeu concerne les constructions à venir mais également les logements existants puisque le programme intègre une évolution sur l'habitat existant (réhabilitations).

3.3. La pollution atmosphérique

L'OMS a défini, sur la base de l'examen de très nombreux travaux scientifiques, les niveaux au-dessus desquels l'effet des pollutions atmosphériques et sonores devient délétère pour la santé humaine.

Pour l'air, il s'agit des valeurs suivantes :

Polluant	Type de seuil	Valeur (LD) OMS 2021
Dioxyde d'azote NO ₂	Valeur limite	10 µg/m ³
Ozone O ₃	Objectif qualité*	100 µg/m ³
Particules PM ₁₀	Valeur limite	15 µg/m ³
Particules PM _{2.5}	Valeur limite	5 µg/m ³

*maximum journalier (moyenne glissante sur 8 heures)³

Si la réglementation française ou européenne ne reprend pas actuellement ces valeurs, elles devraient être prochainement intégrées dans les textes normatifs. Le Parlement européen a adopté en septembre 2023 un texte dans ce sens concernant la pollution de l'air.

En ce qui concerne les valeurs réglementaires en vigueur, leur respect fait l'objet du contrôle de légalité effectué par le préfet.

Selon les directives européennes, l'Autorité environnementale a pour mission de rendre un avis sur les projets et sur l'appréciation de leurs impacts potentiels sur l'environnement et la santé humaine. Dès lors qu'un projet expose une population à des effets potentiellement néfastes pour la santé, l'Autorité environnementale prend comme base de référence les valeurs documentées et préconisées par l'OMS ; le porteur de projet est donc invité à réaliser une évaluation environnementale de son projet par référence à ces valeurs, et à définir des mesures visant à l'éviter ou le réduire, dans le cas où il serait identifié un impact potentiel négatif du projet sur la santé. L'efficacité attendue de ces mesures appelle elle-même à être évaluée, et à faire l'objet d'un suivi rigoureux.

³ Le détail des valeurs de l'OMS sur la pollution de l'air figure sur le site de l'Organisation : <https://iris.who.int/bitstream/handle/10665/346555/9789240035423-fre.pdf?isAllowed=y&sequence=1>

3.4. L'énergie et le climat

Le site du projet est inclus dans le périmètre de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise. Celle-ci a approuvé un plan climat-air-énergie territorial (PCAET), dont plusieurs axes stratégiques sont susceptibles de concerner le projet :

Axe n°1 : promouvoir la sobriété et améliorer la performance énergétique et climatique des bâtiments,

Axe n°2 : développer une mobilité adaptée à la diversité de l'espace et respectueuse de l'environnement et de la santé,

Axe n°3 : développer les énergies renouvelables sur le territoire.

Chacun de ces axes comprend des actions précises détaillées dans le document⁴. L'utilisation de matériaux recyclés ou bas carbone serait de nature à y contribuer.

Par ailleurs, l'exposé de la démarche de recherche de ressources d'énergie renouvelables (géothermie, biomasse, photovoltaïque, énergie de récupération de la chaleur fatale issue de l'industrie) devra être en mesure de justifier le choix final.

Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur et de la réalisation des études exigées, l'Autorité environnementale attend des choix ambitieux dans la conception du projet en matière d'encouragement à la sobriété des usages, de développement des performances énergétiques et des sources d'énergie renouvelable. Ainsi, par exemple, la conception bioclimatique des bâtiments devient un élément important à prendre en compte dès la conception des projets. Il serait souhaitable que l'étude d'impact expose comment le maître d'ouvrage a veillé à favoriser une conception optimale de ses bâtiments et espaces extérieurs afin, notamment, de limiter le recours à des systèmes de ventilation consommateurs d'énergie.

Il importe également qu'une estimation rigoureuse et complète de l'empreinte ressources, notamment carbone, du projet soit présentée dans l'étude d'impact, en prenant en compte l'ensemble de ses composantes et de leur cycle de vie, y compris les démolitions prévues. Des mesures de réduction voire de compensation en conséquence sont attendues à cet égard.

L'Autorité environnementale attire enfin l'attention sur le phénomène d'îlots de chaleur urbains. Il est nécessaire d'évaluer aussi précisément que possible la situation avant/après au regard de cet enjeu. Compte tenu du besoin d'assurer de la fraîcheur, notamment lors des épisodes de canicules qui, avec le changement climatique, vont se multiplier, il conviendra que le maître d'ouvrage décrive précisément les sources de fraîcheur dont disposeront les habitants dans ces moments d'extrême vulnérabilité.

Cette analyse devra couvrir les espaces extérieurs, mais aussi les travaux envisagés sur le bâti existant, ou sur les bâtiments à venir.

3.5. La réversibilité et l'évolution des constructions

La mono-fonctionnalité des bâtiments conduit souvent à leur destruction lorsque les usages du site sont appelés à évoluer. Les maîtres d'ouvrage devront indiquer comment la conception des nouveaux bâtiments visera à éviter leur déconstruction lors d'un changement d'usage.

Pour qu'ils puissent connaître plusieurs « vies », il convient d'examiner leur potentiel d'évolution et d'adaptabilité, sans recourir à des travaux lourds, en prenant en compte les évolutions climatiques et programmatiques (exemple : transformation/restructuration des logements ou besoin de recherche d'une multi-fonctionnalité sur le site du projet), par exemple en privilégiant les constructions en poteaux et poutres plutôt qu'en voile béton.

Pour les futures constructions, il serait intéressant d'indiquer, d'une part leur capacité d'adaptation aux exigences climatiques et énergétiques à venir, et d'autre part leur capacité à évoluer selon les changements d'usage. L'évaluation environnementale devrait examiner le potentiel de transformation de bâtiments existants et préciser les dispositions retenues pour les bâtiments à construire en vue de favoriser cette réutilisation et la réversibilité des usages.

⁴ https://gpseo.fr/sites/gpseo/files/document/2020-10/PROGRAMME_ACTIONS_PCAET.pdf

3.6. La mobilité

La mobilité devra faire l'objet d'une analyse dépassant le cadre des flux en HPM/HPS⁵ et des capacités du réseau viaire à les accueillir. Il s'agira également, pour les trajets de la vie quotidienne, d'examiner comment éviter le recours à la voiture individuelle et comment le projet permettra un usage facilité des modes de déplacement alternatifs, notamment actifs. Devra être analysée la circulation vers les principaux centres d'approvisionnement, vers le groupe scolaire de proximité (A. Fratellini), vers les gares les plus proches, ou vers les points d'attente des réseaux de transport collectif et en général vers les pôles générateurs de déplacements. Il y aura également lieu de préciser le cheminement sécurisé que pourront emprunter pour se rendre à ces différents points de services les cycles, les piétons et les personnes à mobilité réduite ou un adulte avec un landau ou une poussette et ainsi de décrire les itinéraires permettant une circulation dissociée des flux automobiles.

Le projet participe à la transformation du quartier dans lequel il s'implante, fortement marqué par l'usage de l'automobile. Il doit donc rechercher 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, ainsi que les conditions d'accès au stationnement vélo. Par ailleurs, la question du stationnement, selon le type de véhicules (vélos, voitures à moteur thermique ou électrique avec borne de recharge) devra également être évoquée.

Des réponses précises sont attendues car les choix en la matière conditionneront le développement d'une mobilité adaptée et apaisée dans le quartier.

3.7. L'analyse paysagère

Le maître d'ouvrage doit nécessairement examiner les enjeux d'intégration paysagère d'un projet à une échelle multiscale. Pour ce faire, il doit en premier lieu repérer les éléments forts et structurants du paysage existant. Cette analyse doit conduire à en déterminer les traits marquants, qu'ils résultent de l'histoire du site, de la composition végétale, de la morphologie naturelle, ou de la construction humaine. Ensuite, il lui revient de présenter des hypothèses d'insertion de son projet dans le paysage, en tenant compte des évolutions connues au travers des projets déjà autorisés.

Le dossier devrait expliciter et montrer le parti d'aménagement. Il devrait préciser la manière dont le projet transforme le paysage environnant, non seulement par des perspectives et des photomontages, mais aussi par des coupes, des coupes perspectives et des axonométries, avant/après, intégrant le contexte.

Les hypothèses d'insertions présentées doivent veiller à traduire la perception réelle du public ou des habitants dans le secteur du projet. À ce titre, en sus des perspectives montrant l'« intérieur » du projet, des visuels présentant les relations de celui-ci avec son contexte, à différentes échelles, doivent être produits. Les photomontages en élévation, par exemple, avec un cadrage « vue de drone » ne suffisent pas dans la mesure où elles ne représentent pas la perception réelle du projet. Ces vues peuvent en revanche avoir une utilité pour montrer des continuités écologiques ou des perspectives à une échelle plus grande.

* * *

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

Délibéré en séance le 18/10/2023

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.**

⁵ Heure de pointe du matin et du soir.