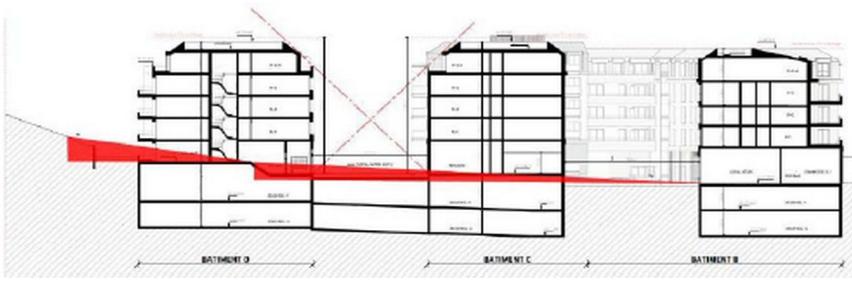




Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré  
sur le projet de construction d'un ensemble immobilier  
« Les Lions » à Le Port-Marly (78)**

**N° APJIF-2024-065  
du 18/09/2024**



*Aménagement proposé en bord de l'avenue Vouet (D 113) et une pleine terre très réduite comme en témoigne la coupe au-dessus, alors qu'on se trouve dans un environnement assez boisé*

# Synthèse de l'avis

Émis dans le cadre d'une procédure de permis de construire, le présent avis concerne le projet de construction d'un ensemble immobilier « Les Lions », situé au Port-Marly, porté par Immobilière 3F et SAS QUARTUS et son étude d'impact, datée de juillet 2024.

Le projet comprend la démolition de trois bâtiments de logements collectifs (en tout 71 logements) et la construction de sept bâtiments en R+3+attique sur deux niveaux de parking automobile en sous-sol. L'ensemble est composé de 206 logements, de huit commerces en rez-de-chaussée et de 424 places de stationnement automobile. Le projet a été soumis à évaluation environnementale par décision du préfet de la région Île-de-France [DRIEAT-SCDD-2023-184](#) du 24 octobre 2023.

Le projet se situe à proximité de la route départementale (RD) 113, en zone sensible pour la qualité de l'air, à l'intérieur du périmètre de protection éloignée des captages d'eau destinée à la consommation humaine du champ captant Le Pecq – Croissy. Le site est exposé à des niveaux de bruit de 60 à 75 dB(A), élevés au regard des valeurs de référence recommandées par l'Organisation mondiale de la santé pour préserver la santé humaine.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent :

- les pollutions et nuisances ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- le risque d'inondation ;
- le changement climatique (atténuation et adaptation).

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- préciser le calendrier prévisionnel de la phase chantier et compléter l'étude d'impact par une justification des choix retenus au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine en comparaison de celles de solutions de substitution raisonnables ;
- réaliser une campagne de mesures acoustiques et une modélisation de l'environnement sonore du site, de définir des valeurs d'isolement de façade en fonction des résultats obtenus et prévoir des mesures d'évitement ou de réduction supplémentaires, telles qu'un éloignement suffisant des bâtiments par rapport aux axes routiers, la mise en place le cas échéant de murs anti-bruit, une configuration des bâtiments adaptée pour réduire le bruit à la source ou préserver la qualité de vie et la santé des habitants y compris fenêtres ouvertes et dans les espaces extérieurs ;
- préciser les modalités de rabattement de la nappe et les mesures complémentaires pour éviter l'inondation des sous-sols, évaluer la résilience du projet aux inondations et définir les mesures nécessaires pour réduire la vulnérabilité des personnes et des biens et comparer ces effets résiduels et les mesures nécessaires à une situation sans réalisation de sous-sols ; le cas échéant, reconsidérer ces sous-sols ;
- joindre à l'étude d'impact le bilan énergétique et des émissions de gaz à effet de serre (GES) induites par le projet, compte tenu des démolitions et de l'artificialisation accrue, préciser les éléments de méthodologie utilisée pour les évaluer, indiquer le détail de la consommation d'énergie et des émissions de GES par postes d'émission et définir en conséquence les mesures d'évitement, de réduction ou, à défaut, de compensation, prévues pour améliorer ce bilan.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après.

La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles utilisés précède l'avis détaillé. Il est par ailleurs rappelé au maître d'ouvrage la nécessité de transmettre un mémoire en réponse au présent avis.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
<b>1. Présentation du projet.....</b>	<b>7</b>
1.1. Contexte et présentation du projet.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	8
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	9
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>9</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	10
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	10
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>10</b>
3.1. L'exposition aux pollutions et nuisances.....	10
3.2. Milieux naturels et biodiversité.....	13
3.3. Le risque d'inondation.....	14
3.4. L'atténuation du changement climatique.....	15
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....</b>	<b>16</b>
<b>ANNEXE.....</b>	<b>17</b>
<b>5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....</b>	<b>18</b>

# 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'environnement<sup>1</sup> 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 ces directives un avis de l'autorité environnementale<sup>2</sup> vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, a été saisie par la commune du Port-Marly, pour rendre un avis sur le projet de démolition de trois bâtiments et la construction d'un ensemble immobilier « Les Lions », porté par Immobilière 3F et SAS Quartus situé à Le Port-Marly (Yvelines) et sur son étude d'impact datée de juillet 2024.

Le projet est soumis à un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39° a) du tableau annexé à cet article). Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région Île-de-France n° [DRIEAT-SCDD-2023-184](#) du 24 octobre 2023.

L'Autorité environnementale en a accusé réception le 19 juillet 2024. Conformément au [II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le préfet de département et le directeur général de l'agence régionale de santé d'Île-de-France ont été consultés le 5 août 2024.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 18 septembre 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de construction d'un ensemble immobilier « Les Lions » au Port-Marly.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Sylvie BANOUN, coordonnatrice, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale 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.

---

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).

2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement)

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.

## Sigles utilisés

<b>CASBGS</b>	Communauté d'agglomération Saint-Germain Boucles de Seine
<b>EIE</b>	Étude d'impact sur l'environnement et la santé humaine
<b>LLS</b>	Logement locatif social
<b>PCAET</b>	Plan climat air énergie territorial
<b>Sdage</b>	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
<b>SDP</b>	Surface de plancher
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>Sdrif-E</b>	Schéma directeur de la région Île-de-France Environnement
<b>UVP</b>	Unité de véhicule particulier
<b>Znieff</b>	Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet

### 1.1. Contexte et présentation du projet

Le projet d'aménagement de l'ensemble immobilier « Les Lions », objet du présent avis, est situé sur le territoire communal du Port-Marly (5 454 habitants en 2020 – Insee), à environ 25 kilomètres de Paris dans le département des Yvelines. La commune fait partie de la communauté d'agglomération Saint-Germain Boucles de Seine (CASGBS).

Le projet s'inscrit dans le quartier « Le parc des Lions » de la commune, et le site, environ 10 860 m<sup>2</sup>, est actuellement occupé par trois bâtiments de logements.

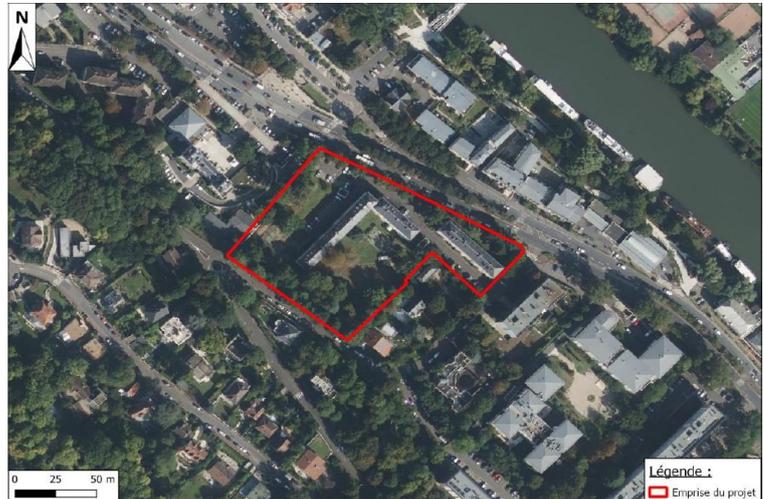


Illustration 1 : vue aérienne, emprise du projet (source : EIE, p.30)

Le site est bordé par l'avenue Simon Vouet (également route départementale (RD) 113) au nord, par le monument historique « Château des Lions » utilisé comme Hôtel de Ville et par de divers équipements communaux (mairie, police municipale) au nord-ouest, par la rue Saint-Jacques II du sud-est au sud-ouest et par d'espaces boisés au nord-ouest et au sud. Le secteur est desservi par les lignes de bus 256 reliant la gare RER de Saint-Germain-en-Laye et la ligne EX01 reliant également cette même gare RER mais aussi la gare du transilien (ligne L) à Marly-le-Roi.

Le projet prévoit dans un premier temps la démolition totale des infrastructures et des bâtiments actuels, soit trois bâtiments de logements (71 logements collectifs) et un parking aérien situé au nord-ouest du site.

L'opération d'aménagement, portée par les sociétés Quartus et Immobilière 3F prévoit le programme suivant :

- sept bâtiments (A, B, C, D constituant le lot A pour la société Quartus et E, F-G constituant le lot B pour la société Immobilière 3F) en R+3+comble ou attique à une hauteur maximale de 17 mètres au faitage sur une surface de plancher<sup>3</sup> (SDP) totale de 14 190 m<sup>2</sup> ;
- huit commerces en rez-de-chaussée (SDP de 865 m<sup>2</sup>) ;
- 404 places de stationnement automobile dont 363 liées aux logements ;
- environ 480 m<sup>2</sup> de locaux vélos (soit environ 240 places).

L'ensemble correspond à 134 logements locatifs sociaux (LLS) (bâtiments A, B, C, et D) et 73 logements en accession répartis sur les bâtiments E, et F-G.

3 797 m<sup>2</sup> d'espaces verts en pleine terre seront conservés, soit 35 % de la surface totale du projet et un projet paysager est conçu sur l'ensemble du site.

3 La surface de plancher ne comprend ni les murs, ni les espaces de circulation (escaliers, ascenseurs...), ni les parkings.



Illustration 2: plan masse du projet (EIE, p. 25)

Selon le dossier, la durée prévisionnelle des travaux est estimée à environ 42 mois, en plusieurs phases :

- construction des bâtiments C et D (56 logements et 118 m<sup>2</sup> de commerces) ;
- démolition des trois bâtiments (71 logements) existants avant le projet ;
- construction des bâtiments E, et F-G (75 logements et 345 m<sup>2</sup> de commerces) ;
- construction des bâtiments A et B (71 logements et 471 m<sup>2</sup> de commerces).



Illustration 3 : Bâtiments A, B, C, D, E et F-G (EI, p.18)

Un total de 50 900 m<sup>3</sup> de déblais liés au terrassement sera excavé et 852 m<sup>3</sup> seront réutilisés sur site en terre d'apport sur les espaces extérieurs et en remblaiement de fouilles de réseau.

Le projet a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région Île-de-France n° [DRIEAT-SCDD-2023-184](#) du 24 octobre 2023.

## 1.2. Modalités d'association du public en amont du projet

Le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet.

### 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- l'exposition aux nuisances et pollutions ;
- les milieux naturels et biodiversité ;
- le risque d'inondation ;
- le changement climatique (atténuation et adaptation).

## 2. L'évaluation environnementale

### 2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est une démarche itérative permettant à la personne publique responsable, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux aux différents stades de mise en œuvre de la procédure. Le contenu du rapport environnemental et celui de l'étude d'impact répondent dans l'ensemble aux prescriptions de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme et de l'article R.122-5 du code de l'environnement.

L'analyse de l'état initial de l'environnement aborde l'ensemble des thématiques environnementales, parfois de manière très succincte, et s'appuie sur des études complémentaires annexées au dossier (étude géotechnique et hydrogéologique, diagnostic écologique et zones humides, étude air et santé, analyse du trafic). Toutes ces thématiques environnementales sont reprises dans l'analyse des incidences du projet, tant en phase chantier qu'en phase exploitation. Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) sont listées dans l'analyse de chaque incidence, puis succinctement explicitées dans une partie dédiée (étude d'impact – El p.124-144). Un tableau de synthèse permet de récapituler les mesures prévues au regard des enjeux environnementaux. Un résumé non technique de l'étude d'impact, dont l'objectif est de donner au lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités, est présenté dans un document indépendant.

Deux mesures de gestion de l'eau ont été identifiées comme mesures de compensation (gestion et traitement des eaux pluviales/gestion et traitement des eaux usées), alors qu'elles constituent des mesures de réduction des incidences du projet sur les eaux souterraines et de ruissellement. L'Autorité environnementale note par ailleurs la rareté des mesures d'évitement mises en œuvre.

Les modalités de suivi des mesures ERC ne sont pas explicitées et elles ne sont pas dotées d'indicateurs assortis de valeurs initiales, d'un calendrier et de valeurs cibles. L'étude d'impact se borne à mentionner si elles seront mises en œuvre avant ou pendant la phase chantier, ou encore en phase exploitation. Un récapitulatif précis du calendrier est nécessaire pour une meilleure compréhension de la succession des dispositions de réduction des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine.

**(1) L'Autorité environnementale recommande de préciser le dispositif de suivi mis en œuvre dans le cadre du projet, en assortissant les indicateurs de valeurs initiales, d'un calendrier et de valeurs cibles ainsi que de mesures correctives à envisager en cas d'écart aux objectifs .**

Le calendrier prévisionnel des travaux (El, p.32) prévoit une phase chantier de 42 mois comprenant la phase de démolition et de construction pour le lot A correspondant aux bâtiments A à D, mais il annonce sans le joindre celui des travaux du lot B (bâtiments E à G). La décision n° DRIEAT-SCDD-2023-184 du 24 octobre 2023 mentionnait une durée prévisionnelle de sept ans. Compte tenu de l'absence de calendrier pour le lot B, il n'est pas possible de vérifier cette durée. Pour la bonne information du public, et notamment celle des riverains, il est nécessaire d'éclaircir ce point dans l'évaluation environnementale, en intégrant les dates projetées

au calendrier (trimestre et année) et le séquençage des travaux, pour les éviter en période sensible pour la biodiversité.

**(2) L'Autorité environnementale recommande de préciser le calendrier prévisionnel du chantier des deux phases, en intégrant les périodes d'adaptation des travaux pour les éviter les périodes sensibles pour la biodiversité.**

## 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude d'impact présente une partie « *rapport du projet avec les documents et textes de référence* » (EI, p. 119) pour évaluer la compatibilité du projet avec les documents supra-communaux. Elle décrit la cohérence du projet avec le nouveau schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif-E), adopté par le Conseil régional le 11 septembre 2024<sup>4</sup>, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine-Normandie, le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération Saint-Germain Boucles de Seine, et le plan local d'urbanisme de Port-Marly. Les grandes orientations de chaque document sont rappelées et leurs objectifs sont mis en regard du projet via des tableaux.

## 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'étude d'impact comporte deux courtes parties intitulées « *justification et intérêt général du projet* » et « *modification du projet en phase de conception* » (EI, p.98 et 99), qui présentent l'intérêt du projet et font état de ses évolutions. La première version du projet visait à réhabiliter le bâti existant le plus à l'est du site. L'existant s'étant selon le dossier avéré « *vétuste* », les maîtres d'ouvrage ont choisi la démolition de l'ensemble de l'existant.

Le dossier ne présente pas de scénarios alternatifs, par exemple sur les démolitions envisagées, la quantification des places de stationnement automobile, la réalisation ou non de sous-sols, la prise en compte des impacts sanitaires des pollutions atmosphériques et sonores, ou celle du phénomène d'îlots de chaleur urbains, etc. L'impossibilité d'une réutilisation ou d'une transformation des bâtiments existants accueillant actuellement des logements n'est pas démontrée (il est juste indiqué qu'ils seraient « *non conformes aux attentes des résidents* »). L'étude d'impact se contente de lister les éléments constitutifs du projet plutôt que de le justifier au regard d'une analyse de l'état actuel du site.

L'Autorité environnementale rappelle que la présentation des solutions de substitution raisonnables au projet constitue une obligation réglementaire, prévue par l'article R. 122-5 du code de l'environnement, afin d'étayer les principales raisons des choix retenus sur la base d'une comparaison de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine. Au-delà de cette obligation, elle permet surtout d'orienter les choix et de les objectiver.

**(3) L'Autorité environnementale recommande de :**

- **joindre à l'étude d'impact une analyse de l'état existant, de manière à démontrer l'impossibilité d'une réutilisation ou d'une transformation des bâtiments de logements existants ;**
- **compléter notamment sur cette base l'étude d'impact, par une justification des choix retenus au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine comparativement à celles de solutions de substitution raisonnables.**

# 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

## 3.1. L'exposition aux pollutions et nuisances

---

4 L'approbation par décret en Conseil d'État est à venir.

## ■ Nuisances sonores et vibratoires

L'avenue Simon Vouet (RD 113) est classée en catégorie 2 du classement sonore départemental des infrastructures routières de transport terrestre<sup>5</sup>. Selon les cartes stratégiques de bruit de cette zone, le site du projet est soumis, notamment en front du bâti actuel sur l'avenue Simon Vouet, à des niveaux de bruit moyennés pondérés Lden (niveau de bruit moyen sur 24h) dépassant parfois 75 dB(A).

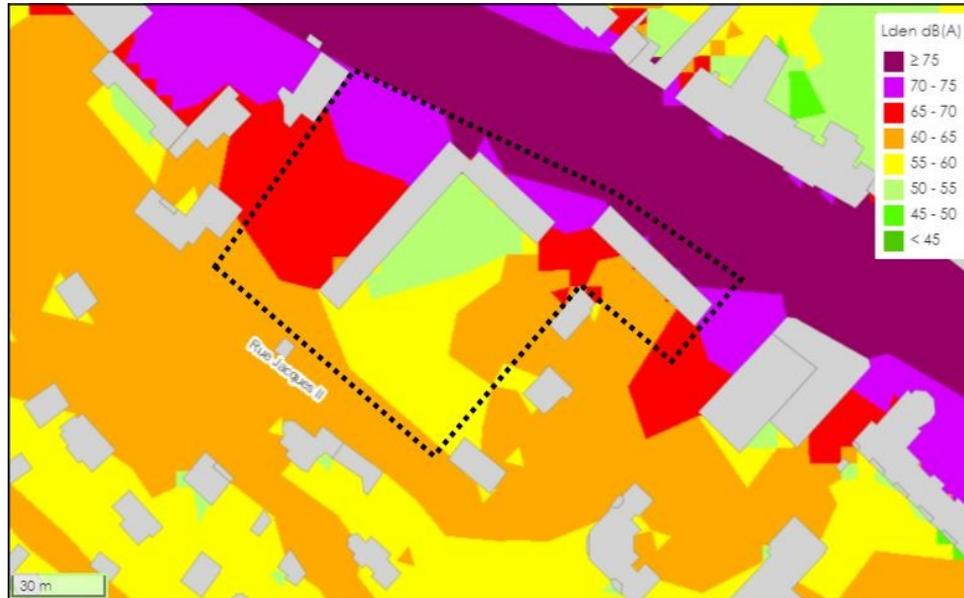


Illustration 4 : carte de bruit Lden Bruitparif et emprise du projet (Bruitparif - MRAe)

L'étude d'impact se limite à cartographier la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit dans un périmètre de 250 mètres, sans modéliser et spatialiser les niveaux sonores. Aucune campagne de mesures acoustiques n'a été réalisée par les maîtres d'ouvrage, et l'évaluation environnementale ne caractérise les nuisances sonores que par des données bibliographiques et les cartes stratégiques de bruit. L'enjeu lié à l'exposition au bruit des futurs habitants du site est qualifié de « moyen », et semble sous-estimé au regard de la présence de l'avenue Simon Vouet en bordure de site qui, selon l'étude de trafic (annexe 10), supporte un trafic compris entre 1 940 et 2 015 UVP<sup>6</sup> le matin et entre 2 125 et 2 170 UVP le soir.

En phase travaux, l'étude d'impact précise que les nuisances sonores et les vibrations induites par « l'activité des pelles mécaniques et des camions sur le chantier sera permanente pendant les travaux » (EI, p. 38) en journée et hors week-end. Le niveau sonore susceptible d'être généré à la source est estimé à 90 dB(A) lors du passage des engins de travaux publics. Aucune explication sur la méthode utilisée et la source de cette donnée n'est précisée. Le projet en phase travaux aura donc un impact fort sur les maisons individuelles, les immeubles et les équipements proches du site, d'autant que les immeubles ne seront démolis qu'au cours des travaux de la phase 1.

Des mesures d'isolement acoustique réglementaires sont prévues et visent des niveaux d'atténuation compris entre 39 dB pour les bâtiments A et B et 42 dB pour le bâtiment E. La présentation des résultats de la modélisation paraît minimiser les niveaux d'exposition au bruit. L'Autorité environnementale rappelle que le respect des valeurs réglementaires en matière de bruit ne garantit pas l'innocuité du bruit sur la santé humaine. Les

5 À partir d'un certain niveau de trafic (supérieur à 5 000 véh. /j pour les routes), les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles génèrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. La mesure de bruit est exprimée en décibels acoustiques (dB(A)) en séparant le niveau moyen en journée (LAeq (6h-22h)) et de nuit (LAeq (22h-6h)).

6 UVP : unité de véhicule particulier

niveaux de bruit au-delà desquels les effets sanitaires néfastes sont documentés ont été publiés par l'Organisation mondiale de la santé, qui constitue la référence en matière de santé humaine ; pour le bruit routier ils s'établissent à 53 dB  $L_{den}$  sur 24h, (en moyenne annuelle) et à 45 dB  $L_{night}$  la nuit. Il est rappelé par ailleurs qu'une isolation des façades est sans effet fenêtres ouvertes et dans les espaces extérieurs.

Plusieurs mesures seront mises en œuvre en phase chantier pour limiter son impact via des informations préalables aux riverains, des horaires diurnes, l'élaboration d'un plan de circulation, une surveillance des niveaux sonores, etc. mais l'étude d'impact manque de précision sur ces mesures et n'en évalue pas l'efficacité pour limiter l'impact sur les riverains situés autour du site. L'écran végétal n'a pas d'effet acoustique.

Pour l'Autorité environnementale, il est nécessaire de réaliser un diagnostic acoustique précis incluant plusieurs campagnes de mesures réparties sur divers moments de la journée, notamment les heures de pointe, afin de mieux caractériser l'impact des nuisances sonores induites par les infrastructures de transports terrestres, et de mettre en œuvre des mesures d'évitement et de réduction, prioritairement à la source, en fonction des résultats obtenus (pacification de la circulation automobile et réduction des vitesses, écran et revêtement anti-bruit sur chaussée, orientation des bâtiments et des pièces de sommeil, suppression des appartements mono-orientés, etc.).

#### **(4) L'Autorité environnementale recommande de :**

- réaliser une campagne de mesures acoustiques et une modélisation de l'environnement sonore du site pour les futurs habitants et usagers du site ;
- au-delà des valeurs d'isolement de façade à respecter, prévoir des mesures d'évitement ou de réduction supplémentaires, prioritairement à la source, telles qu'un éloignement suffisant des bâtiments par rapport aux axes routiers, la mise en place de murs anti-bruit, une configuration des bâtiments adaptée (avec des chambres orientées en cœur d'îlot et des logements traversants), afin d'adapter le projet pour qu'il ne conduise pas à exposer les futurs occupants à des valeurs de bruit supérieures aux références définies par l'Organisation mondiale de la santé au regard de leurs effets néfastes sur la santé humaine ;
- en phase de travaux, prendre en compte les effets cumulés avec les projets alentour, afin d'évaluer le bruit pour les maisons voisines.

#### **■ Pollutions atmosphériques**

Une étude air et santé a été menée pour modéliser les concentrations de dioxyde d'azote ( $NO_2$ ) auxquelles seront exposés les futurs habitants et usagers des bâtiments prévus dans le cadre du projet (annexe 11). L'échantillonnage a été établi sur la base de cinq points de mesure, du 25 janvier au 8 février 2024. Selon cette étude, le point le plus proche de l'avenue Simon Vouet présente la concentration la plus élevée de  $NO_2$  avec une moyenne de  $35 \mu g/m^3$ . Le maître d'ouvrage indique que le seuil réglementaire en vigueur est respecté en moyenne annuelle pour le dioxyde d'azote. En revanche, l'ensemble des points de mesure enregistrent des taux supérieurs aux valeurs retenues par l'OMS ( $10 \mu g/m^3$  pour le  $NO_2$ ) au regard des effets néfastes de la pollution de l'air sur la santé.

Plusieurs mesures seront mises en œuvre en phases travaux et exploitation (mise en œuvre d'une charte chantier faibles nuisances, définition d'un plan de circulation lors des travaux, favoriser les déplacements piétons et cyclistes au sein du site) permettant selon les maîtres d'ouvrage de limiter les impacts supplémentaires sur la qualité de l'air, mais leur efficacité n'est pas évaluée et par conséquent pas démontrée. Pour l'Autorité environnementale le nombre important de logements prévus par le projet en bordure de la RD 113 conduira à l'exposition de nouvelles populations aux pollutions atmosphériques et aux risques sanitaires associés.

**(5) L'Autorité environnementale recommande de définir et mettre en œuvre des mesures visant à réduire significativement l'exposition des habitants des futurs logements à des taux élevés de pollution de l'air, en se référant aux valeurs de l'Organisation mondiale de la santé à ne pas dépasser.**

## 3.2. Milieux naturels et biodiversité

La zone de projet est localisée en dehors des espaces protégés ou des zones d'inventaires. Elle est cependant localisée à quelques mètres d'espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, en zone UH du PLU à l'ouest du projet.

Le site n'est pas caractérisé comme un espace à enjeu particulier, mais il s'inscrit dans une trame verte et bleue locale, en tant qu'espace relais potentiel entre la forêt de Marly au sud-ouest, l'usine des eaux du Pecq au nord-est constituant une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) de type 1 et la forêt de Saint-Germain-en-Laye au nord de la commune constituant une Znieff de type 2.

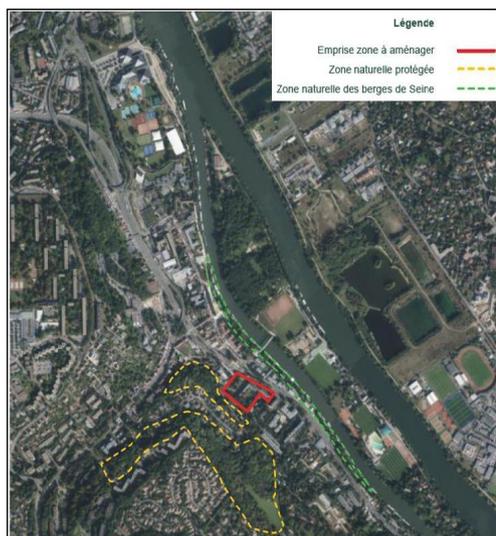


Illustration 5 : espaces boisés classés (EIE, p.22)



Illustration 6 : carte des habitats sur la parcelle du projet (EIE, p.57)

Au-delà des surfaces déjà imperméabilisées du site (emprise des immeubles, aires de jeux, parkings et chemins piétons), l'étude d'impact indique qu'il se compose de trois unités de végétation distinctes : surfaces boisées et petits bosquets, pelouses tondues de type urbain, parterre de fleurs et massifs d'arbustes. Selon l'étude faune flore réalisée en quatre jours d'observations en 2022 et 2023 (annexe 9.1), ces trois unités représentent environ 67 % de la surface de la zone du projet.

L'étude faune flore fait état de plusieurs espèces présentes sur le site. Ainsi, 15 espèces d'oiseaux ont été observées sur l'ensemble du site, dont quatre identifiées comme nicheuses (Troglodyte mignon, Merle noir, Pigeon ramier et Rouge-queue noir) et cinq comme nicheuses « possibles » (la Bergeronnette grise, l'Étourneau sansonnet, le Pic vert, le Rouge-gorge familier et le Pinson des arbres). Seule la Bergeronnette grise est considérée comme « quasi menacée » et inscrite sur la liste rouge régionale des oiseaux nicheurs d'Île-de-France. Trois mammifères faisant l'objet d'un arrêté de protection à l'échelle nationale ont par ailleurs été observés sur le site : l'Écureuil roux, la Pipistrelle de Kuhl et la Pipistrelle commune, « quasi-menacée » dans la région. L'étude d'impact qualifie l'enjeu biodiversité et milieu naturel de « faible à moyen » selon les espèces présentes sur site, ce qui paraît un peu sous-estimé au regard du caractère urbain du contexte.

L'Autorité environnementale note que les caractéristiques du site à l'état initial et l'impact du projet sur les habitats naturels manquent de précisions dans l'étude d'impact (EI, p. 105). Celle-ci ne permet pas d'apprécier le nombre d'arbres recensés sur le site en l'état, le nombre d'abattages prévu, la part des surfaces par type d'habitat à l'échelle du projet. Elle se limite à mentionner que les arbres abattus seront replantés. Elle ne caractérise pas non plus les incidences, notamment des travaux, sur les espaces boisés classés à proximité et sur les jardins de maisons individuelles (ruptures de continuités écologiques, dérangement des espèces dans les activités de nourrissage, etc.). Des mesures d'évitement et de réduction seront mises en œuvre (phasage des travaux, plantation d'espèces indigènes, gestion extensive des espaces verts, mise en place d'hibernacu-

lum, écologue en phase travaux), mais l'efficacité prévisible de ces mesures permettant de maintenir ou de développer les fonctionnalités écologiques de la parcelle n'est pas évaluée.

**(6) L'Autorité environnementale recommande de :**

- compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement (surfaces imperméabilisées, arbres abattus, pourcentage par type d'habitat en phase projet, etc.) et caractériser les effets sur les espaces boisés classés à proximité ;
- renforcer les mesures d'évitement et de réduction le cas échéant et en démontrer l'efficacité attendue.

### 3.3. Le risque d'inondation

Le projet d'ensemble immobilier « Les Lions » est concerné par un risque d'inondation auquel concourent plusieurs phénomènes :

- une remontée de nappe,
- un ruissellement des eaux pluviales,
- un débordement de la Seine (phénomène pris en compte par le plan de prévention du risque inondation – PPRI – de la Seine et de l'Oise).

L'aire d'étude rapprochée est localisée en zone bleu foncé du PPRI sur la partie nord-est du site correspondant au centre urbain exposé à un aléa modéré à fort (entre 0 et 2 mètres d'eau) et les zones urbanisées exposées à un aléa modéré (entre 0 et 1 mètre).

Le dossier indique, à ce titre, que le projet devra être conforme aux prescriptions du PPRI sans pour autant fournir les éléments nécessaires pour évaluer cette conformité (aménagement autorisés, conditions pour la réalisation des travaux de terrassement et des espaces paysagers, conformité des constructions, etc.), ni les conditions permettant la transparence hydraulique, l'effet des parkings en sous-sol, la nécessité éventuelle de l'évacuation des véhicules stationnés en cas de crue, etc.

**(7) L'Autorité environnementale recommande de démontrer précisément la conformité du projet d'ensemble immobilier « Les Lions » avec les prescriptions du PPRI.**

Le projet relève d'une procédure au titre des rubriques 1.1.1.0 et 2.1.5.0 relative aux eaux pluviales de la législation sur l'eau en cas de rabattement de nappe, d'infiltration et en fonction de la surface d'écoulement interceptée. Le rapport environnemental met en avant l'impact sur le contexte hydraulique, jugé « fort » pour le rabattement de la nappe et « moyen » pour les émissions de polluants dans les eaux pluviales en phase exploitation. (EI, p. 100). Pour autant, il n'est pas prévu de reconsidérer la réalisation de parkings automobiles en sous-sols.

Bien que les enjeux liés aux risques naturels sur le projet soient identifiés dans l'étude d'impact, l'analyse de l'état initial reste très succincte sur la thématique des eaux de ruissellement, alors que le projet immobilier va aboutir à une modification d'ensemble de l'occupation des sols, avec notamment une sectorisation différente des surfaces imperméabilisées et des terrassements importants, pouvant localement modifier les écoulements et générer un ruissellement supplémentaire. L'analyse ne fait pas état des axes de ruissellement existants sur le site. En ce qui concerne les mesures liées aux problématiques des eaux pluviales et de ruissellement, le projet sera divisé en deux bassins versants dont les solutions « compensatoires » définies dans l'étude d'impact (cuve de récupération d'eaux pluviales, noue, bassin de rétention en sous-sol) permettront de stocker la pluie vicennale par stockage et rejet aux réseaux eaux pluviales communaux à débit régulé. La conformité au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux qui prescrit la gestion jusqu'à des pluies d'occurrence trentennale n'est pas démontrée.

**(8) L'Autorité environnementale recommande de :**

- compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement sur les phénomènes de ruissellement des eaux

**pluviales dans l'emprise du projet, en décrivant notamment les axes de ruissellement existants ;**  
**- démontrer la conformité du projet aux prescriptions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.**

L'étude hydrogéologique (annexe 6, p.43) indique que le premier sous-sol sera affecté par la nappe alluviale pour une occurrence centennale et l'amont du site pour une occurrence décennale. Les sous-sols pourront être inondés par la crue de surface. Des remontées capillaires décennales pourront avoir lieu à l'amont du site du projet (1<sup>er</sup> sous-sol). Le deuxième sous-sol serait affecté par la nappe de manière permanente.

Le dossier ne mentionne, ni la procédure sélectionnée pour effectuer le rabattement de la nappe, ni si un cuvelage et un système de drainage périmétrique seront prévus lors de la réalisation des niveaux de sous-sols, ni leur effet sur les écoulements et les milieux naturels alentour.

L'Autorité environnementale note que le projet conduit à augmenter de manière significative le nombre de logements situés en zone inondable et qu'il accroît les enjeux exposés à un risque inondation. Au-delà du respect du PPRI, il convient d'évaluer la résilience du projet aux inondations et de déterminer les adaptations nécessaires pour réduire la vulnérabilité des personnes et des biens et faciliter au maximum le retour à la normale.

**(9) L'Autorité environnementale recommande de :**

- préciser les modalités de rabattement de la nappe et les mesures complémentaires pour éviter l'inondation des deux niveaux de sous-sol ainsi que l'évacuation des véhicules stationnés, ou au contraire l'organiser pour les transformer en zone d'expansion des crues ;**
- d'évaluer la résilience du projet aux inondations et de définir les mesures nécessaires pour réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.**

### **3.4. L'atténuation du changement climatique**

#### **■ Performance environnementale des bâtiments et transition énergétique**

La densification de la parcelle entraînera une augmentation des besoins énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (GES), en raison de la présence de nouveaux logements et commerces, ainsi que des déplacements supplémentaires générés.

L'étude d'impact indique que les logements devront respecter la réglementation RE2020<sup>7</sup>. Le dossier ne mentionne pas cependant la consommation énergétique ni l'empreinte carbone du projet et aucune analyse du cycle de vie des matériaux n'a été réalisée. Une partie « *nature et quantités des matériaux et ressources naturelles utilisées* » (EI, p.35) présente un tableau. Le détail des émissions de gaz à effet de serre induites par les différents postes d'émissions en phase exploitation n'est pas fourni et aucune étude de faisabilité sur le potentiel de production d'énergie à partir de ressources renouvelables n'a été réalisée sur le projet global malgré sa prescription au VII de l'article R.122-5 du code de l'environnement. L'appréciation de la consommation d'énergie induite par le projet n'est pas fournie.

**(10) L'Autorité environnementale recommande de :**

- joindre à l'étude d'impact le bilan de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre induites par le projet en décrivant la méthodologie d'évaluation ;**
- indiquer le détail de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre par poste d'émission ;**
- définir en conséquence les mesures d'évitement, de réduction ou, à défaut, de compensation envisagées.**

---

<sup>7</sup> Réglementation environnementale des bâtiments neufs. Elle vise à améliorer la performance énergétique et à baisser les consommations des bâtiments neufs, engagés par les précédentes réglementations thermiques.

## ■ Phénomène d'îlots de chaleur urbains

Le phénomène d'îlot de chaleur urbain est identifié dans l'analyse de l'état initial. Selon le dossier, « l'emprise du projet est située à flanc de coteaux le long de la Seine et à proximité d'un Espace Boisé Classé (Le Parc des Lions) le long de la rue Jacques II » (EI, p.51). Pour le maître d'ouvrage, ces éléments, en plus de la surface de pleine terre de 3 797 m<sup>2</sup> d'espaces verts conservée dans le cadre du projet, contribueraient à « rafraîchir la température ambiante du secteur ». La mesure de réduction associée à cet enjeu (EI, p.134) prévoit la teinte claire des façades des bâtiments, la création de noues paysagères et d'espaces verts.

Pour l'Autorité environnementale, le projet, qui se traduit par l'augmentation de l'imperméabilisation des sols, peut renforcer le phénomène d'îlot de chaleur urbain dans un environnement déjà densément urbanisé. Elle estime donc nécessaire que des compléments soient apportés sur cet enjeu, en prenant en compte les travaux scientifiques récents qui estiment que le réchauffement à horizon 2080-2100 sera de l'ordre de + 4°C en moyenne annuelle selon le scénario dit « tendanciel », intégré à la trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC) . Selon ce scénario, la température annuelle moyenne d'ici à la fin du siècle sera plus élevée, ainsi que des épisodes caniculaires plus intenses et durables avec des anomalies de température estivale de +5°C à + 10°C. Pour l'Autorité environnementale, il convient d'évaluer aussi précisément que possible comment et dans quelle mesure le quartier sera adapté à cette évolution, afin d'éviter d'altérer la santé et la qualité de vie de ses habitants.

**(11) L'Autorité environnementale recommande, sur la base d'une analyse de l'état initial et des évolutions projetées du secteur, d'évaluer l'impact du projet sur l'exposition des futurs habitants et usagers du quartier à l'effet d'îlot de chaleur urbain et de démontrer que les mesures destinées à le réduire seront efficaces en tenant compte des dernières projections liées aux effets du changement climatique.**

## 4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra 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 l'enquête publique prévue à l'[article L.123-2](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : [mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr).

L'Autorité environnementale rappelle que, conformément au IV de l'[article L. 122-1-1 du code de l'environnement](#), une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 18/09/2024

Siégeaient :

Éric ALONZO, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE, Monica Isabel DIAZ,  
Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES, Philippe SCHMIT, *président*

# ANNEXE

## 5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de préciser le dispositif de suivi mis en œuvre dans le cadre du projet, en assortissant les indicateurs de valeurs initiales, d'un calendrier et de valeurs cibles ainsi que de mesures correctives à envisager en cas d'écart aux objectifs .....9
- (2) L'Autorité environnementale recommande de préciser le calendrier prévisionnel du chantier des deux phases, en intégrant les périodes d'adaptation des travaux pour les éviter les périodes sensibles pour la biodiversité.....10
- (3) L'Autorité environnementale recommande de : - joindre à l'étude d'impact une analyse de l'état existant, de manière à démontrer l'impossibilité d'une réutilisation ou d'une transformation des bâtiments de logements existants ; - compléter notamment sur cette base l'étude d'impact, par une justification des choix retenus au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine comparativement à celles de solutions de substitution raisonnables.....10
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser une campagne de mesures acoustiques et une modélisation de l'environnement sonore du site pour les futurs habitants et usagers du site ; - au-delà des valeurs d'isolement de façade à respecter, prévoir des mesures d'évitement ou de réduction supplémentaires, prioritairement à la source, telles qu'un éloignement suffisant des bâtiments par rapport aux axes routiers, la mise en place de murs anti-bruit, une configuration des bâtiments adaptée (avec des chambres orientées en cœur d'îlot et des logements traversants), afin d'adapter le projet pour qu'il ne conduise pas à exposer les futurs occupants à des valeurs de bruit supérieures aux références définies par l'Organisation mondiale de la santé au regard de leurs effets néfastes sur la santé humaine ; - en phase de travaux, prendre en compte les effets cumulés avec les projets alentour, afin d'évaluer le bruit pour les maisons voisines. ....12
- (5) L'Autorité environnementale recommande de définir et mettre en œuvre des mesures visant à réduire significativement l'exposition des habitants des futurs logements à des taux élevés de pollution de l'air, en se référant aux valeurs de l'Organisation mondiale de la santé à ne pas dépasser.....12
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement (surfaces imperméabilisées, arbres abattus, pourcentage par type d'habitat en phase projet, etc.) et caractériser les effets sur les espaces boisés classés à proximité ; - renforcer les mesures d'évitement et de réduction le cas échéant et en démontrer l'efficacité attendue.....14
- (7) L'Autorité environnementale recommande de démontrer précisément la conformité du projet d'ensemble immobilier « Les Lions » avec les prescriptions du PPRI.....14
- (8) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement sur les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales dans l'emprise du projet, en décrivant notamment les axes de ruissellement existants ; - démon-

trer la conformité du projet aux prescriptions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.....14

(9) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser les modalités de rabattement de la nappe et les mesures complémentaires pour éviter l'inondation des deux niveaux de sous-sol ainsi que l'évacuation des véhicules stationnés, ou au contraire l'organiser pour les transformer en zone d'expansion des crues ; - d'évaluer la résilience du projet aux inondations et de définir les mesures nécessaires pour réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.....15

(10) L'Autorité environnementale recommande de : - joindre à l'étude d'impact le bilan de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre induites par le projet en décrire la méthodologie d'évaluation ; - indiquer le détail de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre par poste d'émission ; - définir en conséquence les mesures d'évitement, de réduction ou, à défaut, de compensation envisagées.....15

(11) L'Autorité environnementale recommande , sur la base d'une analyse de l'état initial et des évolutions projetées du secteur, d'évaluer l'impact du projet sur l'exposition des futurs habitants et usagers du quartier à l'effet d'îlot de chaleur urbain et de démontrer que les mesures destinées à le réduire seront efficaces en tenant compte des dernières projections liées aux effets du changement climatique.....16