



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD – PAS-DE-CALAIS
PICARDIE

Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement
et du logement

**Création d'un Ensemble Immobilier sur la commune
de Nogent-sur-Oise (60)**
AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE SUR L'ETUDE D'IMPACT

Synthèse de l'avis

Le projet consiste en une opération de construction d'un ensemble immobilier (ensemble de 10 bâtiments dont une résidence intergénérationnelle regroupant 345 logements à Nogent-sur-Oise dans l'Oise, sur l'ancien site industriel de la fonderie d'aluminium Montupet.

Le projet comprendra une surface de plancher d'environ 23 600 m² sur un terrain de 37 000 m² et prévoit la création de voiries, une offre de stationnement (une place de stationnement par logement) ainsi que des espaces collectifs de loisirs et plantés pour plus de 15% de la superficie de l'opération (le projet prévoit la plantation d'environ 260 arbres). Il doit être réalisé dans le cadre d'un permis de construire valant division.

Le porteur de projet, la SCI Nogent-sur-Oise Domaines, a déposé une demande d'examen au « cas par cas » le 29 mai 2015. Par décision du 17 juillet 2015, la préfète de la région Picardie a indiqué à la SCI Nogent-sur-Oise Domaines que son projet était soumis à étude d'impact. Les motifs de cette décision étaient les suivants :

- l'insuffisance et l'imprécision des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des risques de contamination de l'air et des eaux souterraines par les sols pollués du site d'implantation ;
- la modification potentiellement substantielle du cadre de vie des riverains du projet.

La société Nexity, intervenant pour le compte de la SCI Nogent-sur-Oise Domaines, a fait réaliser une étude d'impact. La commune de Nogent-sur-Oise a saisi l'autorité environnementale le 1^{er} décembre 2015 d'une demande d'avis sur cette étude d'impact et sur le permis de construire valant division déposé par SCI Nogent-sur-Oise Domaines.

Les principaux enjeux de ce projet concernent la gestion de la pollution de l'ancien site industriel de Montupet, la préservation de la ressource en eau, les commodités de voisinage et le bruit, les déplacements et l'intégration du projet dans la trame urbaine.

Le projet se situe à :

- 700 m au sud d'une zone à dominante humide « boisement à forte naturalité » ;
- 1 km au sud-ouest d'une zone à dominante humide ;
- 1,2 km au nord de l'Oise ;
- 1 km à l'est d'un biocorridor intra ou inter forestier ;
- 1,5 km au nord d'un biocorridor intra ou inter forestier ;
- 1,5 km au nord-ouest de la ZSC « Coteaux de l'Oise autour de Creil » et de la ZNIEFF de type 1

- « coteaux de vaux et de Laversine » ;
- 1,7 km à l'est de la ZNIEFF de type 1 « Bois Thermocalcicoles de la grande côte et des Prioux à Nogent-sur-Oise » ;
- 1,4 km au nord-ouest du site inscrit la « vallée de la Nonette » ;
- 3,9 km à l'est du grand ensemble emblématique « basse vallée du Thérain ».

Il s'inscrit également dans deux périmètres de protection de monuments historiques : la croix des Vierges (monument inscrit) et l'église de Nogent-les-Vierges (monument classé) et à proximité du monument historique du château de Sarcus.

L'avis de l'autorité environnementale porte sur l'évaluation environnementale produite par le pétitionnaire ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

Après examen de l'étude d'impact, il ressort que l'insertion du projet dans la trame urbaine existante et le paysage ainsi que les impacts sur la santé par rapport à la pollution présente sur le site sont insuffisamment pris en compte. L'étude d'impact mérite d'être développée sur ces points, notamment en ce qui concerne l'analyse de l'état initial et la mise en place de mesures correctives

Ainsi, l'autorité environnementale recommande de :

Sur la forme :

- *corriger les incohérences dans le nombre de bâtiments prévus ;*
- *corriger l'étude en indiquant que le projet actuel ne relève pas des Projets de Renouvellement Urbain (PRU) actuels de la communauté d'agglomération Creilloise.*

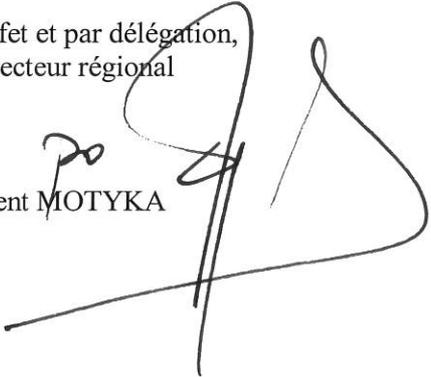
Sur le fond :

- *pour la prise en compte de la pollution :*
 - *joindre au dossier le document en date du 25 août 2015 montrant les zones à dépolluer qui avait été communiqué aux services de l'État ;*
 - *mettre en cohérence les mesures prévues (bâtiments construits sur un niveau de parking ou sur vide sanitaire) avec le plan page 112 qui laisse apparaître des logements en rez-de-chaussée ;*
 - *prévoir une dépollution au droit des zones d'habitations construites au rez-de-chaussée où les seuils sont dépassés ;*
 - *prévoir une dépollution au droit des zones de parking situées au rez-de-chaussée, si le parking est constitué d'un bâtiment fermé (pour la bâtiment C4 particulièrement) et les résultats des risques sanitaires sont au-dessus des valeurs seuils ;*
 - *fournir l'évaluation des risques sanitaires attestant que les résultats sont en dessous des valeurs seuils avec les mesures prises par le pétitionnaire (ventilation etc) ;*
 - *mettre en cohérence la fréquence prévue de renouvellement d'air des habitations et du vide sanitaire ;*
 - *préciser la surface du bassin de rétention/infiltration et la distance entre le fond du bassin et la hauteur maximale de la nappe attestant de l'absence de contact entre la nappe et les eaux pluviales ;*
 - *justifier, à l'aide d'une analyse de la pollution à l'emplacement du bassin, de l'absence de pollution de la nappe par infiltration des eaux pluviales ;*
 - *prévoir une analyse régulière des eaux pluviales recueillies dans le bassin afin de connaître la teneur en pollution des eaux issues du ruissellement des terres polluées.*
- *pour l'insertion dans la trame urbaine et le paysage :*
 - *étudier le paysage urbain existant et les projets en cours de réalisation sur le territoire dans l'état initial, justifier la bonne intégration du projet et prévoir des mesures d'évitement, de réduction et de compensation correspondantes ;*
 - *justifier le choix du parti architectural simple et contemporain et des matériaux retenus au regard du contexte et de la qualité du cadre de vie existant et des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France ;*

- justifier de la préservation des vues sur l'église protégée depuis la rue des frères Pèraux à l'aide de photomontages ;
- approfondir le travail de composition architectural du bâti en vis-à-vis des maisons ouvrières ;
- justifier l'absence de distinction des fonctions des bâtiments à travers leur aspect ;
- réévaluer l'impact paysager du projet et mettre en place les mesures d'évitement, de réduction et de compensation correspondantes ;
- étudier la manière dont s'intégrait la fonderie Montupet dans le tissu urbain environnant existant afin d'apprécier les incidences du projet sur le contexte urbain;
- justifier des caractéristiques du projet au regard des indications de la zone UA du PLU relatives aux formes urbaines traditionnelles et de prévoir des mesures d'évitement, de réduction et de compensation adéquates ;
- étudier la fonctionnalité de la zone d'implantation du projet à l'échelle du quartier (sens de circulation, desserte, connections ...)
- compléter la justification du projet et développer les scénarii possibles concernant la prise en compte de la pollution d'une part et l'architecture du projet et ses modalités d'insertion dans la trame urbaine d'autre part.

Lille, le

pour le Préfet et par délégation,
le Directeur régional


Vincent MOTYKA

Avis détaillé

I. Le cadre réglementaire

Le projet consiste en une opération de construction d'un ensemble immobilier (ensemble de 10 bâtiments dont une résidence intergénérationnelle regroupant 345 logements à Nogent-sur-Oise dans l'Oise, sur l'ancien site industriel de la fonderie d'aluminium Montupet.

Le porteur de projet, la SCI Nogent-sur-Oise Domaines, a déposé une demande d'examen au « cas par cas » le 29 mai 2015. Par décision du 17 juillet 2015, la préfète de la région Picardie a indiqué à la SCI Nogent-sur-Oise Domaines que son projet était soumis à étude d'impact. Les motifs de cette décision étaient les suivants :

- l'insuffisance et l'imprécision des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des risques de contamination de l'air et des eaux souterraines par les sols pollués du site d'implantation ;
- la modification potentiellement substantielle du cadre de vie des riverains du projet.

La société Nexity, intervenant pour le compte de la SCI Nogent-sur-Oise Domaines, a fait réaliser une étude d'impact. La commune de Nogent-sur-Oise a saisi l'autorité environnementale le 1^{er} décembre 2015 d'une demande d'avis sur cette étude d'impact.

Selon l'article R122-7 du code de l'environnement, l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, donne son avis sur le dossier d'étude d'impact dans les deux mois suivant sa réception.

En application de l'article R122-6 du code de l'environnement, l'autorité administrative compétente pour ce type de projet est le préfet de région.

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'évaluation environnementale produite par le pétitionnaire ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

II. Présentation détaillée du projet

Le projet consiste en une opération de construction d'un ensemble immobilier d'environ 345 logements collectifs regroupés en 10 bâtiments R+3, dont un bâtiment résidence intergénérationnel de 94 logements, à Nogent-sur-Oise, sur l'ancien site industriel de la fonderie d'aluminium Montupet. La propriété de ces logements est répartie sur 3 bailleurs : OSICA, PROCILIA et Oise Habitat. La surface totale de plancher du projet sera de 23 648,2 m² sur un terrain de 37 000 m² pour une surface habitable de 21 458,4 m². Le projet offre une diversité de typologies de logement de T2 à T5. Les parkings seront situés au rez-de-chaussée sous les bâtiments 1-2-3-4-7-10, le reste des places seront aériennes, pour un total d'environ 345 places de stationnement (1 par logement, avec plus de 50% de places couvertes, conformément au PLU). La surface des espaces de stationnement des cycles est dimensionnée pour chaque bâtiment. Les logements en rez-de-chaussée seront sur vide sanitaire.

L'autorité environnementale relève une incohérence dans le dossier sur le nombre de bâtiments prévus. Il est fait mention de 10 bâtiments dont un bâtiment résidence intergénérationnel page 14 puis de 8 bâtiments dont une résidence intergénérationnelle page 115. Le plan de masse quant à lui montre 9 bâtiments.

L'autorité environnementale recommande de corriger les incohérences dans le nombre de bâtiments prévu.

L'étude rappelle succinctement que le site a été occupé par la société Montupet. Or, cette fonderie s'intégrait dans un tissu urbain existant, ce qui mérite d'être étudié dans l'étude d'impact afin d'apprécier les incidences du projet sur le contexte urbain.

L'autorité environnementale recommande d'étudier la manière dont s'intégrait la fonderie Montupet dans le tissu urbain environnant existant afin d'apprécier les incidences du projet sur le contexte urbain.



Plan de masse du projet, en date de novembre 2015

III. Enjeux identifiés par l'autorité environnementale

- **Risques naturels**

La commune de Nogent-sur-Oise est située en zone de sismicité 1 : risque très faible. La base de données « SisFrance » ne recense aucun séisme ressenti sur la commune.

La commune de Nogent-sur-Oise est concernée par le risque inondation par débordement de l'Oise. Plusieurs arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle liés à des événements d'inondations/coulées de boue ont été émis sur la commune en 1993, 1995, 1999, 2001 et 2009.

Le projet n'est pas soumis au risque inondation par débordement de l'Oise. En revanche, il est localisé en zone à très forte sensibilité vis-à-vis du risque de remontée de nappe, avec le toit des eaux souterraines sub-affleurant.

Les risques de mouvements de terrain sont faibles au niveau du projet, que ce soit par rapport aux cavités ou au retrait/gonflement des argiles.

- **Risques technologiques :**

Le projet n'est concerné par aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques. Il se situe néanmoins au centre de plusieurs axes de transports de matières dangereuses, notamment à proximité d'une voie ferrée au sud-est du site dont elle est séparée par la rue des Frères Péraux.

• **Pollution**

Compte-tenu du passif industriel du site (ancienne fonderie, jusqu'en 2007), le sous-sol a été impacté par les activités passées. Plusieurs diagnostics environnementaux ont été réalisés depuis 2002 sur les sols, les eaux souterraines et les gaz du sol. Des zones sources de pollution concentrée ont été mises en évidence au droit du site et on fait l'objet de premiers travaux de dépollution en 2012.

Une analyse des risques résiduels et un plan de gestion du site ont été réalisés. L'analyse des techniques réalistes de traitement des sources de pollution et des dispositifs constructifs du point de vue technique et financier ont montré la nécessité de combiner les actions afin que le projet soit viable. Afin de rendre le site compatible avec le projet et de le sécuriser du point de vue des risques sanitaires, il a été proposé de mettre en place diverses mesures de gestion (mise en place de vide sanitaire ou parking en rez-de-chaussée, détermination du taux de ventilation des bâtiments, caractéristiques spécifiques des futures canalisations, consignes de sécurité en période de chantier, définition de restrictions d'usage de la nappe, délimitation d'une zone non aedificandi, détermination de filières de traitement en cas d'évacuation des terres, etc).

Concernant le suivi de la qualité des eaux souterraines, les dernières études de 2015 ont montré :

- la présence de métaux au droit de l'ensemble du site, avec des teneurs maximales en aval hydraulique et en position latérale est du site. Malgré les effets de saisonnalité, les teneurs montrent une tendance à la diminution. Cependant, leur forte variabilité pourrait être liée à la présence de particules fines et pourrait être supprimée par une filtration préalable aux analyses ;
- la présence d'hydrocarbures, de BTEX (benzène, toluène, ethylbenzène, xylènes) en amont hydraulique du site. Les teneurs en ces substances semblent diminuer après les travaux de dépollution au droit de cette zone ;
- la présence de solvants chlorés au droit de l'ensemble du site, avec une nette augmentation des concentrations en position aval et latérale est et la présence de chlorure de vinyle, avec, en aval, des teneurs supérieures aux valeurs de référence pour les eaux potables.

• **Nuisances**

La présence d'une voie ferrée en face du projet est une source de bruit dont le projet devra tenir compte.

• **Ressource en eau**

Le secteur d'étude est proche de la confluence de la Brèche/Petite Brèche et de l'Oise. Les cours d'eau s'inscrivent dans un territoire urbanisé, source potentielle de dégradation de leur qualité (milieux récepteurs de rejets divers).

• **Patrimoine naturel**

Le territoire communal présente une grande diversité de milieux naturels et le projet se situe à :

- 700 m au sud d'une zone à dominante humide « boisement à forte naturalité » ;
- 1 km au sud-ouest d'une zone à dominante humide ;
- 1,2 km au nord de l'Oise ;
- 1 km à l'est d'un biocorridor intra ou inter forestier ;
- 1,5 km au nord d'un biocorridor intra ou inter forestier ;
- 1,5 km au nord-ouest de la zone spéciale de conservation (ZSC) « Coteaux de l'Oise autour de Creil » et de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 « Coteaux de Vaux et de Lavarsine » ;
- 1,7 km l'est de la ZNIEFF de type 1 « Bois Thermocalcicoles de la grande côte et des Prieux à Nogent-sur-Oise ».

Le projet s'inscrit cependant dans un contexte urbain déconnecté des autres milieux à proximité.

- **Paysage**

Le territoire de la commune de Nogent-sur-Oise est situé au sein de l'unité paysagère « Vallée de l'Oise ». Le projet se situe à 1,4km au nord-ouest du site inscrit « vallée de la Nonette » et à 3,9 km à l'est du grand ensemble emblématique « basse vallée du Thérain »

Le projet s'inscrit également dans deux périmètres de protection de monuments historiques : la croix des Vierges (monument inscrit) et l'église de Nogent-les-Vierges (monument classé) et à proximité du monument historique du château de Sarcus.

- En conclusion sur cette partie, au regard de la nature et de la situation du projet (friche industrielle représentant peu d'intérêt en termes de biodiversité), la sensibilité du territoire laisse apparaître des enjeux en termes de pollution, de nuisances et en termes de paysage et de patrimoine historique.

IV. Qualité de l'évaluation environnementale reçue

IV.1. Analyse du caractère complet du rapport environnemental

Le dossier de permis de construire reçu le 1^{er} décembre 2015 pour avis de l'autorité environnementale comprend l'étude d'impact datée du 12/11/2015 (version VF), intitulée « Étude d'impact du projet immobilier – Site Montupet » et réalisée par le bureau d'étude BURGEAP ;

Sur la forme, l'étude d'impact est conforme au contenu demandé par les articles R122-5 et R414-23 du code de l'environnement. Elle comprend en effet :

- une description du projet (pièce VI pages 110 à 117) ;
- une analyse de l'état initial (pièce IV pages 40 à 107) ;
- une analyse des effets directs et indirects (pièce VIII pages 124 à 146) ;
- une analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus (pièce X pages 149 à 152) ;
- une esquisse des principales solutions de substitution examinées et les raisons pour lesquelles le projet présenté a été retenu (pièce V pages 108 à 109) ;
- les éléments permettant d'apprécier la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme opposables et son articulation avec d'autres plans et programmes concernés (pièce VII pages 118 à 148) ;
- les mesures envisagées pour supprimer, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement et la santé, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes (pièce IX pages 138 à 366) ;
- une analyse des méthodes utilisées (pièce XI pages 153 à 155) ;
- les difficultés éventuelles pour réaliser cette étude (pièce XI pages 155 à 156) ;
- les noms et qualités précises et complètes du ou des auteurs de l'étude d'impact et des études qui ont contribué à sa réalisation (pièce XII pages 156 à 158) ;
- une étude sur les énergies renouvelables (annexe 1 pages 160 à 180) ;
- des exigences « chantier propre » (annexe 2 pages 181 à 187) ;
- un résumé non technique (pièce II pages 13 à 37).

Le code de l'environnement prévoit dans son article R 414-19 que les projets soumis à étude d'impact, même situés en dehors d'un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences éventuelles au regard des objectifs de conservation des sites qu'ils sont susceptibles d'affecter de manière notable. L'évaluation produite dans le cadre du dossier est conforme au contenu fixé par l'article R414-23 du code de l'environnement. Elle comprend en effet :

- une carte permettant de localiser les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par les effets du projet (pièce IV page 53) ;
- un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le projet est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 (pièce VII page 122).

IV.2. Articulation avec les autres documents

Plusieurs documents d'orientation, de planification et d'urbanisme s'appliquent sur le territoire communal de Nogent-sur-Oise.

Nogent-sur-Oise est concernée par le SDAGE Seine Normandie et le SAGE de la Brèche en phase projet. Le projet prend en compte le SDAGE Seine Normandie, notamment en ce qui concerne la diminution et la maîtrise des pollutions par des mesures concernant l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement (page 119).

La commune de Nogent-sur-Oise fait partie du SCoT du Grand Creillois, approuvé le 27 mars 2013. L'étude d'impact (page 121) détaille les objectifs du SCoT. Le projet est compatible avec ceux-ci, le principe d'optimisation du foncier pour revaloriser les villes et celui du renforcement de la mixité fonctionnelle étant inscrits dans le document d'orientation et d'objectifs.

La commune de Nogent-sur-Oise est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 17 octobre 2013. Le projet est situé en zone UA du PLU et n'a pas fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Le PLU indique que « la zone UA correspond à l'assiette foncière du projet. Elle correspond aux quartiers anciens de type traditionnel. (...) Les formes urbaines traditionnelles seront conservées. (...) Les dispositions du règlement visent à favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans leur environnement. »

Le projet envisagé n'est pas en adéquation avec les indications du PLU, l'emprise au sol des bâtiments et la composition urbaine du projet étant clairement différents de la forme urbaine traditionnelle. Ce parti d'aménagement est à justifier et des mesures correctives sont à évoquer.

L'autorité environnementale recommande de justifier des caractéristiques du projet au regard des indications de la zone UA du PLU relatives aux formes urbaines traditionnelles et de prévoir des mesures d'évitement, de réduction et de compensation adéquates.

Le projet est par ailleurs compatible avec le Plan local de l'habitat, le plan de gestion des déchets et le plan de déplacement urbain.

Toutefois, contrairement à ce qu'indique le dossier (page 121), le projet actuel ne relève pas des projets de renouvellement urbain actuels de la communauté d'agglomération Creilloise.

L'autorité environnementale recommande de corriger cette erreur.

IV.3. Qualité du diagnostic et de l'état initial, de l'évaluation des incidences et des mesures correctives

• Risques et nuisances

➤ Les risques

L'étude recense de façon satisfaisante les risques naturels et technologiques concernant Nogent-sur-Oise. Le projet n'est pas globalement concerné par les risques à l'exception du risque remontée de nappe pour lequel le projet se situe en zone à très forte sensibilité, avec le toit des eaux souterraines sub-affleurant.

Le projet se situe à proximité d'axes de transport de matières dangereuses tels que la RD 1016 à 200 m du site et la gare de Creil.

Le territoire communal est traversé par une voie de canalisations de gaz naturel, toutefois le projet n'est pas concerné par ces réseaux dont le plus proche passe à 150 m à l'est du projet.

La commune de Nogent-sur-Oise compte plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et est à proximité de sites SEVESO recensés sur les communes alentour.

➤ Servitudes

La base aérienne militaire de l'Armée de l'air, située sur la commune de Creil, génère des servitudes d'utilité publique. Les constructions du projet ne devront pas dépasser les cotes NGF fixées par décret et le règlement du PLU fixe une hauteur maximale des constructions à 10 m à l'égout du toit et 13 m au faîtage.

➤ La pollution

Le site du projet, fait partie des sites potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics et des sites industriels, abandonnés ou non, et susceptibles d'engendrer ou d'avoir pu engendrer une pollution de l'environnement recensés par les bases de données BASOL et BASIAS. Le projet se situe à proximité (150 à 200 m) d'autres sites potentiellement pollués.

L'étude indique que les risques de pollutions accidentelles des eaux souterraines sont maximums durant la phase de chantier, la nappe superficielle étant vulnérable à une pollution de surface sur le secteur d'étude. A cette fin, les matériaux employés pour les parties souterraines des bâtiments seront inertes à l'eau et devront supporter la pollution de la nappe.

Le projet induit un risque d'impact sur la santé humaine, de part la nature du sol pollué. L'étude qualifie l'impact de faible et prévoit les mesures correctives suivantes :

- une partie du site est déclarée « Zone non aedificandi » ;
- l'ensemble des bâtiments sera construit sur un niveau de parking ou sur vide sanitaire ;
- les zones polluées seront confinées sous voirie et sous espaces verts ;
- la ventilation des bâtiments sera dimensionnée pour permettre le renouvellement d'air des habitations ;
- une fois les bâtiments construits, des mesures de la qualité de l'air intérieur seront réalisées et comparées avec des valeurs de référence ;
- afin d'éviter le transfert des polluants volatils au travers les canalisations d'amenée de l'eau potable, les canalisations seront métalliques ou posées dans une tranchée d'une section minimale de 1 m² de terres propres rapportées et réalisées en matériau anti-contaminant ;
- tout usage de la nappe sera proscrit.

Le document en date du 25 août 2015 fourni par l'ancien exploitant du site, la société Montupet, montrait qu'une partie du projet était située au droit de zones où l'évaluation qualitative des risques sanitaires (EQRS) donnait des résultats supérieurs au seuil d'acceptabilité (un quotient de danger supérieur à 1 et un excès de risques individuels supérieur à 10-5).

L'autorité environnementale relève que le dossier indique que l'ensemble des bâtiments sera construit sur un niveau de parking ou sur vide sanitaire. Or, le plan page 112 montre des logements en rez-de-chaussée. Au droit de ces bâtiments, et quand les seuils d'acceptabilité sont dépassés, une dépollution est à prévoir. Concernant les zones de parking au niveau du rez-de-chaussée, si le parking est constitué d'un bâtiment fermé, une dépollution est à prévoir sauf si l'évaluation des risques sanitaires (tenant compte des substances maximales mesurées au droit des zones concernées) montre des résultats en dessous des valeurs seuils.

En outre, le dossier indique (page 142) que « la ventilation des bâtiments sera dimensionnée pour permettre un taux de renouvellement d'air des habitations à 0,5 fois par heure, soit au moins 12 fois/jour. Pour le vide sanitaire, ce taux sera de 1,25 fois par heure, soit 30 fois/jour » alors que la page suivante indique que les habitations avec un vide sanitaire seront ventilées « naturellement afin de garantir un renouvellement d'air avec un taux de 6 fois/jour minimum ». Il convient de mettre en cohérence les informations relatives à la fréquence de ventilation dans le document. En tout état de cause, il est à noter qu'une ventilation de 6 fois/jour paraît insuffisante.

L'autorité environnementale recommande de :

- joindre au dossier le document en date du 25 août 2015 montrant les zones à dépolluer qui avait été communiqué aux services de l'État ;
- mettre en cohérence les mesures prévues (bâtiments construits sur un niveau de parking ou sur vide sanitaire) avec le plan page 112 qui laisse apparaître des logements en rez-de-chaussée ;

- *prévoir une dépollution au droit des zones d'habitations construites au rez-de-chaussée où les seuils d'acceptabilité sont dépassés ;*
- *prévoir une dépollution au droit des zones de parking situées au rez-de-chaussée, si le parking est constitué d'un bâtiment fermé (pour le bâtiment C4 particulièrement) et les résultats des risques sanitaires sont au-dessus des valeurs seuils ;*
- *fournir l'évaluation des risques sanitaires attestant que les résultats sont en dessous des valeurs seuils après les mesures prises par le pétitionnaire (ventilation, etc) ;*
- *mettre en cohérence la fréquence prévue de renouvellement d'air des habitations et du vide sanitaire.*

En l'état, et sans les précisions demandées ci-dessus, le dossier est insuffisant pour s'assurer de l'absence d'incidence du projet sur la santé humaine.

➤ Le bruit

Les nuisances sonores proviennent essentiellement de la circulation ferroviaire qui est classée en catégorie 1 (la plus bruyante) et 2 au sud-ouest et au sud-est du projet. Ce classement signifie que le niveau acoustique de ces axes peut être supérieur à 81 dBA entre 6h et 22h, et 76 dBA entre 22h et 6h.

Le projet prévoit une protection du bâti contre le bruit de la voie ferrée : les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.571-43 du code de l'environnement. Des mesures de contrôles réglementaires seront effectuées à la réception des appartements.

• **Ressource en eau**

D'après les investigations réalisées au droit du site dans le cadre des études relatives à la pollution des sols, il existe une nappe entre 1,5 et 2,5 m de profondeur. La nappe est vulnérable au droit du site puisqu'elle n'est protégée par aucune formation imperméable. Les eaux souterraines, comme le sous-sol, ont été polluées lors des activités anciennes du site.

Il faut noter que les captages d'eau, et plus particulièrement les captages pour l'alimentation en eau potable sont sensibles à la pollution des sols et que les nappes sont des voies de transfert de ces pollutions. Les captages d'eau potable les plus proches se situent à 3,2 km à l'est du site.

Le site d'étude n'est inclus dans aucun périmètre de protection rapproché ou éloigné de captages. Compte tenu de l'éloignement des captages et de leur protection par l'Oise, l'étude conclut que les eaux souterraines au droit du site peuvent être qualifiées comme non sensibles (page 50).

La qualité des eaux superficielles (l'Oise, la Brèche) est globalement dégradée et l'objectif est l'atteinte du bon potentiel écologique et chimique en 2015 et 2021.

L'assainissement et l'alimentation en eau potable sont gérés par la Communauté de l'Agglomération Creilloise. Le dossier indique (page 72) que la production d'eau potable et la capacité des réseaux apparaissent suffisantes pour faire face à l'apport de ces nouvelles constructions. En revanche, le dossier indique que le réseau gravitaire situé rue Pierre Sépard (au sud-ouest du site) est très juste pour récupérer les 344 logements. Le réseau actuel est déjà fortement saturé (70%). La Communauté d'Agglomération Creilloise devra lancer une étude de fonctionnement hydraulique du réseau d'eaux usées dans ce secteur avant d'accepter le projet.

Le projet prévoit l'infiltration des eaux pluviales et la création d'un bassin de rétention/infiltration dont la surface n'est pas précisée. Il est rappelé qu'une distance d'au moins un mètre doit être respectée entre le fond du bassin et la hauteur maximale de la nappe afin qu'il n'y ait aucun contact entre la nappe et les eaux pluviales. Considérant la pollution présente sur le site, une analyse de la pollution à l'emplacement prévu pour ce bassin de rétention/infiltration est nécessaire afin de s'assurer que l'infiltration des eaux pluviales n'entraînera pas de polluants vers la nappe.

De plus, il serait utile de prévoir une analyse régulière des eaux pluviales recueillies dans le bassin afin de connaître la teneur en pollution des eaux issues du ruissellement des terres polluées.

L'autorité environnementale recommande de :

- *préciser la surface du bassin de rétention/infiltration et la distance entre le fond du bassin et la hauteur maximale de la nappe attestant de l'absence de contact entre la nappe et les eaux pluviales ;*
- *justifier, à l'aide d'une analyse de la pollution à l'emplacement du bassin, de l'absence de pollution de la nappe par infiltration des eaux pluviales ;*
- *prévoir une analyse régulière des eaux pluviales recueillies dans le bassin afin de connaître la teneur en pollution des eaux issues du ruissellement des terres polluées.*

- **Patrimoine naturel**

Le dossier répertorie de manière satisfaisante les zonages qui concernent le territoire communal (ZNIEFF etc) ainsi que les milieux naturels (boisements, zones humides etc) qui le composent. De par sa situation et ses caractéristiques, l'étude conclut à l'absence d'incidence du projet sur les milieux naturels et la biodiversité.

➤ Natura 2000

Le dossier répertorie de manière satisfaisante les sites Natura 2000 à proximité du projet. Le site Natura 2000 « Coteaux de l'Oise autour de Creil » est situé à environ 1,5 km du projet. De par la distance, la barrière naturelle qu'offre l'Oise et les habitats en place sur le périmètre d'étude, l'étude conclut à l'absence d'incidences sur le réseau Natura 2000.

- **Paysage et architecture**

L'étude relève les monuments historiques à proximité. Dans la commune de Nogent-sur-Oise, à proximité du projet, trois monuments sont inscrits ou classés :

- les restes du Château de Sarcus : monument inscrit, à plus de 500 m au sud-ouest du projet ;
- la croix des Vierges : monument inscrit, et pour lequel la partie nord du projet s'inscrit dans son périmètre de protection de 500 m ;
- l'Eglise de Nogent-les-Vierges : monument classé, et pour lequel la moitié nord du projet s'inscrit dans son périmètre de protection de 500 m.

En application des textes législatifs et réglementaires relatifs à la protection du patrimoine archéologique en France, plusieurs zones de potentialités archéologiques ont été recensées sur la commune de Nogent-sur-Oise par le PLU. Le projet se situe hors zonage. Le dossier indique que tout projet affectant le sous-sol et subordonné à permis de construire, permis de démolir ou autorisation d'installation ou de travaux divers fera l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie si la superficie des terrains concernés égale ou excède 5 000 m².

L'étude ne fait pas référence à l'atlas des paysages de l'Oise qui apporte des éléments sur la caractérisation du paysage et ses enjeux dans l'état initial. Le dossier ne présente pas une étude du paysage urbain existant (forme urbaine, typologies, gabarits, volumétrie, matériaux, modénature, compositions, échelles, ouvertures, fermetures, végétation, rapport à l'espace public...). Il est nécessaire de compléter l'état initial en s'appuyant sur l'atlas et en réalisant une étude du paysage urbain plus précise. Notamment, il conviendra de prendre en compte les projets en cours de réalisation sur le territoire.

L'autorité environnementale recommande d'étudier le paysage urbain existant et les projets en cours de réalisation sur le territoire dans l'état initial, de justifier la bonne intégration du projet et de prévoir des mesures d'évitement, de réduction et de compensation correspondantes.

Le dossier indique un impact temporaire fort du projet sur le paysage et le patrimoine culturel en phase chantier du fait de sa situation à proximité des monuments protégés. Le dossier prévoit comme mesure de

réduction que seront mises en place des palissades propres afin de délimiter le chantier.

Le dossier indique un effet nul sur le patrimoine archéologique mais prévoit une consultation de la direction régional de l'archéologie et de la culture en mesure de réduction.

À l'achèvement du projet, l'étude conclut à une incidence positive forte sur le paysage et l'architecture du quartier puisqu'il propose un nouveau front bâti des rues Jean de la Fontaine, Saint-Just et des Frères Péraux et modifie l'occupation des sols existante en améliorant l'aspect paysager du quartier. Le dossier propose en mesure de réduction à l'impact sur le patrimoine une organisation des bâtiments adaptée.

Cependant, en abords d'édifices protégés, tout projet doit participer à la préservation et la mise en valeur des lieux. Ceci ne semble pas être le cas au vu des gabarits, de l'architecture et des matériaux choisis pour le projet qui ne sont pas en rapport avec le contexte bâti existant. Contrairement à ce qu'indique le dossier (pages 33 et 141), les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France n'ont pas été intégrées.

L'autorité environnementale recommande de justifier le choix du parti architectural simple et contemporain et des matériaux retenus au regard du contexte et de la qualité du cadre de vie existant et des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Egalement, l'étude ne permet pas de conclure que le projet préserve les vues sur l'église protégée depuis la rue des Frères Péraux. Des photomontages pourraient utilement être joints à l'étude afin de justifier l'absence d'incidence du projet sur l'église.

L'autorité environnementale recommande de justifier l'absence d'incidence du projet sur l'église depuis la rue des Frères Péraux à l'aide de photomontages.

Le travail de composition architecturale du bâti en vis-à-vis des maisons ouvrières mérite d'être approfondi.

Le présent projet comporte deux fonctions que sont le logement et la résidence intergénérationnelle. Il est fréquent que les fonctions soient identifiables et reconnaissables à travers l'aspect des constructions. Or, le présent projet développe un parti différent qui mérite d'être abordé et justifié.

Bien que l'étude mentionne page 144 une incidence positive forte sur les paysages, la création de clôtures délimitant les propriétés de chaque bailleur par les grillages rigides de 1,80m de haut (page 116-2.2) auront une incidence négative sur le paysage. Également, la qualification du carrefour, son dessin, son traitement, méritent d'être explicités, développés et justifiés.

L'autorité environnementale recommande :

- *d'approfondir le travail de composition architecturale du bâti en vis-à-vis des maisons ouvrières ;*
 - *de justifier l'absence de distinction des fonctions des bâtiments à travers leur aspect ;*
 - *de réévaluer l'impact paysager du projet et de mettre en place les mesures d'évitement, de réduction et de compensation correspondantes.*
- **Transports et déplacement**

L'augmentation de la population et l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces à des fins résidentielles ou économiques induiront une augmentation prévisible du trafic. Le dossier indique qu'au regard du développement résidentiel envisagé sur le village, l'impact sera faible. L'étude n'aborde pas la fonctionnalité de la zone d'implantation du projet à l'échelle du quartier (sens de circulation, desserte, connections ...).

L'autorité environnementale recommande d'étudier la fonctionnalité de la zone d'implantation du projet à l'échelle du quartier (sens de circulation, desserte, connections ...).

IV.4. Scénarii et justification des choix retenus

Le dossier détaille page 109 les solutions de substitutions examinées et les raisons pour lesquelles le projet présenté a été retenu.

Le choix du site n'a pas fait l'objet d'une recherche de solution de substitution, de par sa localisation au sein d'un quartier résidentiel et de l'opportunité foncière que représentait la friche industrielle.

La justification du projet porte essentiellement sur la prise en compte de la pollution présente sur le site. Toutefois, comme vu ci-dessus, l'état actuel du dossier ne permet pas de conclure à une absence d'incidence du projet sur la santé humaine. En outre, aucune justification ou scénario alternatif n'est apporté concernant l'architecture du projet et ses modalités d'insertion dans la trame urbaine. Il convient de compléter ces points.

L'autorité environnementale recommande de compléter la justification du projet et de développer les scénarii possibles concernant la prise en compte de la pollution d'une part et l'architecture du projet et ses modalités d'insertion dans la trame urbaine d'autre part.

IV.6. Résumé non technique

Le résumé non technique est synthétique (25 pages comprenant des tableaux récapitulatifs), il est illustré, et il reprend l'ensemble des thématiques traitées (milieu naturel, mesures prises pour éviter, réduire et compenser les incidences du projet).

V. Conclusion sur la prise en compte de l'environnement

En conclusion, il ressort que l'insertion du projet dans la trame urbaine existante et le paysage ainsi que les impacts sur la santé par rapport à la pollution présente sur le site sont insuffisamment pris en compte. L'étude d'impact mérite d'être développée sur ces points, notamment en ce qui concerne l'analyse de l'état initial et la mise en place de mesures correctives.

Ainsi, l'autorité environnementale recommande de :

Sur la forme :

- *corriger les incohérences dans le nombre de bâtiments prévus ;*
- *corriger l'étude en indiquant que le projet actuel ne relève pas des Projets de Renouvellement Urbain (PRU) actuels de la communauté d'agglomération Creilloise.*

Sur le fond :

- *pour la prise en compte de la pollution :*
 - *joindre au dossier le document en date du 25 août 2015 montrant les zones à dépolluer qui avait été communiqué aux services de l'État ;*
 - *mettre en cohérence les mesures prévues (bâtiments construits sur un niveau de parking ou sur vide sanitaire) avec le plan page 112 qui laisse apparaître des logements en rez-de-chaussée ;*
 - *prévoir une dépollution au droit des zones d'habitations construites au rez-de-chaussée où les seuils sont dépassés ;*
 - *prévoir une dépollution au droit des zones de parking situées au rez-de-chaussée, si le parking est constitué d'un bâtiment fermé (pour la bâtiment C4 particulièrement) et les résultats des risques sanitaires sont au-dessus des valeurs seuils ;*
 - *fournir l'évaluation des risques sanitaires attestant que les résultats sont en dessous des valeurs seuils avec les mesures prises par le pétitionnaire (ventilation etc) ;*
 - *mettre en cohérence la fréquence prévue de renouvellement d'air des habitations et du vide sanitaire ;*
 - *préciser la surface du bassin de rétention/infiltration et la distance entre le fond du bassin et la hauteur maximale de la nappe attestant de l'absence de contact entre la nappe et les eaux pluviales ;*
 - *justifier, à l'aide d'une analyse de la pollution à l'emplacement du bassin, de l'absence de pollution de la nappe par infiltration des eaux pluviales ;*
 - *prévoir une analyse régulière des eaux pluviales recueillies dans le bassin afin de connaître la teneur en pollution des eaux issues du ruissellement des terres polluées.*

- *pour l'insertion dans la trame urbaine et le paysage :*
 - *étudier le paysage urbain existant et les projets en cours de réalisation sur le territoire dans l'état initial, justifier la bonne intégration du projet et prévoir des mesures d'évitement, de réduction et de compensation correspondantes ;*
 - *justifier le choix du parti architectural simple et contemporain et des matériaux retenus au regard du contexte et de la qualité du cadre de vie existant et des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France ;*
 - *justifier de la préservation des vues sur l'église protégée depuis la rue des frères Pèraux à l'aide de photomontages ;*
 - *approfondir le travail de composition architectural du bâti en vis-à-vis des maisons ouvrières ;*
 - *justifier l'absence de distinction des fonctions des bâtiments à travers leur aspect ;*
 - *réévaluer l'impact paysager du projet et mettre en place les mesures d'évitement, de réduction et de compensation correspondantes ;*
 - *étudier la manière dont s'intégrait la fonderie Montupet dans le tissu urbain environnant existant afin d'apprécier les incidences du projet sur le contexte urbain;*
 - *justifier des caractéristiques du projet au regard des indications de la zone UA du PLU relatives aux formes urbaines traditionnelles et de prévoir des mesures d'évitement, de réduction et de compensation adéquates ;*
 - *étudier la fonctionnalité de la zone d'implantation du projet à l'échelle du quartier (sens de circulation, desserte, connections ...) ;*
 - *compléter la justification du projet et développer les scénarii possibles concernant la prise en compte de la pollution d'une part et l'architecture du projet et ses modalités d'insertion dans la trame urbaine d'autre part.*

