



DÉCLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

**RÉALISATION D'UN ENSEMBLE DE LOGEMENTS
ET DE CELLULES COMMERCIALES À REZ DE CHAUSSEE
Rue de Paris - Rue de la Tuyolle – Rue de la Marée**

1. Rapport de présentation

Table des matières

A – CONTEXTE DE LA DECLARATION DE PROJET.....	3
1. Objet du dossier	3
B – LA DÉCLARATION DE PROJET (rue de la Tuyolle-rue de la Marée projet mixte commerces et habitat dont social)	4
1. Eléments de contexte	4
1.1 Contexte communal	4
1.2 Environnement du projet.....	6
2. L'intérêt général du projet.....	15
2.1 Objectifs de densification et de production de logements.....	15
2.2 Objectif de mixité et de cohésion sociale.....	16
2.3 Objectifs de qualité urbaine et de mixité fonctionnelle.....	16
2.4 Objectif de qualité urbaine et santé/sécurité	17
2.5 Intérêt général et déclassement de l'Espace Boisé Classé.....	17
3. Présentation du projet.....	18
3.1 Programme.....	18
3.2 Plan de masse de principe :.....	19
3.3 Hypothèse de typologie des logements	19
3.4 Nombre de places de stationnement prévues, à titre indicatif	20
3.5 Insertion dans l'environnement	20
4. Les grandes étapes du projet.....	21
5. Impact du projet sur l'environnement.....	22
5.1 Impact potentiel sur le milieu physique et mesures envisagées.....	22
5.2 Impact sur le milieu naturel et la biodiversité et mesures envisagées	23
5.3 Impact sur le milieu humain et mesures envisagées.....	24
5.4 Impact et mesures envisagées pour la mobilité.....	25
5.5 Impact et mesures envisagées pour le paysage et le cadre de vie	25
5.6 Impact et mesures envisagées concernant la santé humaine, la salubrité et la sécurité publique	26
5.7 Impact et mesures envisagées concernant les risques naturels, industriels et technologiques.....	29
6. Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux	29
6.1 Compatibilité du projet avec le SDRIF	29
6.2 Compatibilité avec le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)	31
6.3 Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du Bassin Seine-Normandie.....	31

A – CONTEXTE DE LA DECLARATION DE PROJET

1. Objet du dossier

Le projet, objet du présent dossier, porte sur une opération d'aménagement visant à requalifier un site urbain situé dans le quartier de Vaucelles, à Taverny. Ce site comprend un secteur dont le tissu bâti est aujourd'hui dégradé, insalubre, et désaffecté.

La requalification envisagée a pour finalité de redynamiser cet îlot - localisé dans un site privilégié, en centre-ville et à proximité immédiate d'une gare - par la création une offre mixte de logements diversifiés et de commerces.

Il est prévu que les nouvelles constructions soient accompagnées par le réaménagement des espaces publics immédiats et la création d'une placette, destinée à desservir les futures cellules commerciales en pied d'immeuble des bâtiments à venir, et à offrir aux habitants du quartier une nouvelle petite centralité commerciale.

L'assiette du projet s'étend de l'angle formé par la rue de la Tuyolle et de la rue de Paris, au Sud-ouest, à l'angle des rues de la Marée et des Houches, au Nord-est. La partie Sud-ouest est actuellement occupée par des bâtiments d'activités désaffectés (garage, café) et des habitations inoccupées et dégradées. La partie Nord-est du terrain est occupée par le parc attenant à une habitation.

Ce parc est actuellement couvert, sur le document graphique du Plan local d'urbanisme (PLU), par une trame d'Espace boisé classé (EBC). La mise en œuvre de cette opération nécessite donc le déclassement d'une partie de cet EBC via la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

La programmation bâtie de l'opération comprend la réalisation un ensemble immobilier d'environ 132 logements, ainsi que de 200 m² environ de surface de plancher de cellules commerciales en rez-de-chaussée.

Le parti d'aménagement de ce programme est constitué comme suit :

- Une partie du programme immobilier sera implantée à l'angle des rues de Paris et de la Tuyolle. Elle comprendra 4 bâtiments présentant un nombre d'étages allant de R+2 à R+2+C, regroupant environ 60 logements collectifs, ainsi qu'environ 200 m² de surface de plancher à vocation commerciale en rez-de-chaussée, soit environ 66% de logements sociaux (soit 40 logements), et environ 78 places de stationnement sur un niveau de sous-sol. L'accès au parking souterrain est prévu depuis la rue de la Tuyolle ; laquelle sera élargie.

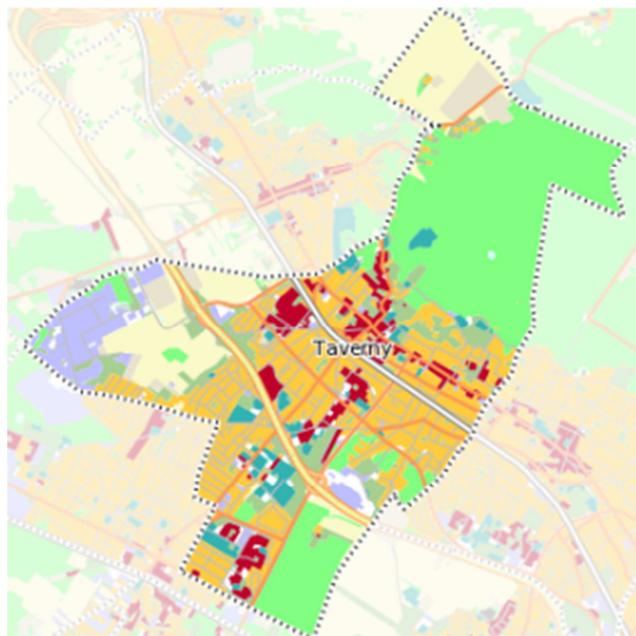
La réalisation de cette partie du programme se fera en restructuration urbaine. Elle nécessitera la déconstruction du bâti existant, avec un désamiantage préalable. Elle nécessitera également, très certainement, une dépollution du sol, en raison des activités développées ici par le passé.

- Une seconde partie du programme immobilier se développera le long de la rue de la Marée, en lieu et place du parc privé. Elle comprendra deux bâtiments rez-de-jardin + rez-de-chaussée + 2 étages + attique afin de tenir compte des altimétries du terrain naturel par rapport au domaine public, offrant environ 72 logements collectifs et environ 116 places de parking sur un niveau de sous-sol. L'accès piéton et automobile sera aménagé sur la rue de la Marée ; ce qui nécessitera l'élargissement d'un tronçon de la rue de la Marée.

Un cèdre remarquable y a été identifié par une étude faune-flore, il sera conservé dans le cadre du projet. Ce programme d'environ 132 logements intègrera la construction d'environ 40 logements sociaux - soit 30 % des logements projetés – et des espaces verts (jardins privatifs et espaces verts communs) tel que requis au PLU. Celle-ci sera située à l'angle Sud-est du projet côté rue de la Marée.

Le terrain d'assiette du projet s'étend sur une surface de 6 860 m² environ, dont 4 100 m² pour la partie actuellement aménagée en parc.

Les occupations du sol dans la commune (sources MOS 2008-2012, IAU îdF, et RGP 2010, INSEE,)



En 2012, plus de 55% (571 hectares) du territoire de la commune étaient artificialisés (45,42% en espaces construits et 10,08 % en espaces ouverts). D'après les données du MOS, la superficie totale des espaces agricoles, forestiers et naturels a augmenté de 0,60 hectare entre 2008 et 2012. Les espaces artificialisés ont, pour leur part, augmenté de 0,72 hectare. Cette évolution s'est faite au détriment des espaces ouverts artificialisés qui ont perdu 1,32 hectare sur la même période.

Selon le MOS 2012, les fonctions de l'espace urbain tabernacien sont diversifiées : elle comportent des bâtiments et espaces à vocation résidentielles (69,4%), d'activités (12%), d'équipements (8%), de transports (10,6%).

Les espaces agricoles représentent environ un dixième du territoire (114,14 ha). Ceux-ci forment des espaces d'étendue moyenne, morcelés entre l'urbanisation, les espaces boisés et des

infrastructures routières majeures.

Taverny compte également 315,27 hectares de bois et forêt (soit environ 30,22%).

L'impact du projet sera très faible sur les espaces naturels.

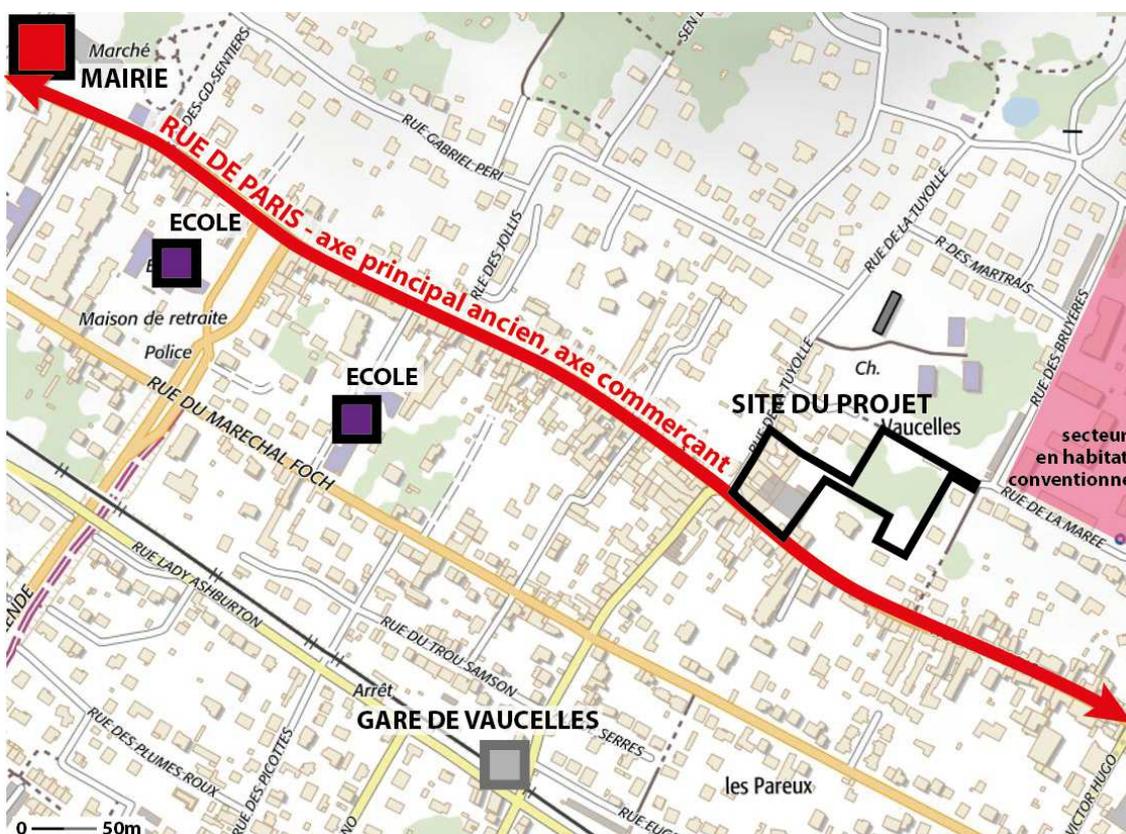
Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1 Forêts	315,44	-0,17	0,00	315,27	-0,17
2 Milieux semi-naturels	26,28	-0,00	5,99	32,27	5,99
3 Espaces agricoles	119,36	-5,22	0,00	114,14	-5,22
4 Eau	0,96	0,00	0,00	0,96	0,00
Espaces agricoles, forestiers et naturels	462,04	-0,18	0,79	462,65	0,60
5 Espaces ouverts artificialisés	109,62	-3,28	1,96	108,30	-1,32
Espaces ouverts artificialisés	109,62	-3,28	1,96	108,30	-1,32
6 Habitat individuel	265,75	-0,15	1,37	266,96	1,22
7 Habitat collectif	58,77	0,00	1,67	60,44	1,67
8 Activités	56,72	-1,76	2,79	57,74	1,02
9 Equipements	36,93	0,00	0,42	37,35	0,42
10 Transports	49,67	-0,80	0,74	49,60	-0,06
11 Carrières, décharges et chantiers	3,70	-3,70	0,15	0,15	-3,55
Espaces construits artificialisés	471,53	-2,71	3,42	472,25	0,72
Total	1 043,19	-6,17	6,17	1 043,19	0

1.2 Environnement du projet

1.2.1 Localisation dans la commune

Le secteur du projet se situe au centre-Est de la commune, à proximité de la commune de Saint-Leu-La-Forêt et non loin de la forêt domaniale de Montmorency. Il est localisé le long de l'axe historique de Taverny, la rue de Paris, à proximité de la mairie (à environ 700 m) et de la gare de Vaucelles (à environ 300 m). Celle-ci est desservie par le Transilien (ligne H).

Le projet se situe au sein d'un tissu urbain ancien, mixte : habitat, activité et commerces s'y côtoient, notamment le long de la rue de Paris. On retrouve également des propriétés avec d'importants espaces ouverts privés (jardins, parcs privés) en second rang par rapport à la rue.



Le site du projet est à cheval sur ces deux formes de tissu urbain. L'angle de la rue de la Tuyolle avec la rue de Paris présente un tissu urbain dégradé, héritage des constructions les plus anciennes du quartier de Vaucelles,

tandis que le parc en fond de jardin, situé le long de la rue de la Marée, offre un réel potentiel de densification du tissu bâti.

1.2.2 Etat initial de l'environnement

ENVIRONNEMENT URBAIN



Vue n°1 : Angle rue de Tuyolle / rue de Paris – Constructions qui seront démolies dans le cadre du projet



Les constructions qui seront démolies sont :

- Du 2 au 10 rue de la Tuyolle
- Du 58 au 62 rue de Paris, excepté la maison en meulière au 60 rue de Paris
- Le garage désaffecté

La mise en œuvre du projet nécessitera la démolition de diverses constructions.

Parmi les constructions existantes vouées à la démolition, on note en particulier la présence d'un ancien garage-carrosserie dont l'activité est peu compatible avec le caractère urbain de cœur de ville, tant par sa nature que par les nuisances afférentes. Cette activité est donc abandonnée. La démolition comprendra une phase de dépollution adaptée à la nature des locaux et des équipements restés en place (l'ancien garage comprenait autrefois des pompes à essence et un cabinet de peinture).

Vue 1 bis : Angle rue de Tuyolle / rue de Paris



La démolition de l'ancien hôtel désaffecté « Le Taverny'er », permettra la reconfiguration de l'espace public et la création d'une placette.

Vue n°2 : Angle de la rue de la Tuyolle / rue de la Marée



Les constructions situées le long de la rue de la Marée seront en arrière-plan du parking et du pavillon visibles ici. Les résidents piétons pourront y accéder depuis la rue de la Tuyolle puis par la rue de la Marée qui est une sente piétonne. L'accès des véhicules se fera à l'Est du site, à l'angle avec la ruelle des Houches (voir ci-dessous).

Ce site situé le long de la rue de la Marée offre un cadre de vie privilégié pour une résidence d'habitation collective (écran de verdure de qualité, en lisière du parc du Château de Vaucelles). De par sa situation en cœur de ville, il propose un accès idéal aux infrastructures, aux commerces de proximité, aux équipements publics, tout en s'inscrivant dans un cadre à la tranquillité préservée, en second rang des constructions de la rue de Paris.

Vue n°3 : Angle ruelle des Houches et rue de la Marée



Il nécessitera l'élargissement la rue de la Marée sur un tronçon d'environ 15 m afin de permettre l'accès au parking souterrain des futurs logements. Cet élargissement sera assis sur une parcelle communale et sur une portion de la parcelle couverte par l'EBC à lever.

Vue n°3 bis : Angle ruelle des Houches, rue de la Marée - Vue vers la résidence des Bruyères



Vue n°4 : rue de Paris, vers la future placette



Le pignon de la maison cossue en meulière, située au 60 rue de Paris, donnant sur la future placette, sera restructuré et mis en valeur dans le cadre du projet. Cette maison conservera notamment son jardin privatif, clos de murs en pierres le long de la rue de Paris.

Le projet prévoit la démolition des constructions sises aux n°62 et 64 de la rue de Paris. Celles-ci forment actuellement un profil bâti discontinu. Le projet de construction, à R+2, viendra restructurer le linéaire bâti.

CARACTERISTIQUES GEOPHYSIQUES

Nature du sol, formation superficielle : Limons

Système aquifère : PARISIS-VALOIS-TARDENOIS-SOISSONNAIS (code 013)

Situé au Sud de la butte de Montmorency, le projet se place sur les Masses et Marnes du gypse. Cet ensemble est recouvert par des éboulis de pente provenant des assises sous-jacentes (Marnes vertes , marnes supra gypseuses, etc.) et/ou des remblais anthropiques liés à l'aménagement du site.

▪ ENJEUX DE BIODIVERSITE DU SITE

Un pré-diagnostic faune-flore a été réalisé par le bureau d'étude BIOTOPE, en novembre 2016, sur le site pour étudier les enjeux écologiques. Il ressort de ce rapport (annexé au présent dossier) les éléments suivants :

Fonction écologique dans le contexte régional

Pas de zonage réglementaire du patrimoine naturel (en dehors du classement en EBC sur l'intégralité de la parcelle de l'aire d'étude immédiate). Le site Natura 2000 le plus proche est la Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR1112013 « Sites de Seine-Saint-Denis » à 9,1 km au sud-est.

L'aire d'étude ne présente aucun habitat favorable aux oiseaux cités en annexe du dossier (absence de zone humide). Aucune interaction n'est à prévoir. En conséquence, aucune évaluation détaillée des incidences du projet au titre de Natura 2000 (au titre de l'alinéa II de l'article R.414-23 du code de l'environnement) n'apparaît nécessaire.

Fonction écologique et enjeux du site

L'aire d'étude immédiate correspond à une propriété privée comportant un parc arboré planté au 19ème siècle. Une dizaine d'arbres présentent de bonnes dimensions (plus de 70 cm de diamètre). Plusieurs présentent des cavités, favorables à la nidification d'oiseaux cavernicoles. Un marronnier en particulier présente un tronc crevassé pouvant potentiellement servir de gîte d'hibernation pour des chauves-souris. Les essences sont exotiques avec en particulier plusieurs résineux. Les espèces recensées sont l'érable plane, l'érable sycomore, le marronnier d'Inde, le cèdre, le platane commun, le chêne pédonculé, le robinier faux-acacia, le séquoia, le tilleul. Seront préservés les deux sujets les plus remarquables du site dans le périmètre concerné par le projet de construction : le grand cèdre au centre de la propriété et le séquoia à la jonction entre la partie de terrain côté Tuyolle et celle côté Marée.

La strate arbustive est peu développée, et composée d'individus isolés ou en limite de propriété. La strate herbacée correspond à une pelouse urbaine régulièrement entretenue, ne permettant pas à une flore diversifiée de se développer. On y recense des espèces banales.

Ces habitats anthropiques présentent un intérêt intrinsèque faible.

Pour la flore, aucune espèce patrimoniale n'est recensée lors du passage précoce, les potentialités de présence sur le site paraissent très faibles, voire nulles. En revanche, des espèces invasives sont recensées.

Pour la faune, aucun insecte n'est susceptible de constituer une contrainte réglementaire sur l'aire d'étude immédiate. Aucun amphibien protégé n'a été rencontré sur l'emprise du projet. Les potentialités sont nulles. Aucun reptile protégé n'a été rencontré sur l'emprise du projet. Les potentialités sont très faibles. Les oiseaux constituent un enjeu écologique faible sur ce site. Toutes les espèces de chauves-souris sont protégées. La présence de chauves-souris est possible sur le site mais l'enjeu écologique reste faible.

La présence d'espèces animales protégées mais communes (ex. : Mésange charbonnière ...) correspond à un enjeu réglementaire « standard » lié à la biodiversité. De telles espèces sont en effet présentes sur tous les sites présentant un minimum de caractère naturel. Sur la base des éléments de l'étude, le niveau « d'enjeu biodiversité » sur le site est considéré comme standard.

Le projet prend place dans un contexte urbanisé (centre-ville au Sud) et à proche distance relative (400 m) d'un massif boisé. Il n'est concerné par aucun zonage réglementaire, autre que l'espace boisé classé ou d'inventaire du patrimoine naturel. Le site ne fait partie d'aucun corridor écologique recensé au niveau régional ou local. Le SDRIF identifie une liaison verte théorique reliant les buttes de Paris à la forêt de Montmorency mais celle-ci n'a pas été retenue dans le SRCE 2013. L'aire d'étude n'est concernée par aucun réservoir ou corridor écologique. Toutefois, il participe, compte-tenu de la présence végétale importante dans ce contexte urbanisé, à une inclusion végétale en ville pouvant être fréquentée par des espèces mobiles (oiseaux, insectes, voire occasionnellement l'écureuil). Le terrain est constitué d'un parc boisé pour moitié et régulièrement entretenu, dont certains arbres présentent de bonnes dimensions.

Ce site présente un enjeu écologique faible mais peut néanmoins présenter des habitats d'espèces pour une faune protégée, généralement commune en Île-de-France (oiseaux mammifères...). Ces espèces constituent un enjeu écologique faible mais une contrainte réglementaire.

➡ Des mesures de principe sont proposées dans le but de réduire les impacts pressentis du projet sur les milieux naturels, avec la volonté au travers du projet de maintenir le cèdre remarquable au centre de la parcelle, et du séquoia non loin de là. De plus, des arbres de hautes tiges seront plantés sur le terrain d'assiette du projet, ce qui représente environ une trentaine d'arbres

La présence d'espèce de faune communes est avérée ou potentielle. Aucune espèce constituant un risque sérieux n'est mentionnée par la bibliographie. Aucun zonage du patrimoine naturel n'est à prendre en compte dans l'aire d'étude immédiate. Aussi, aucun élément de trame verte et bleue n'est à prendre en compte dans le projet.

Après un repérage de terrain, aucun risque supplémentaire, avéré ou potentiel n'a été révélé.

Une étude complète du dossier est présente en annexe de la présence déclaration de projet.

▪ **RISQUES AUX ABORDS DU PROJETS**

Sites potentiellement pollués – Sites répertoriés BASIAS (inventaire historique) :

Dans le périmètre du projet :

IDF9502205 - activités enregistrées :

- Chaudronnerie, tonnellerie
- Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures)
- Garages, ateliers, mécanique et soudure (actuel)

IDF9503716 – ancien dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)



À proximité immédiate du projet :

IDF9503719 – ancien garage

IDF9500185 – anciennement :

- Fabrication de caoutchouc synthétique (dont fabrication et/ou dépôt de pneus neufs et rechapage, ...)
- Fabrication et/ou stockage (sans application) de peintures, vernis, encres et mastics ou solvants

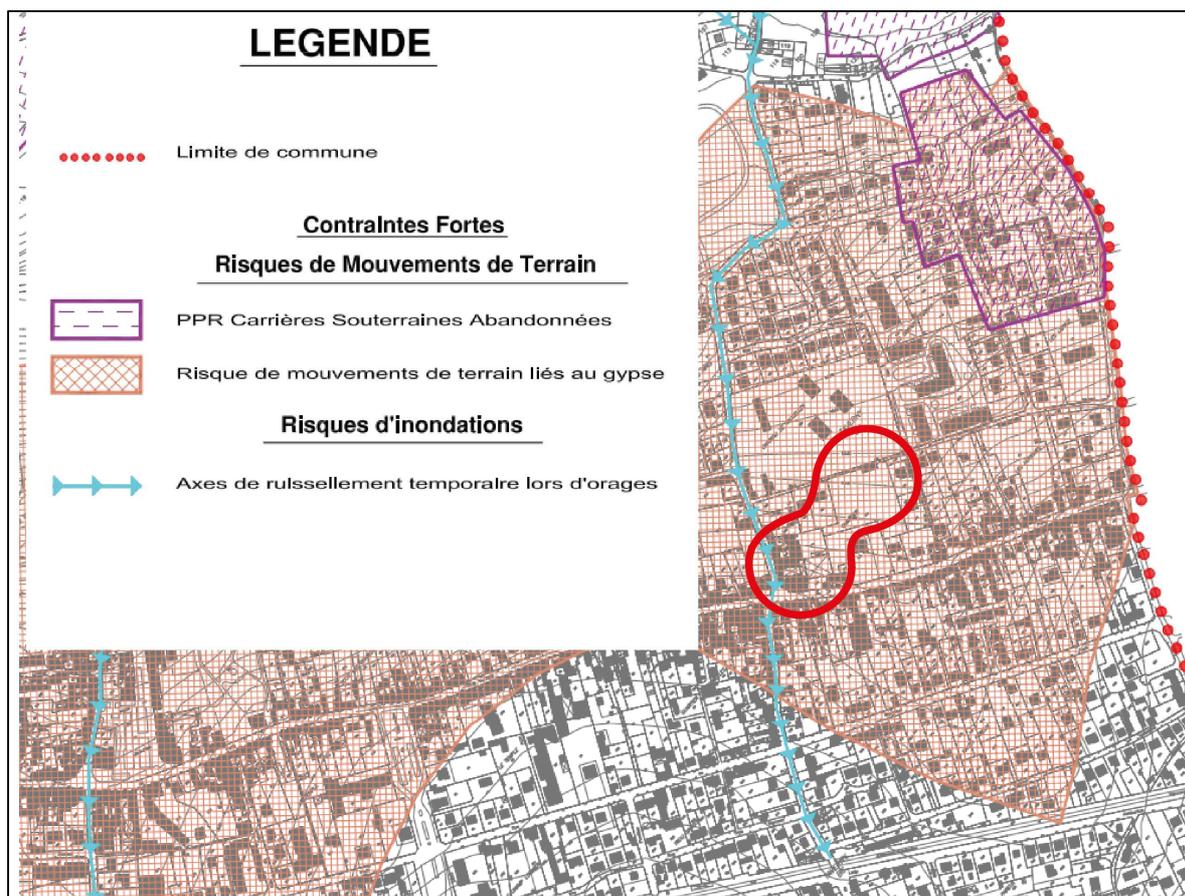
IDF9500187 – anciennement :

- Chaudronnerie, tonnellerie
- Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures)
- Garages, ateliers, mécanique et soudure
- Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène,...)
- Forge, marteaux mécaniques, emboutissage, estampage, matriçage découpage ; métallurgie des poudres

Sites potentiellement pollués – Sites répertoriés BASOL (inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) :

Il n'existe pas de site BASOL répertorié à proximité du site.

▪ **RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN**



Le site du projet est concerné par des risques de mouvements de terrain liés au gypse. Il est indiqué dans le règlement du PLU que : « le plan des contraintes géotechniques annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe. ».

Cette dernière inscrit des précautions dans la fiche technique relative au gypse telles que :

- « - avant tout aménagement nouveau, réalisation d'une étude de sol pour déterminer la présence ou l'absence de gypse ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci ;
- lors de la construction adoption de dispositions constructives propres à limiter l'impact de mouvements du sol d'ampleur limitée, ce qui suppose des fondations suffisamment rigides et résistantes ;
- limitation des rejets d'eau hors des réseaux d'assainissement.
- [...] éviter les forages et pompages d'eau qui favorisent le renouvellement de l'eau au contact du gypse
- [...] éviter tout traitement du sol à la chaux ou au ciment. ».

Le projet prendra en compte ces préconisations.

2. L'intérêt général du projet

Ce projet a été pensé avec les objectifs d'intérêt général suivants :

- **Créer un offre nouvelle de logements, bien intégrée dans le tissu urbain et dans le paysage verdoyant du quartier de Vaucelles dont une offre de logements locatifs sociaux (sur la rue de la Tuyolle),**
- **Répondre aux besoins de logement, au regard du PLHI et des objectifs de construction de logements en région Île-de-France,**
- **Créer une placette pour la centralité du quartier,**
- **Offrir de nouveau locaux commerciaux et de services,**
- **Élargir la rue de la Tuyolle pour faciliter les croisements et le stationnement,**
- **Éradiquer l'habitat indigne dans l'îlot TUYOLLE-PARIS,**
- **Créer une offre de logements locatifs sociaux (sur la rue de la Tuyolle),**
- **Dépolluer des terrains potentiellement pollués, recensés dans la base de données BASIAS en raison d'anciens dépôts de liquides inflammables et de l'ancienne activité de chaudronnerie, traitement et revêtement des matériaux, garages, ateliers, mécanique et soudure.**

2.1 Objectifs de densification et de production de logements

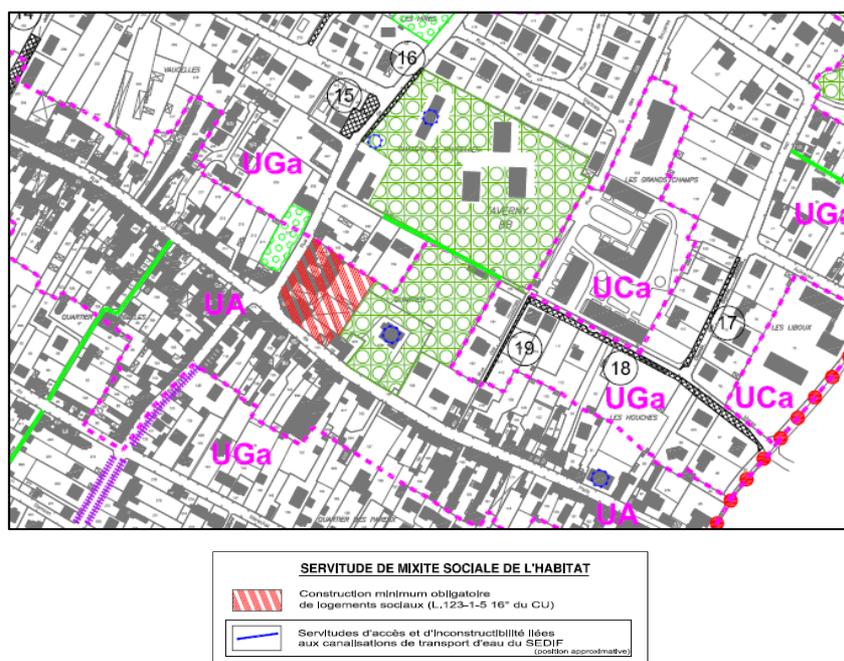
Le projet de création d'un ensemble immobilier, comprenant des logements en accession à la propriété (environ 90) et des logements locatifs sociaux (environ 40) dans le secteur du centre-ville et du quartier de la gare de Vaucelles, poursuit l'objectif d'intérêt général de participer à la satisfaction des besoins en matière de logement, notamment par le développement d'une offre résidentielle diversifiée tant en matière de typologie (pouvant aller du T1 au T4, voire T5) qu'en matière de public ciblé (logement en accession, logements sociaux de financements diversifiés).

Le projet répond également aux objectifs du SDRIF de densification des communes et particulièrement aux abords des gares, de lutte contre l'étalement urbain, et de construction de logements pour tous, à proximité des infrastructures de transport et des équipements. Le SDRIF identifie d'ailleurs ce secteur de Taverny comme « quartier à densifier », comme détaillé au chapitre suivant. Ce projet est également dans l'esprit des lois Grenelle et ALUR.

2.2 Objectif de mixité et de cohésion sociale

Le secteur Sud-ouest du projet est concerné par une servitude de mixité sociale, édictée par le PLU, et représentée sur le plan zonage. Cette servitude impose une part minimale, en m² de surface de plancher, de 40% de logements locatifs sociaux lors d'opérations de création de logements de plus de 10 logements ou de plus de 1 000 m² de surface plancher.

Le projet répond aux prescriptions du PLU édictées en matière de mixité sociale, puis qu'il est prévu la réalisation dans ce secteur de 66% de logements sociaux dont la répartition est la suivante : 30% de PLAI, 30% de PLS et 40% de PLUS.



Par ailleurs, le projet répond également à la mise en œuvre des politiques publiques, en réponse aux exigences légales en matière de logements sociaux (issues de la loi SRU 2000 renforcée par loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, dite Duflot).

En effet, pour l'ensemble du projet, le taux de logements sociaux prévu est de 30%, de sorte à répondre aux besoins et aux objectifs fixés par les textes. Cette nouvelle offre de logements sociaux participera au rattrapage du taux de logements sociaux à atteindre (25% à l'horizon 2025).

NOTA : la demande de permis de construire pour la réalisation du projet immobilier présenté dans la présente déclaration de projet se conformera aux répartitions PLAI/PLUS/PLS requis par les textes en vigueur pour chaque projet.

2.3 Objectifs de qualité urbaine et de mixité fonctionnelle

Par sa situation privilégiée (aux abords d'une gare, à proximité de polarités locales d'équipements et de commerces) et par la densification du tissu urbain (restructuration d'un îlot bâti insalubre et inoccupé), le projet tend vers les objectifs suivants :

- ⇒ Faire une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels : avec une construction en densification plutôt qu'en extension urbaine.
- ⇒ Anticiper les besoins en matière de mobilité, et favoriser la diminution des obligations de déplacements motorisés : avec la proximité de la gare et des services aisément accessibles en cœur de ville.

- ⇒ Protéger les milieux naturels et les paysages, préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, préserver et remettre en bon état les continuités écologiques : avec la projection d'espaces verts au sein du projet immobilier et la préservation d'arbres identifiés dans l'étude faune-flore.
- ⇒ Lutter contre le changement climatique et prévoir l'adaptation à ce changement ; favoriser la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables : avec une conception des constructions projetées suivant les normes d'économie d'énergie actuelles telles que RT 2012 et des certifications possibles.

Par la densification, la requalification du tissu existant, et l'aménagement d'espaces publics (placette et élargissement de voirie et trottoir), par le respect de la forme urbaine environnante (alignement sur rue, gabarit), et par la qualité architecturale des constructions, le projet répond aux orientations suivantes :

- ⇒ Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains,
- ⇒ La qualité urbaine, architecturale et paysagère,
- ⇒ La diversité des fonctions urbaines : en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial de proximité.

2.4 Objectif de qualité urbaine et santé/sécurité

Par la requalification d'un site comprenant de l'habitat insalubre et d'anciens locaux d'activités potentiellement pollués, le projet favorise :

- ⇒ La sécurité et la salubrité publiques,
- ⇒ La prévention des pollutions et des nuisances de toute nature.

2.5 Intérêt général et déclassement de l'Espace Boisé Classé

Afin de permettre la réalisation du projet, il convient préalablement de procéder au déclassement de l'espace boisé classé qui couvre le terrain pour partie. Pour ce faire il s'avère nécessaire, de mener une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Ce déclassement est rendu nécessaire, au-delà de l'opportunité de densifier le tissu en dent creuse aux abords d'une gare, par la faisabilité du projet permettant de requalifier le site, de proposer des logements sociaux et de créer des espaces publics de qualité.

La situation du projet entre dans la recherche d'une optimisation du foncier dans un espace aggloméré dense de la commune. De plus, il est situé à proximité de transport en commun, ce qui permettra de limiter l'usage de l'automobile, et de rendre accessible les logements à tous.

Le secteur est actuellement constitué de bâtiments en partie désaffectés, composant une friche au cœur du quartier.

Le projet permettra de revaloriser le quartier, notamment en optimisant l'espace.

D'autre part, il a été vérifié que l'espace boisé, fortement anthropisé, ne présentait pas d'enjeu environnemental particulier. La conservation de deux arbres d'intérêt, et des mesures appropriées permettront d'éviter, de compenser, et de réduire les impacts potentiels du projet comme présenté plus loin dans ce rapport.

3. Présentation du projet

3.1 Programme

Le terrain d'assiette du projet est situé pour moitié sur un ancien parc privé et pour moitié sur du bâti mixte habitat/activité inoccupé et désaffecté. Le projet s'insère dans le tissu urbain existant, à proximité immédiate d'infrastructures de transport, d'équipements publics et de commerces. L'implantation du projet au cœur du tissu urbain permettra aux futurs habitants une bonne intégration à la vie de la commune et offrira un accès facile aux équipements et services existants.

Le programme concerne un terrain d'une emprise totale d'environ 6 858 m², et prévoit :

⇒ Des logements :

un projet de construction de 5 bâtiments pour environ 132 logements collectifs, dont environ 40 logements sociaux et environ 92 logements en accession libre soit 30 % de logements sociaux.

- La partie côté rue de la Tuyolle, en requalification urbaine, comprend environ 60 logements, dont environ 40 sociaux, soit un pourcentage de 66% de logements sociaux pour ce secteur identifié au PLU comme secteur de mixité sociale.
- La partie rue de la Marée, en reconversion du parc en secteur d'habitat, comprend environ 72 logements, en accession privée.

⇒ Des espaces publics et commerciaux, en accompagnement du programme immobilier :

- La création d'une placette publique ouvrant sur le carrefour des rues de Paris et de la Tuyolle.
- La création d'environ 200 m² de surface commerciale en rez-de-chaussée donnant sur cet espace public.

3.2 Plan de masse de principe :



Le projet est composé, à titre indicatif, de :

N° 1, 3, 4, 5 et 6 : Bâtiments accueillant environ 132 logements (n° 3 : Bâtiment accueillant environ 200 m² de surface commerciale en rez-de-chaussée)

➡ N° 2 : Placette publique aménagée à l'angle des rues de Paris et de la Tuyolle

3.3 Hypothèse de typologie des logements

En matière de typologie de logements, il est prévu, à titre indicatif, la répartition suivante :

Type de logements	Nombre	Dont LLS	Dont en accession	% du nombre
T1	12	5	7	9%
T2	67	22	45	51%
T3	41	11	30	31%
T4	9	2	7	7%
T5	3	0	3	2%
Total	132	40	92	100%

3.4 Nombre de places de stationnement prévues, à titre indicatif

- Environ 78 places secteur de la rue Tuyolle
- Environ 116 places secteur de la rue de la marée
 - ➡ Soit un total d'environ 194 places, dont 11 places PMR pour environ 132 logements
 - ➡ Soit en moyenne 1,5 place par logement.

3.5 Insertion dans l'environnement :

Le projet s'inscrit globalement dans les règles d'urbanisme du PLU existant.



Côté rue de la Marée, la partie Ouest du bâtiment, rez-de-jardin+rez-de-chaussée+2+attique, aura une hauteur, au faîtage, d'environ 14 mètres par rapport au terrain naturel, compte tenu de la déclivité du terrain. La partie **Est** du bâtiment, en R+2, aura une hauteur de 9 mètres, de sorte que l'ensemble du bâtiment réponde aux normes de hauteur et de recul actuellement prévues au PLU, et préserve le voisinage des vues, et leur maintienne un ensoleillement.



Le projet a été étudié en concertation avec la ville afin qu'il s'intègre au mieux dans le paysage bâti environnant et qu'il reflète les orientations architecturales dont la ville est porteuse.

Il est imaginé dans un esprit contemporain, avec le souci d'emploi de matériaux qualitatifs et un épannelage des volumes propres à offrir un cadre de vie de qualité.

4. Les grandes étapes du projet

Les grandes étapes du projet sont les suivantes :

- une phase de désamiantage des constructions existantes : 2 mois
- une phase de démolition : 3 mois
- une phase de construction : 24 mois
- une phase de réalisation des espaces publics : 8 mois

Livraison : 4^{ème} trimestre 2022

5. Impact du projet sur l'environnement

5.1 Impact potentiel sur le milieu physique et mesures envisagées

5.1.1 Climat

Le projet n'est pas de nature à modifier directement le climat à l'échelle locale ou régionale. Des variations d'ordre microclimatique sont toutefois possibles, du fait de modifications du bilan énergétique au voisinage du sol entraînées par le projet.

- modification des couloirs de vent,
- impact du projet sur l'ensoleillement des espaces extérieurs,
- impact du projet sur la lumière naturelle des espaces intérieurs et extérieurs.

Mesures prises dans le cadre du projet :

- Les bâtiments seront conformes aux nouvelles réglementations en matière de performance énergétique du bâti.
- D'importantes surfaces végétales atténueront les éventuels phénomènes d'îlots de chaleur par la création d'espaces ouverts et la plantation d'arbres supplémentaires.
- Pour réduire l'impact potentiel des constructions, des alignements d'arbres seront créés au sein du projet, ainsi que le long des limites séparatives, ce au bénéfice des futurs habitants et du voisinage, pour garantir une meilleure insertion du projet dans le paysage environnant et les deux sujets remarquables, comme le cèdre et le séquoia, seront conservés. Cette végétation apportera à la fois de l'ombrage en réduisant les apports solaires et de la fraîcheur grâce aux phénomènes d'évaporation et d'évapotranspiration

5.1.2 Topographie

La conception du projet respecte la topographie : pente vers le sud. Cette dernière ne sera modifiée que ponctuellement par le projet :

- mouvements de terre pendant la phase de réalisation
- stockage de terres sur place
- réalisation des espaces publics
- réalisation de réseau d'eau nécessitant des pentes particulières

Mesures prises dans le cadre du projet :

- Pendant les travaux, le traitement des sols permettra la réduction des déchets inertes.
- La topographie du terrain naturel sera au maximum respectée dans les limites de la faisabilité du projet. Durant les travaux, des exhaussements sont possibles pour la réalisation des constructions. Le terrain sera au maximum remis à son état naturel.

5.1.3 Eau de surface

Augmenter la surface imperméabilisée des sols conduit à une modification et une augmentation des ruissellements.

Mesures prises dans le cadre du projet

- L'imperméabilisation des surfaces sera traitée conformément aux préconisations en vigueur sur la commune dans ce secteur (infiltration maximale à la parcelle, gestion des débits de rejet...), tout en s'accommodant des contraintes liées au gypse. Ce point sera détaillé lors du dépôt du permis.
- Le projet conserve 1 000 m² d'espaces de pleine terre (soit près de 15% de la surface du terrain), et environ 1 550 m² d'espaces verts seront traités sur dalle (soit plus de 20% du terrain).
- Des solutions techniques seront proposées pour limiter les rejets dans le réseau de collecte des eaux pluviales en conformité avec les règles du PLU, le règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur de la Communauté d'agglomération Val Parisis, en tenant compte de la

nature du sol (prise en compte des prescriptions dans les zones de gypse et des couloirs de ruissellement). Celui-ci fera l'objet d'une étude géotechnique adéquate préalable à la demande de permis de construire afin de définir les options techniques à mettre en œuvre lors de la réalisation du projet.

5.1.4 Eau souterraine

L'étude géotechnique déterminera la présence éventuelle d'une nappe souterraine. En fonction des résultats, les mesures adéquates seront prises dans le cadre de l'établissement du projet.

5.2 Impact sur le milieu naturel et la biodiversité et mesures envisagées

5.2.1 Zonages environnementaux :

Le site n'est concerné par aucun zonage de protection réglementaire ou d'inventaire du patrimoine culturel (Natura 2000, ZNIEFF etc.).

Le site est concerné par un espace boisé classé (EBC). Une procédure de déclassement est demandée par le biais de la présente déclaration de projet. Un pré-diagnostic faune - flore, réalisé par le bureau d'étude BIOTOPE, a démontré qu'aucun enjeu majeur n'existe dans la partie concernée par le projet.

5.2.2 Faune, flore et habitats :

Le site du projet, objet de la présente déclaration, est situé dans l'espace urbanisé de la commune, à proximité de la forêt de Montmorency. Le site ne fait partie d'aucun corridor écologique recensé au niveau régional ou local.

5.2.3 Liste des impacts prévisibles (risques potentiels en phase travaux et en phase d'exploitation au stade de pré-diagnostic pour les milieux naturels et les espèces) :

Risques potentiels en phase travaux :

Il existe des risques potentiels en phase de travaux dont est conscient le porteur de projet.

En effet, des risques potentiels de destructions des habitats naturels des espèces sont présents. Le risque de propagation d'essences végétales invasives peut également être présent.

Des pollutions peuvent avoir lieu au cours de la réalisation des projets.

Aussi, au cours de la phase d'exploitation, la hausse de la fréquentation humaine peut avoir des effets sur la présence de la faune.

Risques potentiels en phase d'exploitation :

Aussi, au cours de la phase d'exploitation, la hausse de la fréquentation humaine peut avoir des effets sur la présence de la faune.

Mesures prises dans le cadre du projet :

Pour réduire les impacts potentiels ci-dessus évoqués et dans la logique « éviter, réduire ou compenser » l'attention sera portée sur plusieurs points.

- Le calendrier du chantier sera adapté aux périodes de fortes sensibilités vis-à-vis de la faune comme éviter les coupes d'arbres entre le 1^{er} mars et le 31 août, période de nidification des oiseaux.
- Certaines espèces invasives seront proscrites et il sera implanté des espèces d'essences locales.
- le porteur de projet portera une attention particulière sur la prévention et la gestion des risques des pollutions au cours de la phase de travaux.

Le nombre d'arbres, au vu du règlement, sera plus conséquent qu'à l'heure actuelle, et permettre de recréer l'habitat naturel des espèces présents sur le site.

5.3 Impact sur le milieu humain et mesures envisagées

À terme, le projet accueillera une nouvelle population d'environ 255 habitants. L'augmentation de la population sera étalée dans le temps. Avec une livraison des premiers logements prévue au 4^{ème} trimestre 2021, il est envisagé que les derniers arrivants soient installés d'ici 4 à 5 ans, soit jusqu'en 2022

5.3.1 Population et habitat :

Le projet comportant des logements pouvant aller du T1 au T4, voire T5. La projection du nombre d'habitants serait la suivante :

- T1 et T2 : 1 ou 2 personnes sans enfant (1,5 personnes)
- T3 : 1 ou 2 personnes avec 1 enfant (2,5 personnes)
- T4 : 1 ou 2 personnes avec 2 enfants (3,5 personnes)
- Ratio enfants : 0.20/logement pour la maternelle – 0.25/logement pour l'élémentaire

	Nb. logts locatifs (répartition prévisionnelle)	Nb. logts accession (répartition prévisionnelle)	Total logts (prévisionnel)	Total apport population (prévisionnel)	Nb. enfants (prévisionnel)
T1	5	7	12	18	0
T2	22	45	67	101	0
T3	11	30	41	103	48
T4	2	7	9	32	7
TOTAUX	40	89	129	254	55

La répartition entre logements pour personnes âgées et logements familiaux, dans des logements sociaux de différentes catégories (PLAI, PLUS, PLS), et de l'accession privée, garantit une mixité sociale, avec tous les types de tranches d'âge.

L'impact sera donc positif pour la commune en matière :

- D'apport de population pour renforcer ce petit pôle commercial
- D'animation de la vie sociale et économique
- De l'accessibilité au logement pour tous dans la commune

L'effet escompté pour la population existante est le suivant :

- Les personnes âgées, les familles, comme les petits ménages bénéficieront de cette offre de logement.
- Les riverains bénéficieront du renforcement de l'offre commerciale de proximité.
- Les habitants du quartier verront leur environnement requalifié, avec le réaménagement d'un site actuellement à l'abandon et en mauvais état d'entretien leur permettant de se réapproprier ce secteur, inoccupé malgré sa situation privilégiée en cœur de ville.

5.3.2 Équipements

Le projet prévoit des espaces verts (jardins privatifs au droit de certains logements à RDC et espaces verts communs aménagés en pleine terre ou sur la dalle du parking sur les parties de terrain non bâties) ainsi que la

réalisation d'une aire de jeux commune aux deux bâtiments. Les espaces et équipements communs seront entretenus par la copropriété.

En terme de scolarisation, le projet engendrera l'arrivée potentielle de moins de 60 enfants que la commune est en mesure de prendre en charge à l'échelle de la commune dans les équipements existants.

5.4 Impact et mesures envisagées pour la mobilité

5.4.1 Mobilité automobile :

L'augmentation de la population génèrera une augmentation de la circulation, limitée toutefois par la proximité immédiate de la gare.

L'impact sera simplement celui d'un flux routier de proximité classique sachant que la rue de Paris n'est pas un axe de flux de transit.

Cette augmentation a fait l'objet d'une étude d'impact, réalisée par le bureau d'étude CDVIA établie en novembre 2016, qui estime à environ 30 véhicules supplémentaires par heure, aux heures de pointe, l'impact du projet de logements. Ces flux seront dirigés dans leur plus grande partie (66%) vers la RD407. Le reste des flux se partage entre la RD928 et la rue de la Tuyolle.

Cet apport constitue une augmentation de 1 à 5% par rapport au trafic automobile actuel. L'augmentation des flux entraînera une charge supplémentaire pour quatre carrefours par lesquels ces flux transitent. Les principaux effets sont à prévoir au niveau du carrefour à feux entre la place de Vaucelles, la rue du Maréchal Foch et l'avenue S. Allende. Des difficultés à l'heure de pointe du soir pourraient apparaître au carrefour entre les rues de Vaucelles, de Paris et de la Tuyolle pour les automobilistes circulant en direction du projet.

Mesures prises dans le cadre du projet :

- L'installation d'un carrefour à feu sur ce dernier carrefour peut être envisagée. Un carrefour à feux aurait pour avantage de permettre aux flux de la rue de Vaucelles de s'écouler en sécurité et de sécuriser les traversées piétonnes. Il aurait pour inconvénient de réduire la capacité d'écoulement de la rue de Paris.
- Il est à noter que des places visiteurs sont prévues dans le cadre du projet, pour éviter l'encombrement de l'espace public aux abords du projet. Le projet prévoit par ailleurs un nombre de places suffisantes tenant compte des besoins liés à l'opération et à son intégration dans le quartier d'autant plus que le projet est situé à moins de 500 mètres de la gare.

5.4.2 Transports en commun

La commune est desservie par deux gares ferroviaires. Le projet est situé à environ 300 mètres de la gare de Vaucelles qui permet de rejoindre Paris en environ 30 minutes (Transilien H en direction de gare du Nord). La fréquence des trains en direction de Paris aux heures de pointe est d'environ un train toutes les 10 à 15 minutes.

La gare est toute proche et il existe également un parc à vélo couvert qui pourrait servir aux résidents.

5.4.3 Mobilités douces

Un réseau de pistes cyclables existe à Taverny. Il n'est pas présent aux abords du projet qui pourra être rejoint par le biais des voies automobiles. Le projet sera équipé de locaux pour les vélos, conformément à la législation.

5.5 Impact et mesures envisagées pour le paysage et le cadre de vie

La vocation du projet est résidentielle, avec l'implantation de commerces au niveau de l'angle rue de la Tuyolle/rue de Paris. Celui-ci est situé au sein du tissu urbain où des commerces de proximité sont déjà implantés.

5.5.1 Cadre de vie

Situé dans une zone urbaine ancienne, le projet d'aménagement du quartier résidentiel va permettre de remplacer le bâti dégradé ou insalubre, redonner une vocation commerciale à l'angle de rue et renforcer l'attractivité du secteur par un élargissement et une amélioration des espaces publics.

Ainsi, une placette sera aménagée au carrefour des rues de Vaucelles, de Paris et de la Tuyolle. Elle apportera un espace de respiration au sein d'un tissu urbain relativement dense dans ce secteur. Ce parvis créé au droit des commerces constituera un nouveau repère urbain dans la rue de Paris. La qualité du site ainsi restructuré pourra favoriser les déplacements à pied.

5.5.2 Paysage

Le projet aura un impact sur le paysage du site. Il est actuellement de qualité moyenne, avec des bâtiments dégradés pour la partie sud-ouest. Le parc privé fournit un arrière-plan végétal peu perceptible depuis la rue de Paris, la propriété étant close de hauts murs d'enceinte sur cette voie.

Le projet va améliorer la façade bâtie rue de la Tuyolle et agrémenter l'angle d'une placette et d'un rez-de-chaussée commercial, tout en conservant des formes rappelant l'existant (toitures à pente, éléments de façade traités en écho à la gare de Taverny). La rue de la Tuyolle étant en pente, des variations de hauteur existent. Le séquençage des volumes du projet lié à la pente rendra la hauteur bâtie moins remarquable.

Côté rue de la Marée, il existe à l'Est et à l'Ouest des bâtiments de gabarit plus important que les immeubles du projet : le château de Vaucelles rue de la Tuyolle (R+3+combles), et les ensembles de logements sociaux) rue des Bruyères (R+3 surélevé). Le toit terrasse de la partie Nord-est du projet fera écho aux toits de la résidence des Bruyères.

L'identité paysagère du quartier, marquée par les nombreux arbres du Château de Vaucelles, sera préservée non seulement par le maintien des deux sujets d'exception identifiés dans l'étude faune-flore et, mais également la plantation de nouveaux arbres qui contribueront à la conservation de l'identité paysagère du quartier, en maintenant ainsi la continuité du parc du château de Vaucelles.

Mesures prises dans le cadre du projet

- Une attention particulière sera portée sur la qualité architecturale et urbaine des bâtiments et des espaces publics (placette) projetés. L'objectif est de créer un cadre de vie agréable, à la fois homogène et différencié. Un certain nombre de prescriptions urbaines et paysagères ont été formulées :
 - Architecturales (matériaux, type de façade, typologie du bâti...) et paysagères (ambiance, essences, etc.) afin de créer une identité propre aux lieux.
 - Urbaines (placette) pour permettre l'ouverture du carrefour entre la rue de Paris et la rue de la Tuyolle.
 - Paysagère : maintien d'au moins deux arbres remarquables du parc.

5.6 Impact et mesures envisagées concernant la santé humaine, la salubrité et la sécurité publique

5.6.1 Ensoleillement

Compte tenu du relief et de l'orientation du site vers le Sud, le projet profitera d'un potentiel optimal pour les implantations des constructions par rapport à l'ensoleillement, notamment le long de la rue de la Marée. Il prendra par ailleurs en compte les contraintes liées au relief du terrain et à l'implantation préférable des bâtiments dans leur environnement, ainsi que le maintien de certains arbres.

5.6.2 Santé humaine et salubrité publique

5.6.2.1 Bruit

Deux types de sources de bruit sont à considérer, à la fois pour les bâtiments existants et futurs : le bruit provenant des activités de l'îlot (bruit de voisinage), et le bruit provenant des infrastructures routières.

L'étude de trafic a mis en évidence une faible nuisance pour la population en termes de trafic.

Le projet aura pour effet de renforcer la circulation rue de la Tuyolle, rue de la Marée et indirectement rue de Paris, mais n'impactera que peu la circulation actuelle.

Mesures prises dans le cadre du projet :

- Outre le respect des dernières normes d'isolation, le site comportera des plantations qui permettront d'absorber le bruit et les pollutions.

5.6.2.2 Salubrité

Concernant la gestion des déchets, le fonctionnement sera défini dans le cadre de l'élaboration du dossier de demande de permis de construire, en concertation avec les services de la Ville et le syndicat de gestion et de collecte des déchets, Tri-action.

Mesures prises dans le cadre du projet

- Le projet prévoit des locaux de stockage de tri sélectifs qui seront dimensionnés en fonction de la population liée à la typologie induite par le projet. Des espaces de stockage extérieurs des containers pour les jours de collecte sont prévus en dehors de l'emprise des trottoirs afin de minimiser les nuisances afférentes. Son fonctionnement sera conforme en fonction des observations de Tri Action lors de l'élaboration du permis de construire.
- De la même façon la production des déchets par la surface commerciale sera prise en compte. Elle sera prédéfinie de façon générale dans le cadre du permis de construire puis adaptée à la nature de l'activité commerciale, celle-ci n'étant pas définie à ce jour.

5.6.2.3 Pollution des sols

L'urbanisation d'un secteur peut entraîner des pollutions des sols. Ici, la typologie de l'occupation n'est pas de nature, à priori, à générer de pollution.

Mesures prises dans le cadre du projet :

- Dans le cas où une pollution serait repérée lors des travaux préalables à la construction, des mesures seront prises pour la dépollution conformément à la réglementation en vigueur.

5.6.2.4 Pollution atmosphérique

Il n'existe pas de mesure compensatoire quantifiable dans le domaine de la pollution générée par les transports. En revanche, on peut faciliter l'accès au projet par les transports en commun et par les modes doux, ce qui est le cas dans le présent projet immobilier, par l'apport de population à proximité immédiate de la gare.

5.6.2.5 Qualité de l'air intérieur

La qualité de l'air intérieur est très importante compte tenu du temps que les usagers passent généralement dans ces espaces. Cette qualité peut être dégradée à cause de l'émission de COV des matériaux, d'une mauvaise ventilation...

Mesures prises dans le cadre du projet :

- La qualité de l'air à l'intérieur des bâtiments devra répondre aux exigences des textes réglementaires (PPA, PRQA...) et à la réglementation en vigueur en matière de ventilation de l'air dans les locaux. Les constructeurs sont sensibilisés à l'usage de matériaux non émetteurs de polluant.

5.6.2.6 Pollution de l'eau :

L'impact sur la qualité de l'eau et la santé sera faible et limité à l'eau pluviale.

Mesures prises dans le cadre du projet :

- L'opération d'aménagement intègrera la réalisation de réseaux d'assainissement des eaux pluviales et usées. Le système retenu minimisera les rejets, les risques de trop plein et les pollutions dans le réseau d'eau pluviales. Les eaux usées seront quant à elles collectées via un réseau spécifique pour être envoyées vers la station d'épuration où elles seront traitées.

5.6.2.7 Influence de l'éclairage artificiel et pollution lumineuse

La lumière naturelle joue un rôle essentiel de « resynchronisateur » des rythmes biologiques et du système hormonal chez la presque totalité des espèces, en réaccordant l'horloge interne au rythme circadien. Aujourd'hui, la médecine (et en particulier la médecine du travail) reconnaît qu'une exposition durable à un éclairage artificiel, de nuit, affecte la santé humaine.

Ainsi, l'éclairage extérieur, lorsqu'il est mal géré, peut entraîner différentes nuisances telles que :

- Une menace sur la faune car la lumière artificielle peut créer un dérèglement biologique
- La disparition du paysage nocturne et du ciel étoilé
- La surconsommation énergétique

Mesures prises dans le cadre du projet :

- Réduction maximum du nombre d'éclairages extérieurs en l'adaptant aux besoins
- Positionnement pertinent des luminaires (y compris en hauteur), faisceaux lumineux dirigés le plus judicieusement possible pour répondre à leur fonction (mise en valeur d'un objet, assurer une bonne sécurité civile et/ou routière).
- Une gestion adéquate des éclairages des bâtiments réduit également la pollution lumineuse (temporisation de l'éclairage commun des futures résidences, mise en place de capteurs de présence, etc.)
- Enfin, il est important de conserver des zones sombres extérieures et d'assurer leur continuité pour ne pas perturber le déplacement des espèces photophobes.

5.6.3 Sécurité

5.6.3.1 Sûreté des personnes

Une étude de sécurité et de sûreté publique n'est pas nécessaire pour ce type de projet.

Il n'existe pas de danger ou de risque particulier d'agressions liés à ce type de projet.

5.6.3.2 Sécurité routière

Une étude de la circulation a été faite. La faible augmentation du trafic automobile induite par le projet, n'aura pas d'incidence majeure sur la sécurité routière rue de Paris. Celle-là sera au contraire améliorée au croisement de la rue de la Tuyolle et le long du projet rue de la Tuyolle, qui sera élargie dans le cadre des aménagements de voirie au droit du projet.

5.6.3.3 Sécurité incendie :

La commune dispose d'un centre de secours situé au 101 rue d'Herblay.

5.7 Impact et mesures envisagées concernant les risques naturels, industriels et technologiques

5.7.1 Risques naturels :

Il n'y a pas d'impact sur les risques naturels type inondation puisque le projet n'est pas concerné par un bassin versant.

Le territoire de la commune de TAVERNY (95) est situé en zone de sismicité 1, correspondant à un aléa très faible, d'après le décret du 22 octobre 2010.

Pour les risques de mouvement de terrain, les usagers du site seront informés des éventuels risques auxquels ils pourraient être soumis. Une étude de sol concomitante à l'élaboration de la demande de permis de construire définira la nature des sols.

5.7.2 Risque lié aux installations industrielles et technologiques :

Taverny n'est pas concernée par un plan de prévention des risques industriels et technologiques.

Le site objet de la mise en compatibilité est concerné par deux sites BASIAS (identifiant IDF9503716 en raison des anciens dépôts de liquides inflammables, et IDF9502205 en raison de l'ancienne activité de chaudronnerie, tonnellerie, traitement et revêtement des matériaux, garages, ateliers, mécaniques et soudure). Dans le cadre du projet, la pollution éventuelle sera traitée. L'impact sur la qualité des sols sera positif.

6. Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

6.1 Compatibilité du projet avec le SDRIF

Objectif du SDRIF : maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région.

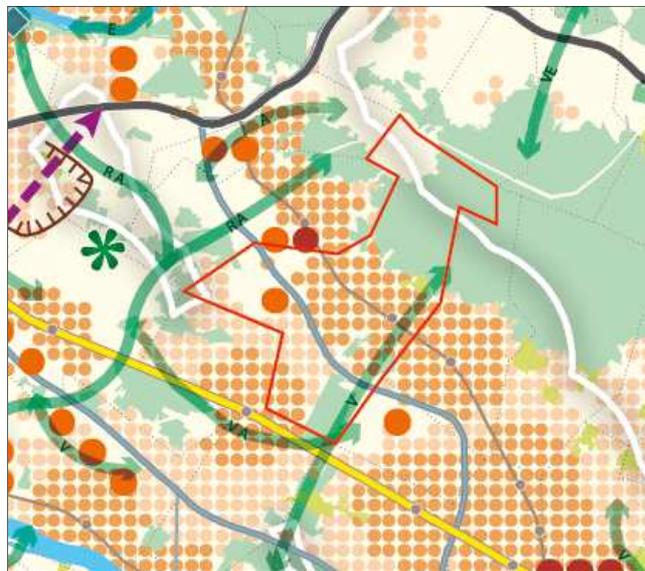
Il précise les moyens à mettre en œuvre pour :

- Corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région
- Coordonner l'offre de déplacement
- Préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région

Il détermine notamment :

- La destination générale de différentes parties du territoire
- Les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement
- La localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements
- La localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques.

Rappel des éléments du SDRIF pour la commune de Taverny :



Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification
-  **Secteur d'urbanisation préférentielle**
- Les continuités**
 Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
-  **Les espaces boisés et les espaces naturels**
-  **Les espaces verts et les espaces de loisirs**

Carte de destination du SDRIF

Le projet se situe dans le secteur identifié au SDRIF comme un « quartier à densifier à proximité d'une gare ».

Les constructions actuelles sont des bâtiments insalubres, dégradés, de faible densité et inoccupés soit une densité de population nulle à ce jour sur le terrain considéré de 6 858 m².

Le projet immobilier offrira environ 132 logements collectifs neufs sur ledit terrain. 7929 m² sont consacrés au logement.

6.2 Compatibilité avec le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique a été :

- APPROUVÉ par la délibération CR 71-13 du Conseil régional du 26/09/2013.
- ADOPTÉ par arrêté n° 2013294-0001 du préfet de la région d'Île-de-France le 21/10/2013.

Si le territoire communal est concerné par le SRCE, le site du projet ne se situe pas sur une des continuités écologiques identifiées. Le projet n'aura pas donc d'impact sur les continuités écologiques majeures.

6.3 Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du Bassin Seine-Normandie

À ce jour, aucun schéma d'aménagement et de gestion des eaux n'est applicable sur le territoire communal.

Le Comité de bassin Seine-Normandie réuni le 5 novembre 2015 a adopté le SDAGE 2016-2021. Suite à cette adoption, le préfet coordonnateur de bassin a arrêté le 1^{er} décembre 2015 le SDAGE et son programme de mesure. Cet arrêté rend effective la mise en œuvre du SDAGE à compter du 1er janvier 2016.

Le programme de mesure du SDAGE 2016-2021 identifie les actions clefs à engager pour réaliser les objectifs environnementaux de la Directive cadre, en prenant également en compte les mesures réglementaires, les dispositions financières et les accords contractuels nécessaires à leur mise en œuvre.

Le SDAGE 2016-2021 comprend 8 défis, 2 leviers, 45 orientations et 195 dispositions :

- 1- « Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
 - 2- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
 - 3- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants,
 - 4- Protéger et restaurer la mer et le littoral,
 - 5- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
 - 6- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
 - 7- Gérer la rareté de la ressource en eau,
 - 8- Limiter et prévenir le risque d'inondation »
- Levier 1 : « Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis »
 - Levier 2 : « Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis »

Le projet objet de la présente déclaration ainsi que sa réalisation sont projetés en compatibilité avec ces grandes orientations :

- Le règlement de la zone rendra obligatoire une gestion des eaux usées et pluviales respectueuse de l'environnement :
 - En ne permettant pas le rejet de matières polluantes dans le milieu naturel. Les eaux usées seront rejetées au réseau apte à l'adduction de ces eaux jusqu'au centre de traitement,
 - En imposant une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les plus grandes quantités d'eaux possibles. La vocation principalement résidentielle de la zone limitera la pollution induite dans les eaux pluviales.
 - Une étude de sol sera effectuée dans le cadre de l'élaboration du dossier de demande de permis de construire pour définir le mode de gestion des eaux pluviales au regard de la présence potentielle de gypse.
- La Commune n'est concernée par aucun périmètre de protection de captage d'eau. Les dispositions applicables sur le secteur de projet rendront obligatoire une gestion des eaux respectueuse de l'environnement.
- En termes de préservation des zones humides, le secteur de projet ne concerne pas de zone identifiée comme enveloppe d'alerte par la DRIEE. Le règlement de la zone interdira la plantation d'espèces végétales invasives.
La zone urbanisée de la Commune n'est pas concernée par le risque d'inondation.