

RUEIL-MALMAISON / Permis d'aménager « Les GODARDES II »

MEMOIRE EN REPONSE A L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE, N°MRAe APJIF-2022-026 en date du 07/04/2022

N°	Remarque émise par la MRAe	Réponses apportées par le porteur de projet
1	<p>La MRAe recommande de compléter le résumé non technique en y incluant des précisions sur l'enjeu relatif aux nuisances sonores</p>	<p>Sans modifier l'étude d'impact et son résumé non-technique, vous trouverez ci-dessous l'analyse de l'état actuel, et au point 3. l'analyse de l'état projeté, extraits de l'étude acoustique annexée à l'étude d'impact et réalisée en complément à votre demande</p> <p>Etude acoustique : analyse de l'état actuel (se référer à la page 15)</p> <p>C Analyse des résultats</p> <p>La modélisation de l'état initial montre que l'ensemble du quartier est en zone d'ambiance sonore modérée (<65 dB(A) de jour et <60 dB(A) de nuit). Cependant, des différences de niveau sonore sont observables à l'échelle du quartier. En effet, 2 zones peuvent se distinguer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les périphéries Nord et Sud du quartier, soumises au bruit des voiries principales (RD39 et Avenue du Président G. Pompidou) et dont le niveau sonore moyen est entre 55 et 65 dB (A) de jour (entre 45 et 55 de nuit) ; • Le cœur de quartier, un peu plus calme, soumis à des niveaux sonores inférieurs à 50 dB (A) de jour (et moins de 45 dB de nuit). <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Les nuisances sonores constituent un enjeu important à prendre en compte dans un projet d'aménagement. Ainsi, le projet devra veiller à maintenir, voire améliorer le cadre de vie des riverains en proposant des habitations le plus à l'abri possible des nuisances sonores liées aux routes de la zone d'étude.</p> </div>

		<p>De facto, le mail (dans le prolongement du Parc Jacques Chirac) va permettre une mise à distance des habitations et un amoindrissement des nuisances sonores. Même constat concernant l'implantation des bâtiments, leurs formes, les retraits etc.</p>
<p>2</p>	<p>La MRAe recommande de préciser le dimensionnement des stationnements vélos au regard de la répartition modale des déplacements des futurs habitants</p>	<p>30 arceaux vélos seront mis en place sur l'espace public (cf. plan ci-annexé) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 arceaux à l'entrée de la rue Massenet côté avenue G. Pompidou, à proximité de l'arrêt de bus ; - 10 arceaux à l'entrée de la rue Massenet côté avenue du 18 juin 1940, à côté du city stade ; - 10 arceaux au centre du site, au débouché du grand escalier terminant le mail piéton sur la rue Massenet, à côté du lot L5. <p>Pour ce qui concerne les locaux vélos dans les futurs bâtiments neufs, le cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales du lotissement des Godardes 2 et les fiches de lot reprennent et complètent les prescriptions du PLU (zone UDb 6 en annexe) :</p> <p>« L'objectif est de créer les conditions pour permettre aux habitants d'avoir accès aux modes de déplacements alternatifs et réduire l'usage de la voiture dans les déplacements quotidiens de proximité.</p> <p>Les locaux vélos et poussettes devront être facilement accessibles depuis les espaces collectifs, à proximité des cheminements et/ou des halls d'entrée, de préférence en rez-de-chaussée. L'aire de stationnement des vélos devra être conforme aux exigences du règlement d'urbanisme</p> <p>Surfaces de stationnement vélos et poussettes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0.75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². • Le nombre de portes à franchir est limité à 2 (portail compris). • Ils ne peuvent être inférieurs à 10m². • Ils devront être sécurisés, équipés de systèmes d'attaches solides et protégés des intempéries. <p>Largeur des portes à franchir pour atteindre le local vélo : 1.1m minimum</p> <p>Le nombre d'emplacements de locaux vélos est réduit autant que possible.</p>

		<p>Les locaux vélos, traités en transparence ou en claire-voie, doivent dans la mesure du possible bénéficier d'un éclairage naturel et participer à l'animation des espaces extérieurs. Les règles concernant la surface des locaux, des vélos et poussettes pourront être adaptées si des dispositions, permettant la même capacité d'accueil avec une surface différente sont prévues (par exemple : dispositifs d'accroche ou de rangement en superposition).</p> <p>Si le local vélos/poussettes ne peut être qu'en sous-sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> • il est situé au N-1, • il est isolé du parking des véhicules à moteur, • l'accès à ce local par des vélos est aisé : une zone est dégagée devant la porte du local correspondant »
3	<p>La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact en y incluant les conclusions de l'étude acoustique en annexe</p>	<p><u>Etude acoustique : analyse de l'état projeté (p.24)</u></p> <p>4.3.2 Analyse</p> <p>Les résultats entre les états projet à horizon 2029 et 2033 sont similaires. La même analyse peut être réalisée que pour l'état projet à horizon 2029. : l'intérieur du quartier est très préservé du bruit avec des niveaux sonores inférieurs à 45 dB(A) de jour et 35 dB(A) de nuit.</p> <p>Les bâtiments extérieurs, c'est-à-dire en front des routes passantes (RD39, Avenue Pompidou, avenue Thiers), sont davantage exposés au bruit par rapport au cœur de quartier, tout en restant en dessous des seuils réglementaires. Les niveaux sonores les plus importants sont observés en bordure de la RD39. Les niveaux sonores s'échelonnent de 63 dB de jour pour les lotissements hors projets les plus exposés en bordure de la RD39 (récepteur R18), à 50-51 dB pour les bâtiments nouvellement construits dans les îlots H1/H2 (récepteurs R11 et R12) les plus proches de la RD39. Ces niveaux s'abaissent à 55 dB la nuit pour le récepteur R18 et entre 40 et 44 dB pour les R11 et R12.</p> <p>Les bâtiments projet situés au Nord sont également soumis à des niveaux de bruit importants.</p> <p>Les récepteurs en façade de la rue Corneille (R01 à R03 pour les îlots L2 et L4) ont des niveaux sonores compris entre 56 et 61 dB de jour (les RDC sont les plus impactés). Ces niveaux montent jusqu'à 53,5 dB la nuit.</p> <p>Le bâtiment le plus proche de la route au Nord (identifié par le récepteur R04 dans l'îlot L4) subit des niveaux de bruit importants tout en étant sous le seuil de définition d'une ambiance sonore modérée. Les autres bâtiments en fond de l'avenue George Pompidou (R05 à R07 pour les îlots L3 et L4) sont davantage en recul par rapport à la rue et sont donc mieux préservés du bruit.</p> <p>Aucun bâtiment n'est exposé à des niveaux sonores supérieurs à 65 dB de jour et 60 dB de nuit (correspondant aux seuils d'ambiance sonore modérée).</p>

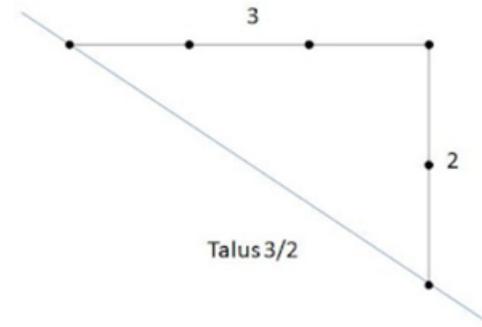
4

La MRAe recommande de quantifier les remblais et déblais produits par le projet, ainsi que les surfaces impactées

Le plan des terrassements ([en annexe](#)) représente les terrassements à réaliser au niveau des espaces publics.

En jaune, sont représentées les zones terrassées en déblais et en rouges celles concernées par des remblais.

Le plan comprend également les talus de raccordement à l'existant. Ces talus sont de type 3/2. Ce plan représente les surfaces impactées par les terrassements.



Le projet comprend des terrassements de mise à la côte et des terrassements complémentaires pour la création des structures.

Voici les cubatures du projet :

N°	Surf. horizontale	Total Vol. déblais	Total Vol. remblais
TOTALISATION	9431	5590	817

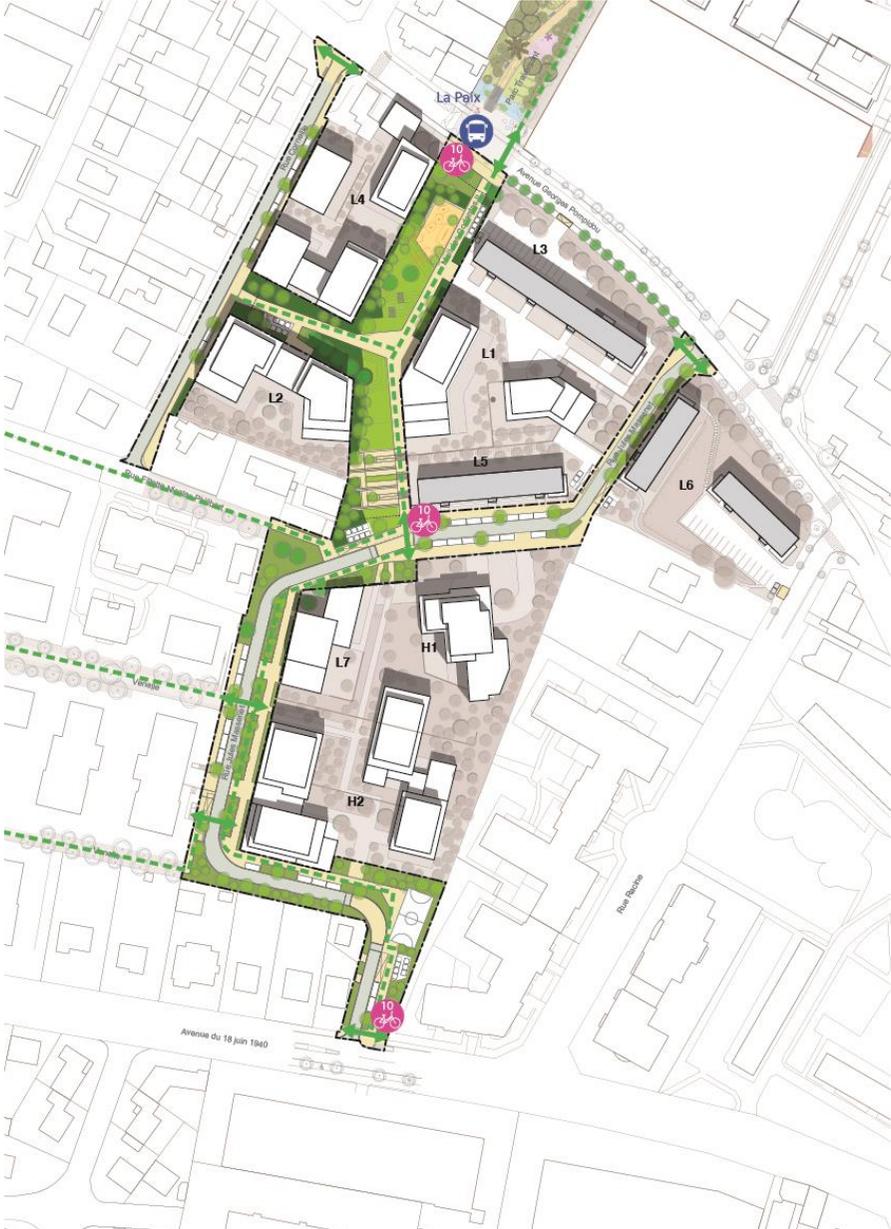
Le projet comprend des terrassements en déblais sur une épaisseur moyenne de 50cm. Ces déblais comprennent les épaisseurs de structure (voirie 55cm, trottoir 30cm et Espaces verts 30cm)

<p>5</p>	<p>La MRAe recommande de nouveau de détailler les effets cumulés du projet des Godardes II avec ceux de la ZAC de l’Arsenal sur les enjeux liés aux chantiers et nuisances liées, ainsi qu’au paysage, et d’en présenter les mesures associées</p>	<p>Tout d’abord, il convient de préciser que l’analyse des effets cumulés avec d’autres projets connus dans l’étude d’impact a été menée conformément à la réglementation (article R.122-5 du Code de l’environnement), prenant ainsi en considération 11 projets.</p> <p>Dans son premier avis, l’Autorité environnementale recommandait de détailler les effets du projet des Godardes 2 avec l’opération voisine de la ZAC de l’Arsenal, faisant partie de ces 11 projets, et ce sur les enjeux suivants : chantiers, nuisances et paysage.</p> <p>Dans ce cadre, le Maître d’ouvrage a effectivement remis suite à ce premier avis une étude <u>acoustique</u> prenant en considération les augmentations de trafic liées aux projets connus, et notamment la ZAC de l’Arsenal.</p> <p>Concernant les effets cumulés du <u>chantier</u> des Godardes 2 avec ceux de la ZAC de l’Arsenal, le phasage de la ZAC de l’Arsenal (<u>ci-joint en annexe</u>) montre que la quasi-totalité des lots situés au Sud de la ZAC, à l’interface avec le projet des Godardes 2, sont actuellement livrés, à l’exception de la caserne de pompiers, située avenue Georges Pompidou, dont le chantier est prévu pour 2024. Ce phasage des travaux de la ZAC de l’Arsenal limite ainsi le niveau des impacts cumulés (trafics de camions, nuisances sonores et émissions de polluants atmosphériques et de poussières liées, ...) avec le projet des Godardes 2.</p> <p>De plus, l’aménageur et les constructeurs du projet des Godardes 2 prendront en compte la charte chantier à faible nuisance mise en place par la Ville de Reuil-Malmaison.</p> <p>Il sera également mis en place, en lien avec la Ville, un comité de suivi de chantier qui sera présidé par M Frédéric SGARD, Conseiller Municipal Délégué au Suivi de Chantier.</p> <p>Les participants seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les riverains ➤ Les Représentants des Services Municipaux ➤ Le représentant de tout organisme concerné par le projet ➤ Le Maître d’ouvrage et le Maître d’œuvre ➤ Les entreprises en activité sur le chantier ➤ <p>L’objectif sera de mettre en place des circulations de chantier, des affichages en amont, de limiter les travaux bruyants etc.</p>
-----------------	--	---

		<p>Concernant le volet <u>paysager</u>, la conception du projet des Godardes 2 a tenu compte du plan-masse arrêté de la ZAC de l’Arsenal, notamment dans le dessin des espaces verts. Ainsi, le mail des Godardes 2 se trouve en prolongement du parc traversant Jacques Chirac de la ZAC de l’Arsenal, assurant une continuité des espaces publics (cheminements divers, modes doux, aires de jeux, espaces végétalisés, ...) entre ces deux aménagements urbains (voir <u>carte ci-jointe</u>).</p> <p>Comme présenté dans l’analyse des effets cumulés contenue dans l’étude d’impact, il convient aussi de mentionner les effets bénéfiques de ces deux projets avec par exemple la dépollution préalable des sites d’accueil de ces 2 opérations, ou encore la préservation et la réhabilitation de bâtis témoins de l’histoire des lieux.</p>
6	<p>La MRAe recommande de nouveau de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mieux justifier les démolitions prévues au regard des bâtiments conservés ; - présenter dans l’étude d’impact les solutions de substitution examinées par le maître d’ouvrage au regard des principaux enjeux liés au projet, en intégrant notamment les données d’un bilan carbone comparatif 	<p>Les différents scénarii étudiés dans le cadre de l’élaboration du projet urbain ont été détaillés dans la partie 4. (p. 35 à 39) de l’étude d’impact. Le plan-guide a été validé le 18 avril 2018.</p> <p>La ville de Rueil-Malmaison et les deux bailleurs co-maîtres d’ouvrage du projet, LogiRep et Hauts de Seine Habitat, ont acté dès 2017 leur décision de démolir une partie significative des barres existantes sur le site (140 logements sur 244), de façon à aboutir à un réel changement d’image du quartier, mais aussi de formes urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des <u>démolitions partielles</u> côté LogiRep, pour aboutir à des bâtiments davantage à échelle humaine et casser ainsi « l’effet barre », mais aussi et surtout permettre le prolongement sur le site des Godardes 2 du mail/parc Jacques Chirac – les barres restantes faisant l’objet d’une réhabilitation en site occupé principalement tournée vers un traitement thermique et esthétique ; - Des <u>démolitions complètes</u> chez LogiRep comme chez Hauts-de-Seine-Habitat, permettant de remanier totalement le nivellement du terrain, et de créer de nouveaux îlots afin d’introduire une forte mixité sociale et de changer de manière pérenne l’image du quartier. <p>Comme indiqué dans le point précédent, il semblait néanmoins important de conserver quelques bâtiments d’origine, en qualité de « totems »/témoins de l’histoire des lieux.</p>

		<p>De manière générale, ces arbitrages ayant été opérés il y a plusieurs années, à une époque où on prenait moins en compte le bilan carbone des opérations dans les choix opérationnels, ce sont essentiellement ces critères urbains qui ont prévalu.</p> <p>Les sujets en lien avec les difficultés de relogements, de fonctionnements des bâtiments d'un espace à l'autre, d'état général et d'entretien, ont également été pris en compte à ce moment-là.</p> <p>Il n'est donc pas possible de requestionner aujourd'hui sur cette base le projet de renouvellement urbain qui a été arrêté de manière partenariale avec la Ville.</p> <p>Toutefois, un AMO économie circulaire a été missionné sur le projet afin de travailler sur les volets réemploi et réutilisation sur site de matériaux issus de la démolition, afin de réduire les apports extérieurs, acheminements, circulations diverses, tous sources d'émission de gaz à effet de serre.</p>
--	--	---

(2) SCHEMA DE LOCALISATION DES ARCEAUX VELOS



(2) RENVOI AU PLU de la ville de RUEIL-MALMAISON

1.6 - Surfaces de stationnement vélos et poussettes :

1.6.1. Disposition générale

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation* doit être couvert et éclairé, se situer au rez-de-chaussée du bâtiment pour au moins 50% des et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

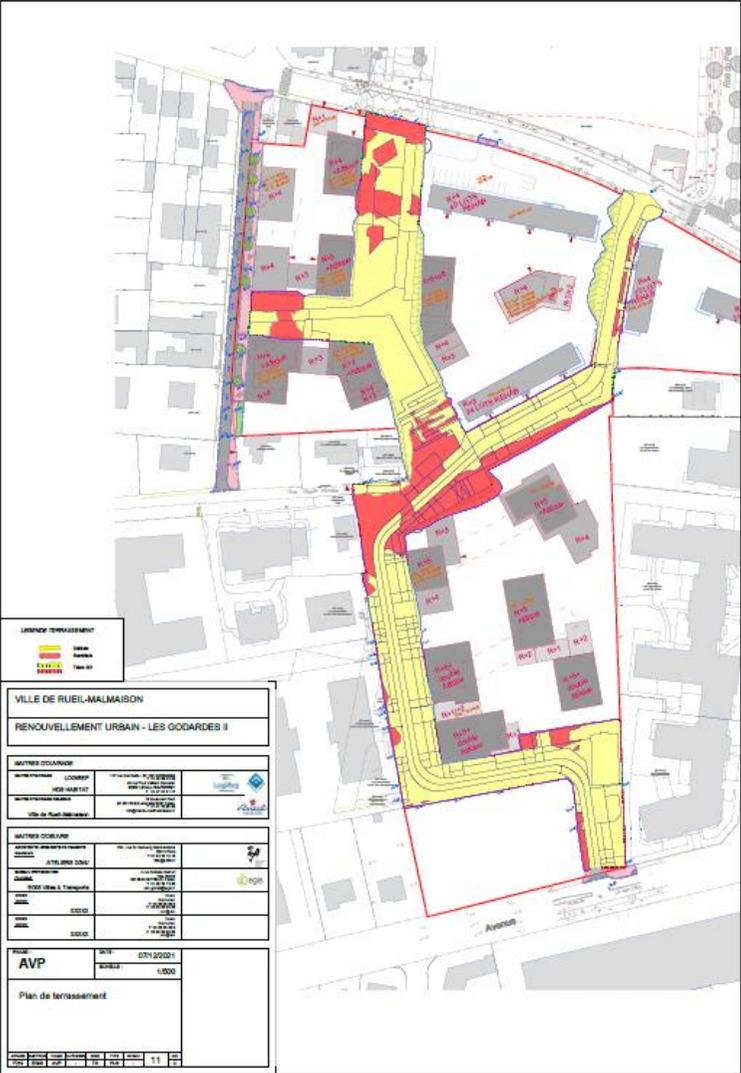
En cas d'impossibilité technique, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos pourra se situer au premier sous-sol sous réserve de respecter les conditions mentionnées ci-dessus.

1.6.2- Normes minimales:

Habitation* :	<p>Pour les constructions neuves de plus de deux logements : 0,75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².</p> <p>Dans les autres cas, les locaux ou emplacements vélos devront être de superficie suffisante pour répondre aux besoins des usagers</p> <p>Ces locaux devront préférentiellement être situés en rez-de-chaussée. La surface résiduelle, c'est-à-dire allant au-delà des 50% tel qu'imposé au paragraphe 1.6.1 pourra être réalisée au premier sous-sol, ou en extérieur sur la parcelle* dans un local mutualisé avec plusieurs immeubles contigus*.</p> <p>Dans cette dernière hypothèse, le local mutualisé devra</p> <ul style="list-style-type: none">• respecter l'architecture et l'esthétique des bâtiments environnants.• couvert et éclairé,• Se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage,• accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. <p><i>Nota, Observation informative : Il conviendra de se rapprocher des services techniques municipaux pour définir la localisation optimale dudit local.</i></p>
----------------------	---

PLU mis en compatibilité - approuvée le 8 oct

(4) PLAN DE TERRASSEMENT PHASE AVP – Source : BET EGIS Villes & Transports Décembre 2021



(5) PLANS DE PHASAGES ACTUALISES DE LA ZAC DE L'ARSENAL (janvier 2022) – Source : Société Publique Locale RUEIL AMENAGEMENT



Phase 1 :



 Espace Public livré

Phase 2 :



-  Espace Public livré
-  Espace Public en travaux
-  Travaux ESAT
-  Lot non construit
-  Lot en construction
-  Lot livré



ZAC DE L'ARSENAL – RUEIL-MALMAISON

PLAN DE PHASAGE



Focus secteur place centrale

Parking de 300 places :
 . Livraison de la dalle du parking au droit du lot I .
 (carrefour) : Octobre 2022
 . Livraison du parking : Fin 2022

Halle de FOTAN
 . Reconstruction possible à partir de novembre 2022

Place Line RENAUD
 . Travaux à compter de septembre 2022
 . Livraison fin 2022 1^{er} semestre 2023

Parking public
 Provisoire de 100
 Places: octobre
 2020 à septembre
 2023

Janvier 2022

(5) TRAITEMENT PAYSAGER DU MAIL DES GODARDES II.- SOURCE : AVP ESPACES PUBLICS (page 154 de l'étude d'impact)

LE PARC TRAVERSANT

- 1 placette minérale
- 2 verger
- 3 jardins partagés
- 4 jardin en creux - prairie sèche
- 5 cordon boisé
- 6 aire de jeux
- 7 aire de pique-nique
- 8 fitness outdoor
- 9 placette minérale

LE MAIL DES GODARDES II

- 1 placette minérale
- 2 cordon boisé
- 3 aire de jeux 6-8 ans
- 4 aire de jeux 2-6 ans
- 5 la grande prairie
- 6 l'emmarchement
- 7 placette minérale



(5) TRAITEMENT PAYSAGER EN CONTINUITE AVEC LA ZAC DE L'ARSENAL - SOURCE : Atelier LAND'ACT – avril 2022



Land'Act
Atelier d'Urbanisme et d'Architecture

La continuité végétale entre les Godardes II et la ZAC de l'Arsenal

19/04/2022

