



Le 01 décembre 2022

Objet : PC 11 – Courrier d'accompagnement au dépôt du dossier d'étude d'impact.

Madame, Monsieur,

Le 06 mai 2021, la demande d'examen au cas par cas n°F01121P0103 a été émise par la Ville de Sartrouville à la DRIEAT. L'avis n° DRIEAT-SCDD-2021-039 rendu par la DRIEAT le 08 juin 2021, impose la réalisation d'une étude d'impact pour le projet de construction d'un ensemble immobilier de logements avec commerces situé avenue Maurice Berteaux / avenue Jean Jaurès à Sartrouville.

L'étude d'impact alors réalisé dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique initiée par la Ville et déposé en novembre 2021 a fait l'objet de plusieurs avis des services suivants :

- UD DRIEAT par un avis du 6 avril 2022 émis par Mmes Marielle MUGUERRA et Véronique Bossé (annexe 1)
- UDAP par un avis du 6 avril 2022 émis par M. Gaël NOBLANC (annexe 2)
- ARS par un avis du 21 avril 2022 émis par Mme Akosiwa KOUTONIN (annexe 3)

En réponse à ces avis, l'étude d'impact a été complétée en octobre 2022.

Nous vous prions donc de bien vouloir trouver ci-après l'étude d'impact complète reprenant l'ensemble du projet des permis de construire n° PC 78586 22 G1064 et n° PC 78586 22 G1063

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, à l'assurance de mes salutations distinguées.

**Alexandra WARNIER**

Directrice de production Grandes Affaires  
COGEDIM IDF

**ALTAREA COGEDIM IDF**  
87, rue de Richelieu - 75002 PARIS  
810 928 135 RCS PARIS - APE 6832A

## **ULIVIERI Xavier**

---

**De :** Veronique DELMOTTE <vdelmotte@epff.fr>  
**Envoyé :** mercredi 13 avril 2022 17:20  
**À :** malassigne; CAULRY Sonia; WARNIER Alexandra; ULIVIERI Xavier  
**Objet :** DUP Sartrouville - Requalification du centre-ville - Avis de la DDT

Bonjour,  
Pour votre information si besoin.

Cordialement,



**Veronique DELMOTTE**  
Responsable de projets fonciers  
vdelmotte@epff.fr  
01.39.20.28.58 / 07.60.57.28.93

<https://www.epff.fr/>

Agence opérationnelle des Yvelines

2, Espérance Grand Siècle 78000 Versailles

**De :** BOSSE Veronique PREF78 <veronique.bosse@yvelines.gouv.fr>  
**Envoyé :** mercredi 13 avril 2022 09:07  
**À :** Veronique DELMOTTE <vdelmotte@epff.fr>  
**Cc :** ALTAR Catherine PREF78 <catherine.altar@yvelines.gouv.fr>  
**Objet :** Sartrouville - Requalification du centre-ville

Bonjour Madame Delmotte,

Voici l'avis de la DDT sur votre projet :

### "1. Contexte

La commune de Sartrouville est lauréate du programme Action Cœur de Ville (ACV) et a signé une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), et établi un périmètre ORT sur son centre-ville. Dans le cadre du programme ACV et conformément à ses objectifs (amélioration de l'habitat, redynamisation commerciale notamment), et à l'intérieur du périmètre ORT, la commune a initié un projet de requalification de son centre-ville, à vocation d'habitat avec commerces. Ce projet de requalification inclut notamment la restructuration des îlots Jaurès et Berteaux.

Le taux de logements locatifs sociaux pour la commune de Sartrouville au 1er janvier 2021 était de 27,19%.

### 2. Opportunité du projet:

Le projet s'inscrit bien dans les objectifs principaux du programme ACV, par la réalisation de nouveaux logements, dont des logements sociaux, en cœur de ville, et le développement d'activités commerciales. D'autres projets similaires sont prévus dans le centre-ville.

L'acquisition foncière est prise en charge par l'EPFIF, dans le cadre d'une convention d'intervention foncière. La maîtrise foncière est actuellement de l'ordre de 70%. Si le reste des acquisitions ne peut être réalisé complètement par voie amiable, la DUP permettra d'engager une procédure d'expropriation.

3. La compatibilité du projet avec le document d'urbanisme en vigueur (PLU)  
Le document d'urbanisme applicable au projet est le plan local d'urbanisme (PLU) de Sartrouville, approuvé le 21 septembre 2006, plusieurs fois modifié et mis à jour depuis.

La dernière modification du PLU, approuvée le 15 avril 2021, avait notamment pour objectif de permettre la mise en œuvre du plan d'Action Cœur de Ville – ORT centre-ville par le biais de deux projets ciblés : le secteur

Jaurès/Berteaux et le secteur Berteaux/Stalingrad.  
Si agissant du secteur Jaurès/Berteaux, qui est celui visé par la présente procédure de DUP, les changements s'inscrivent en compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).  
Effectivement, le PADD inscrit autour du centre-ville de Sartrouville une restructuration des abords des avenues Jean Jaurès et Maurice Berteaux.  
Les modifications réglementaires ont portées sur les zones UApM2 (îlot Jaurès) et UApM3 (îlot Berteaux).  
Sur chacun, leur périmètre, les règles applicables et leur secteurs à plan masse respectif ont été adaptés pour permettre la réalisation du projet, en compatibilité avec le PADD.

Les pièces de la modification du PLU, approuvée le 15 avril 2021, ont été jointes au dossier.

Le projet, tel qu'il nous est connu, est compatible avec le document d'urbanisme de Sartrouville.

Pas d'autres observations".

Cordialement,

### **Veronique BOSSÉ**

Chargée des procédures de DUP et d'expropriation  
Bureau de l'environnement et des enquêtes publiques

1 rue Jean Houdon - 78010 Versailles Cedex

Tél : 01.39.49.79.74

[www.yvelines.gouv.fr](http://www.yvelines.gouv.fr)



**PRÉFET  
DES YVELINES**

**PREFECTURE**  
Direction de la Réglementation  
et des Collectivités Territoriales

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**PROTEGEONS-NOUS LES UNS LES AUTRES**



Saïner  
régulièrement  
les mains ou utiliser  
une solution  
hydro-alcoolique



Toussier ou éternuer  
dans son coude  
ou dans son  
mouchoir



Rester à une  
distance  
d'au moins un mètre  
avec les autres



Saï moucher dans  
un mouchoir à  
usage unique puis  
le jeter



Saïer sans saïer  
à main et  
à bras levés



Porter un masque  
quand la distance  
d'un mètre ne peut  
pas être respectée

Pour une administration exemplaire, préservons l'environnement.  
N'imprimons que si nécessaire.



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale  
des affaires culturelles  
d'Île-de-France**

**Unité départementale de l'architecture  
et du patrimoine des Yvelines**

Affaire suivie par : Tiphaine Linares

Courriel: [tiphaine.linares@culture.gouv.fr](mailto:tiphaine.linares@culture.gouv.fr)

Ref : GN/TL 2022 – 100

**Gaël NOBLANC**

Versailles, le 6 avril 2022,

Architecte des bâtiments de France

Adjoint à la cheffe de l'UDAP des Yvelines

Objet: SARTROUVILLE (78) – dossier d'enquête publique préalable au projet de requalification du centre-ville

Votre courrier en date du 7 février 2022 relatif au dossier d'enquête publique concernant le projet de requalification du centre-ville de Sartrouville a retenu toute mon attention.

Après un examen du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que le périmètre des opérations de requalification envisagées n'est pas situé dans les servitudes d'utilité publique patrimoniales sur lesquelles j'exerce ma compétence en application des articles L621-30 à L621-32 du code du patrimoine.

L'avenue Maurice Berteaux s'inscrit dans le prolongement du pont de Maisons-Laffitte. L'ensemble constitue l'axe de perspective d'arrivée sur le Domaine National de Maisons-Laffitte, dont le château est classé par journal officiel du 18 avril 1914.

La volumétrie des constructions les plus récentes de cette avenue est limitée à du R+4+combles brisés à la Mansart (avec des rez-de-chaussée présentant des hauteurs de commerces). Afin de préserver la qualité de la perspective d'arrivée sur le monument historique et d'assurer une morphologie homogène et cohérente à cette avenue, il serait souhaitable de conserver ce gabarit maximal de R+4+C pour les futurs projets de construction qui s'inscriront dans cette opération de requalification du centre-ville.

  
Gaël NOBLANC

**Préfecture des Yvelines**

Direction de la réglementation et des collectivités territoriales

Bureau de l'environnement et des enquêtes publiques

1 rue Jean Houdan - 78 010 Versailles Cedex

Unité départementale de l'architecture et du Patrimoine des Yvelines  
7 rue des Réservoirs 78 000 VERSAILLES – standard 01 39 50 49 03  
Adresse Internet : <http://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-ile-de-France>

**Service émetteur : Santé-Environnement  
Délégation départementale des Yvelines**

Monsieur le Préfet  
Direction de la réglementation et des collectivités  
territoriales

Affaire suivie par : Akossiva KOUTONIN

Bureau de l'environnement et des enquêtes  
publiques

Courriel : [ars-dd78-se@ars.sante.fr](mailto:ars-dd78-se@ars.sante.fr)  
Téléphone : 01.30.97.73.51

1 rue Jean Houdon  
78010 Versailles Cedex

*A l'attention de Mme Bossé*

Réf : Votre courrier du 22/02/2022  
Pj : /

Versailles, le 21 avril 2022

Objet: Contribution sur le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de requalification du centre-ville de la commune de Sartrouville.

Monsieur le Préfet,

Par courrier ci-dessus référencé, vous sollicitez mon avis sur le dossier du projet de requalification du secteur Jean Jaurès / Maurice Berteaux sur la commune de Sartrouville.

Le site d'implantation du projet se trouve à l'intérieur du périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) validé le 26 novembre 2019 en Comité de projet Action Cœur de ville.

Le projet prend place sur une emprise de 1,6 hectares environ composée de 3 secteurs (îlots A, B, C) et consiste en la réalisation de logements sociaux et en accession, et le développement d'activités commerciales dans le centre-ville de Sartrouville.

Les opérations prévoient :

- la relocalisation et l'agrandissement des surfaces allouées au supermarché Auchan, ainsi que la relocalisation d'une pharmacie;
- la création de places de parkings souterrains;
- la création de 545 logements intégrant environ 37 logements sociaux;
- la création d'une résidence pour seniors d'environ 91 lots;
- la création d'une résidence sociale pour étudiants d'environ 150 lots;
- l'aménagement d'espaces publics (voirie, modes doux) et d'espaces verts.

Le site se situe à proximité d'infrastructures routières bruyantes notamment la RD308 et la RD121 (Avenue Jean Jaurès, Avenue Berteaux) et dans un environnement urbain dense.

Le projet prévoit des travaux de démolition d'immeubles au droit du site.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-après les remarques que ce dossier, appellent de ma part :

- Protection de la ressource en eau destinée à la consommation humaine  
Le projet ne se situe pas dans un périmètre de protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine.

Le captage d'eau destinée à la consommation humaine le plus proche se situe à plus de 700m. Il s'agit du forage F3 à l'abien de Maisons-Laffite.

Au vu du passif environnemental du site (présence de métaux et d'hydrocarbures dans les sols), le bureau d'études dans son rapport de novembre 2021 a préconisé que l'ensemble des canalisations d'eau potable soient enterrées dans des terres saines de manière à prévenir la perméation de

composés chimiques du sol à travers les conduites. A défaut, ces canalisations devront être imperméables aux substances organiques (acier, fonte).

**Remarque 1 : je demande la prise en compte et le respect de la recommandation du bureau d'études mentionnée ci-dessus.**

Par ailleurs, d'après les éléments du dossier et les mesures de gestion des risques de pollution accidentelle prévues notamment en phase de travaux, le projet ne devrait pas être de nature à avoir un impact sur la qualité des eaux souterraines au droit du secteur.

- **Sites et sols pollués**

Comme mentionné dans le dossier, deux sites BASIAS à savoir le site du garage Renault (Bello Automobiles) (IDF7802008) et le site du supermarché Auchan avec un pressing et une pharmacie rattachée (IDF7802010) se trouvent au droit du site du projet plus précisément sur le terrain n°2. Le dossier indique que ces sites se situent au droit des îlots A et B.

De même, le site du garage de Renault est également recensé dans la base de données BASOL (SSP0400496) pour son activité d'exploitation de station-service. Il est mentionné dans la base de données que cette activité a cessé au droit du site depuis 2011 et a fait l'objet d'une déclaration de cessation d'activité en novembre 2015.

Le dossier mentionne également que l'îlot C était anciennement occupé par deux dépôts de liquides inflammables et un atelier de travail de bois.

Au vu de l'historique de l'emprise du projet, un diagnostic environnemental a été réalisé en juillet 2021. D'une manière générale, les résultats ont mis en évidence la présence d'hydrocarbures totaux (HCT) et des traces d'hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) dans les sols du terrain n°2 ainsi que des anomalies ponctuelles en composés organohalogénés volatils (COHV) dans les gaz du sol du terrain n°1 au droit de l'îlot C.

Concernant la gestion des pollutions mises en évidence au droit du projet, et au vu des travaux de terrassement et de remaniement de terres prévus, le bureau d'études dans son rapport de Novembre 2021 a formulé plusieurs recommandations et notamment :

- une attention particulière devra être portée aux zones où des équipements enterrés (anciennes cuves de carburant) pourraient être encore présents. Ces équipements devront être vidés, dégazés et évacués par une société spécialisée préalablement aux terrassements de façon à éviter toute dispersion de pollution dans les sols ;
- l'excavation des terres polluées au droit des futurs bâtiments sur sous-sol et des rampes et la ventilation régulière et quotidienne des sous-sols devra être assurée après construction et aménagement de l'ensemble immobilier ;
- au droit des espaces végétalisés, il conviendra d'assurer la substitution des sols et remblais superficiels par des terres saines, (exemples d'anomalies) sur 30 cm d'épaisseur pour les collectifs et 50 cm pour les privatifs avec la mise en place d'un grillage avertisseur à l'interface des remblais et des terres saines d'apport ;
- des restrictions d'usage devront être appliquées, telles que l'interdiction de planter des arbres fruitiers ou de produire des végétaux comestibles en pleine terre.

**Remarque 2 : je demande la prise en compte et le respect strict des recommandations émises par le bureau d'études dans son rapport de novembre 2021 et mentionnées ci-dessus.**

**Remarque 3 : je demande également le respect des valeurs du fond géochimique Île-de-France définis par la CIRE dans sa note du 3 juillet 2006 en cas d'apport de terres sur site notamment pour l'aménagement des espaces verts publics.**

Le bureau d'études dans son rapport mentionne également la mise en place d'investigations complémentaires au droit du futur bâtiment A situé sur le terrain actuel du garage Renault qui n'a pas fait l'objet d'investigations.

Je note également dans le dossier qu'une analyse des enjeux sanitaires a été effectuée en septembre 2021 sous la forme d'une Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS). Les résultats ont

montré que le site semble compatible d'un point de vue sanitaire avec le projet retenu de réalisation de bâtiments de logements et commerces reposant sur 2 niveaux de sous-sols à usages de parkings.

**Remarque 4 :** je rappelle que cette hypothèse est formulée sous réserve du respect des préconisations du bureau d'études relatives aux mesures de gestion des pollutions identifiées.

**Remarque 5 :** à l'issue des travaux de terrassements, une Analyse des Risques Résiduels prédictive (ARRp) devra être effectuée de façon à déterminer la qualité des sols des fonds de fouille afin de mettre à jour l'EQRS réalisé.

- Qualité de l'air

Le projet prévoit des démolitions des bâtiments existants au droit du site.

A cet effet, le dossier mentionne qu'une étude de recherche d'amiante a été réalisée dans les bâtiments construits dans l'emprise de l'ilot C et que les résultats ont mis en évidence la présence d'amiante dans certains matériaux (colle, plaques ondulées).

Le dossier indique également que des études complémentaires et de précisions seront réalisées avant travaux sur l'ensemble des bâtiments. Le dossier précise que les travaux de désamiantage seront réalisés par des entreprises de désamiantage agréées et que les mesures nécessaires seront prises pour limiter les niveaux d'empoussièrement en fibres d'amiante dans l'air et assurer une propreté du chantier durant les travaux.

**Remarque 6 :** je rappelle toutefois que le porteur du projet pourra également contacter la Direction Départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS) des Yvelines à l'adresse suivante : [ddets-polel@yvelines.gouv.fr](mailto:ddets-polel@yvelines.gouv.fr), afin de connaître les modalités techniques et réglementaires d'intervention et d'élimination de ces matériaux (réalisation d'un plan de retrait, intervention d'une entreprise certifiée, etc).

Par ailleurs, le projet est localisé dans un secteur où la qualité de l'air est influencée par des infrastructures routières (avenue Jaurès et Berteaux).

Je note bien dans le dossier que les impacts du chantier sur la qualité de l'air sont pris en compte et que des mesures de réduction seront mises en place.

En phase d'exploitation, je note dans le dossier que les modélisations de la dispersion des polluants (NO<sub>2</sub> et particules PM<sub>10</sub> et PM<sub>2,5</sub>) réalisées ont montré que le projet n'avait pas d'incidence significative sur les concentrations des polluants dans l'air ambiant. Toutefois, le dossier souligne des dépassements des valeurs guides pour les particules PM<sub>10</sub> et PM<sub>2,5</sub> en raison des pollutions de fond du secteur.

**Remarque 7 :** afin de préserver la santé des personnes amenées à fréquenter les futurs logements situés le long des avenues Jaurès et Berteaux, le bureau d'études dans son rapport de novembre 2021 a recommandé la mise en place de mesures de réduction de l'exposition aux polluants atmosphériques, qu'il conviendra de respecter dans le cadre du projet.

- Impact du projet sur les nuisances sonores

La zone d'étude est située dans un environnement urbain dense et à proximité d'infrastructures routières bruyantes notamment la RD308 et la RD121 (Avenue Jean Jaurès, Avenue Berteaux).

La période de travaux sera une source supplémentaire de trafic sur le secteur susceptible d'augmenter les niveaux sonores du site.

Je note dans le dossier que le chantier veillera à limiter l'ampleur et la durée de ses activités les plus bruyantes et, plus globalement, l'impact du bruit du chantier sur l'environnement du site.

**Remarque 8 :** je rappelle toutefois que le pétitionnaire devra veiller à respecter les prescriptions de l'article R.1334-36 du Code de la Santé Publique concernant les nuisances sonores dues

**aux activités de chantiers, en particulier dans les secteurs proches des habitations. Le chantier devra également se référer à l'arrêté préfectoral n°2012346-003 du 11 décembre 2012 relatif à la lutte contre le bruit dans le département des Yvelines.**

En phase d'exploitation, je note dans le dossier qu'une analyse de l'impact sonore de l'ensemble des voiries routières existantes sur le programme urbain a été réalisée sous forme de cartographies sonores. Les résultats de cette analyse montrent que les niveaux sonores en façades des bâtiments situés à proximité immédiat des infrastructures routières sont élevés.

Le projet prévoit notamment l'implantation d'une résidence seniors et d'une résidence étudiante sur l'îlot C donnant sur l'angle des avenues Maurice Berteaux et Jean Jaurès, ce qui sera susceptible d'exposer les futurs usagers à des nuisances sonores.

Je note bien dans le dossier que le projet prévoit l'application de la réglementation vis-à-vis de l'isolation acoustique des façades des bâtiments exposés au bruit extérieur et orientera au maximum les pièces de vie vers les coeurs d'îlot, de sorte à assurer le confort intérieur des logements.

Le dossier indique également qu'un suivi acoustique des habitations sera réalisé à la livraison du projet afin de garantir que les mesures d'isolation acoustique assurent le confort intérieur des logements.

**Remarque 9 : Je demande le respect des mesures prévues dans le cadre du projet afin de limiter les nuisances sonores du site en phase d'exploitation.**

**Conclusion** : Au vu des éléments du présent dossier, je demande la prise en compte des remarques formulées ci-dessus dans le cadre du projet de requalification du centre-ville de Sartrouville.

Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de mes salutations distinguées.

P/La Directrice Générale  
de l'ARS Île-de-France  
L'Ingénieure d'études sanitaires

  
Cécilia FOURMAIRE