

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le 05/08/2022 Complétée le 02/05/2023,		N° PC 78586 22 G1063
<b>Par :</b>	ALTAREA COGEDIM IDF	<b>Surfaces de plancher autorisées :</b> 19966 m <sup>2</sup>
<b>Demeurant à :</b>	87 rue DE RICHELIEU 75002 PARIS	
<b>Représenté par :</b>	Madame WARNIER Alexandra	<b>Destinations :</b> Construction neuve
<b>Pour :</b>	Construction d'un immeuble de 344 logements répartis en 8 bâtiments (résidence séniors, résidence étudiante, logements sociaux et accession), 3 locaux commerciaux, 2 niveaux de parking. Démolition de tous les bâtiments existants	Commerce Habitation
<b>Sur un terrain sis à :</b>	1-15 avenue Jean Jaures 50, avenue Maurice Berteaux 78500 SARTROUVILLE	

Le Maire,

Vu la demande susvisée,

Vu le Code de l'urbanisme notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,

Vu le Code de l'environnement,

Vu le Plan local d'urbanisme approuvé le 21 /09/ 2006, modifié le 15/04/2021,

Vu l'arrêté interministériel en date du 30/05/1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,

Vu l'arrêté préfectoral n° 78-2019-1226-004 du 26/12/2019 homologuant l'Opération de Revitalisation du Territoire sur Sartrouville,

Vu la décision du Préfet de la Région d'Ile de France n° DRIEAT-SCDD-2021-039 du 08/06/2021 décidant de soumettre le projet à évaluation environnementale,

Vu l'avis n° APJIF-2023-028 du 22/06/2023 de l'Autorité environnementale et la réponse faite par le maître d'ouvrage,

Vu l'avis favorable de VEOLIA EAU d'Ile de France en date du 18/07/2023,

Vu l'avis favorable assorti de prescription de la sous-commission départementale d'accessibilité en date du 09/05/2023,

Vu l'avis d'Enedis en date du 16/03/2023 établi sur la base d'une puissance de raccordement de 2894 kVA triphasé,

Vu l'avis favorable assorti de conditions de la Direction des mobilités du Département des Yvelines en date du 13/04/2023,

Vu l'avis assorti de prescriptions du Service départemental d'incendie et de secours en date du 29/06/2023 concernant l'ensemble de l'opération,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la sous-commission départementale de sécurité en date du 29/06/2023 concernant les établissements recevant du public de l'opération,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la sous-commission départementale de sécurité en date du 29/06/2023 concernant le parc de stationnement de l'opération,

Vu l'avis du service environnement de la CASGBS en date du 14/06/2023,

Vu l'arrêté municipal n° A-2023-0620 portant ouverture et organisation de la participation du public par voie électronique relative au présent permis de construire,



Considérant que le dossier a été porté à la connaissance du public dans le cadre de la Participation du public par voie électronique du mardi 22 août au vendredi 22 septembre 2023,

Vu la synthèse des observations et propositions déposées par le public et les motifs de la décision,

Vu l'arrêté municipal n°352/2020 en date du 26/05/2020, portant délégation de fonction à Monsieur Antoine de LACOSTE LAREYMONDIE,

## ARRETE

**Article 1** : Le permis de construire est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée portant création de 19966,00 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La présente décision vaut autorisation de démolition concernant les bâtiments existants.

**Article 2** : Ledit permis est assorti des prescriptions énoncées ci-après :

### VOIRIE RESEAUX DIVERS

Avant tout commencement d'exécution des travaux, le pétitionnaire devra se mettre en rapport avec les services techniques et administratifs intéressés par la réalisation du projet, afin d'arrêter les modalités de raccordement sur les réseaux divers. Il devra se conformer aux directives reçues.

Les conditions fixées par les services départementaux –Direction des mobilités- devront être respectées pour garantir la visibilité au droit des débouchés de véhicules de l'opération et en ce qui concerne la circulation des engins en phase travaux.

Il appartient au Maître d'Ouvrage et Maître d'œuvre de l'opération de s'assurer de la compatibilité des seuils - en matière d'altimétrie - entre le domaine privé et le domaine public notamment en ce qui concerne les raccordements sur les voies existantes.

Les réseaux EDF et de télécommunications seront réalisés en souterrain.

Des demandes devront être formulées pour la création des « bateaux ».

Les trottoirs au droit de l'opération sont en très bon état. S'ils sont dégradés pendant les travaux, la réfection à l'identique sera à la charge du demandeur. Elle devra être effectuée en pavés « Pierre bleue » côté avenue Jean Jaurès.

### ASSAINISSEMENT

Le réseau d'évacuation des eaux pluviales et eaux usées doit être en séparatif jusqu'à la limite de propriété.

Tout puisard doit être à une distance minimum de 3 m de toute construction.

Les eaux usées seront obligatoirement évacuées à l'égout public dès la construction. Le pétitionnaire sera tenu de se conformer aux dispositions prévues par l'ordonnance 58-1004 du 23/10/1958 (JO du 26/10/1958) relative au raccordement à l'égout, la loi n° 2006-1772 du 30/12/2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, et les articles 44 et 62 du Règlement sanitaire départemental.

Le pétitionnaire est informé de l'obligation d'effectuer, le moment venu, auprès des services techniques communaux, une demande de raccordement aux réseaux collectifs (eau et assainissement). L'attestation de raccordement devra être jointe à la déclaration d'achèvement des travaux.

Les techniques visant la rétention des eaux pluviales à la parcelle seront mises en œuvre.

### ELECTRICITE

L'opération nécessite la création de 5 postes de distribution publique sur le terrain d'assiette de l'opération. Le maître d'ouvrage de l'opération devra se rapprocher d'Enedis afin de définir l'emplacement des postes de transformation et les modalités de financement et de réalisation.

### EAU

Les équipements propres qui seront à réaliser pour l'intérêt exclusif de la construction considérée (branchement domestique ou incendie, réseau de desserte en bordure ou à l'intérieur du périmètre de réalisation) seront à la charge intégrale du demandeur. Par ailleurs, ces équipements devront être conformes aux prescriptions techniques du service et règlement des eaux en vigueur.

### PLANTATIONS

Les aménagements des espaces plantés et les plantations d'arbres de hautes tiges prévus au dossier, devront être effectués en tenant compte des époques favorables aux plantations et obligatoirement avant la demande de certificat de conformité.



**BRUIT**

Le projet étant situé à proximité de la voie bruyante de catégorie 2 – Tissu U - (avenue Jean Jaurès)- largeur du secteur affecté par le bruit : 250 m et de la voie bruyante de catégorie 3 – Tissu ouvert - (avenue Maurice Berteaux)- largeur du secteur affecté par le bruit : 100 m – le pétitionnaire devra respecter la réglementation en vigueur relative à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

**SECURITE**

Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions annexées au présent arrêté émises par les Services départementaux d'Incendie et de Secours.

Dcs demandes d'autorisation d'aménagement doivent être faites avant les travaux pour chaque cellule commerciale.

**ACCESSIBILITE**

Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions annexées au présent arrêté émises par la sous-commission Départementale d'accessibilité, notamment : la place de stationnement adaptée pour la résidence étudiante doit être située au plus proche des circulations verticales.

**Article 3** : La réalisation du projet donnera lieu au versement de contributions au titre de : la Taxe d'aménagement (communale – départementale – régionale), la redevance archéologie.

**Article 4** : Toutes autorités administratives, les agents de la force publique compétents sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie sera notifiée au pétitionnaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. Un extrait du présent arrêté sera en outre publié par voie d'affichage à la Mairie, dans les 8 jours de sa notification et pendant une durée de 2 mois.

Sartrouville, le 2 OCT. 2023

Pour le Maire,  
Vice-président du Conseil départemental des Yvelines,  
L'adjoint au Maire délégué à l'urbanisme  
et au renouvellement urbain,



Antoine de LACOSTE LAREYMONDIE

L'avis de dépôt de la demande a été affiché en mairie le : 05/08/2023

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. La transmission a été effectuée le : 3 OCT. 2023

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

**COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en 3 exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet.

L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017 le panneau doit comporter deux nouvelles informations : le nom de l'architecte du projet s'il y a lieu, et la date d'affichage de l'autorisation en mairie.

**L'affichage doit également comprendre la mention suivante :**

*Droit de recours : « Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R.600-2 du code de l'urbanisme).*

*Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R.600-1 du code de l'urbanisme).*



DUREE DE VALIDITE : Conformément à l'article R 424-17 du code de l'urbanisme modifié par le décret n° 2014-1661 du 29/12/2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers. Le permis vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles du droit privé (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'enseillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) . Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

- OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

**Attention** : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait.

Dans le délai de 2 mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans le délai de 3 mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.







Yvelines  
Le Département

Mairie de Sartrouville

**Mairie de Sartrouville**

**2 Rue Buffon**

**78500 Sartrouville**

**Service Urbanisme**

**Avis sur autorisation de construire**

Direction générale des Services  
Direction des mobilités

Affaire suivie par : Fanélie Garçon

Courriel : [stu78@yvelines.fr](mailto:stu78@yvelines.fr)

Téléphone : 01 39 84 92 90

Référence : STU78/PK/FG/EM/11641rd121sartrouville

Monsieur le Maire,

Une demande de permis de construire (PC n° 078 586 22 G1063) a été présentée par Alterea Cogedim IDF pour un projet situé au 1-15 avenue Jean Jaurès, à l'angle de la RD 121 et de la RD 308 (avenue Maurice Berteaux) en agglomération de Sartrouville.

Le site du projet se trouve à l'intérieur du périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT). La demande porte sur l'ilot C du programme visant à construire un immeuble de 344 logements répartis en 8 bâtiments comprenant 3 locaux commerciaux et 2 niveaux de sous-sol pour une surface totale de plancher de 19 876 m<sup>2</sup>.

Les constructions seront implantées à 2 mètres en retrait de l'alignement et seront destinées à accueillir une résidence étudiante (bâtiment G), une résidence à destination des seniors (bâtiment C), des logements sociaux et en accession (bâtiments A et G) des commerces et 319 places de stationnement.

L'entrée au parking est prévue depuis l'avenue Maurice Berteaux et la sortie se fera sur l'avenue de Jean Jaurès. Toutefois, les pièces communiquées ne permettent pas d'apprécier les caractéristiques de ces accès qui devront présenter des conditions de sécurité et de visibilité suffisantes.

A cet effet s'agissant d'une voie limitée départementale limitée à 50km/h, une distance de visibilité d'au moins 45 mètres minimum devront être garantie au droit du débouché des véhicules sur chaque sens de circulation depuis un point situé à 2 mètres en retrait de la chaussée. La largeur des accès devra permettre le croisement de deux véhicules. Si des portails sont envisagés, ces derniers devront être implantés avec un retrait minimal de 5 m de la limite du domaine public ou être équipé d'un système d'ouverture à distance afin d'éviter tout risque de stationnement ou d'entrave à la circulation sur le trottoir ou la chaussée.

L'étude de circulation prévoit une perturbation de la circulation et des déplacements pendant la phase travaux. Actuellement la circulation en heure de pointe est déjà difficile. Par conséquent, la circulation des engins se fera uniquement en dehors des heures de pointe.


En phase définitive, le projet et les trafics qu'il génère ne dégraderont pas davantage les conditions de circulation.

Sous réserve de ces conditions, la demande appelle de ma part **un avis favorable**.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes sentiments distingués.

*B. Delapierre*

P/Le président du Conseil départemental  
Le vice-président délégué



Richard Delepierre

Copie : STU78

Enedis - SERVICE CU/AU

HOTEL VILLE DE SARTROUVILLE SERVICE URBANISME  
BP 275  
78506 SARTROUVILLE CEDEX

Téléphone : 0139445780  
Courriel : idfo-cuau@enedis.fr  
Interlocuteur : TRUONG Shia-Ying

Objet : Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme

Puteaux, le 16/03/2023

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme PC07858622G1063 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : 1, 15/50 AVENUE JEAN JAURES/ AVENUE MAURICE BERTEAUX  
78500 SARTROUVILLE  
Référence cadastrale : Section AY, Parcelle n° 2-3- 4-8-9-10-11- 330-443- 476- 478- 544-  
546  
Section AY , Parcelle n° 548  
Nom du demandeur : LEBLANC LISE

Pour la puissance de raccordement demandée de 2894 kVA triphasé et sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, nous vous informons qu'une contribution financière<sup>1</sup> est due par la CCU à Enedis, hors exception. Le montant de cette contribution, transmis en annexe, est réalisé selon le barème en vigueur.

Cette réponse reste valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme et est susceptible d'être revue :

- en fonction des actualisations des prix des raccordements,
- en cas de non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires.

Cette réponse ne précise pas la contribution due par le client à Enedis.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

**Shia-Ying TRUONG**  
Votre conseillère

PJ : Plan du réseau public de distribution d'électricité indiquant les travaux d'extension nécessaires

**Pour information :**

**Nous vous demandons d'indiquer sur l'autorisation d'urbanisme que cette opération nécessite la création de 5 postes de distribution publique sur le terrain d'assiette de l'opération. Le maître d'ouvrage de l'opération devra se rapprocher d'Enedis afin de définir l'emplacement des postes de transformation et les modalités de financement et de réalisation.**

<sup>1</sup> Cette contribution financière est prévue à l'article L342-11 du code de l'énergie



**Annexe : Contribution due par la CCU**

Libellé	Quantité	Prix unitaire	Montant HT	Part /Refact
Consultation guichet unique pour DT séparées	1	182.46 €	109.48 €	40 %
*Etude et constitution de dossier réseau moins de 100 m	1	721.50 €	432.90 €	40 %
Consignation réseau HTA Antenne ou Coupure d artère	1	451.55 €	270.93 €	40 %
Identification de câble	2	180.62 €	216.74 €	40 %
* Mise en chantier réseau souterrain avec marquage piquetage	1	832.95 €	499.77 €	40 %
Tranchée sous trottoir - enrobe, asphalte, pave, chape béton	260	98.08 €	15 300.48 €	40 %
Fouille confection accessoire HTA trottoir, enrobé, pavé, chape béton	5	884.28 €	2 652.84 €	40 %
Tranchée sous chaussée rurale légère (réfection bi-couche, tri-couche)	40	112.71 €	2 705.04 €	40 %
Réalisation jonction souterraine HTA sans terrassement	10	696.74 €	4 180.44 €	40 %
Fourniture et pose câble HTA souterrain 240 mm <sup>2</sup> Alu	300	26.24 €	4 723.20 €	40 %
<b>Montant total HT</b>			<b>31 091.82 €</b>	

Pour votre information, en application de l'arrêté<sup>2</sup> du 17 juillet 2008, ce chiffrage intègre le fait qu'Enedis prend à sa charge 40 % du montant des travaux de l'opération de raccordement de référence définie dans l'arrêté<sup>3</sup> du 28 août 2007.

Nous vous précisons que le délai des travaux sera de 4 à 6 mois après l'ordre de service de la CCU et l'accord du client au sujet des devis respectifs.

A titre d'information, la longueur totale du raccordement<sup>4</sup> est de 300 mètres en incluant les ouvrages de branchement jusqu'au point de pénétration dans le bâti (la longueur totale du branchement incluant la colonne montante n'est pas déterminable à ce jour).

La longueur de l'extension, en ce qui concerne le réseau nouvellement créé, est de :

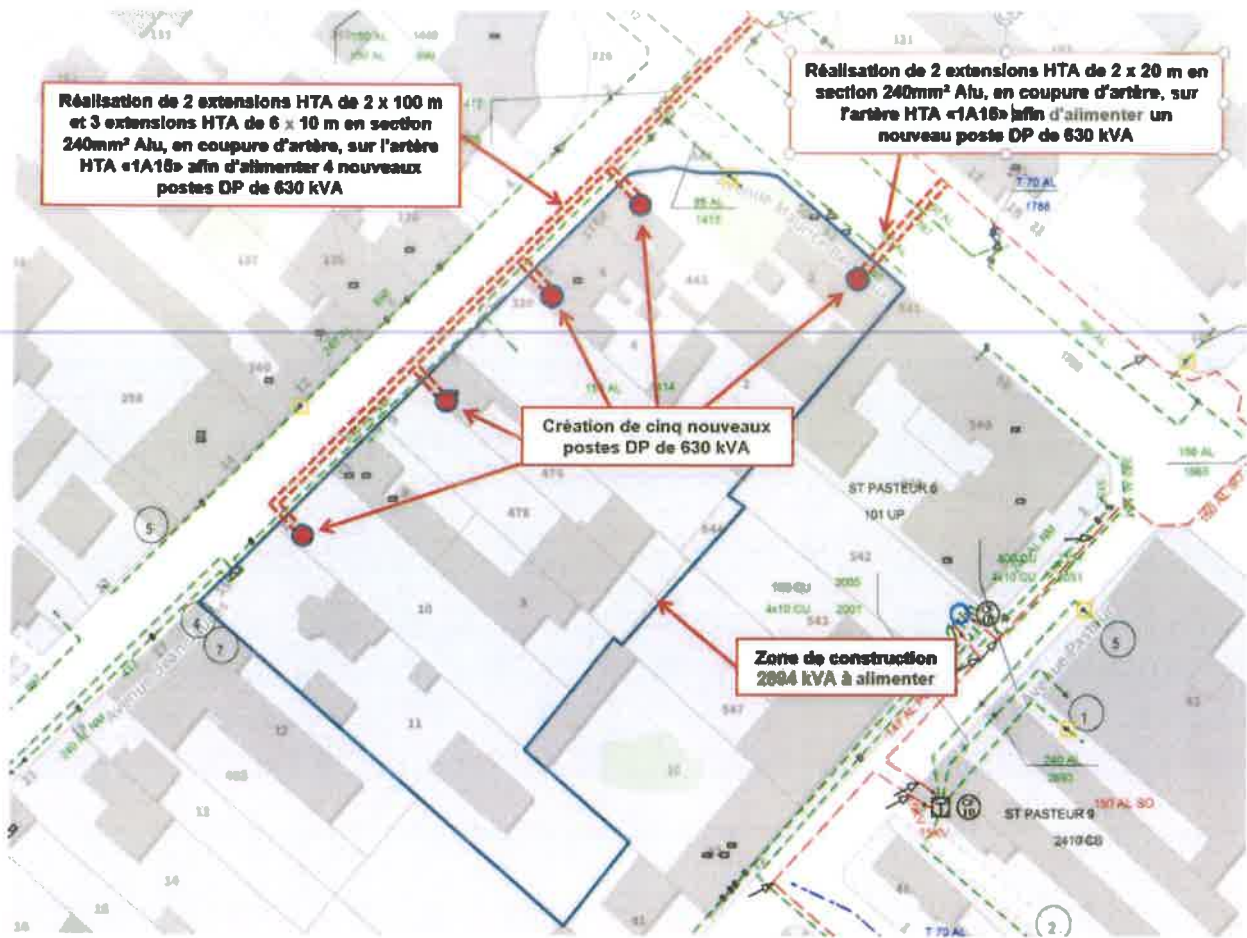
- 300 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération

<sup>2</sup> Arrêté du 17 juillet 2008, publié au Journal Officiel le 20 novembre 2008, fixant les taux de réfaction mentionnés dans l'arrêté du 28 août 2007 fixant les principes de calcul de la contribution mentionnée aux articles 4 et 18 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité.

NB : Désormais les articles 4 et 18 de la loi n° 2000-108 sont codifiés aux articles L342-6 et L342-11 du code de l'énergie.

<sup>3</sup> Arrêté du 28 août 2007 fixant les principes de calcul de la contribution mentionnée aux articles 4 et 18 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité.

<sup>4</sup> Total de la longueur du branchement et de la longueur de l'extension au sens du décret n° 2007-1280 du 28 août 2007 relatif à la consistance des ouvrages de branchement et d'extension des raccordements aux réseaux publics d'électricité, l'extension étant limitée au réseau nouvellement créé.







**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Inspection générale de  
l'Environnement et du  
Développement durable**



Mission régionale d'autorité environnementale  
**ÎLE-DE-FRANCE**

**Avis délibéré  
sur le projet de construction d'un ensemble immobilier  
de logements avec commerces  
situé avenue Maurice Berteaux/avenue Jean Jaurès  
Sartrouville (78)**

N° APJIF-2023-028  
du 22/06/2023



# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de construction d'un ensemble immobilier de logements avec commerces, situé à Sartrouville (78), porté par Altarea Cogedim IDF et sur son étude d'impact, datée de 2022. Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis de construire concernant l'îlot C du projet.

Ce projet s'implante sur deux sites distants d'une centaine de mètres l'un de l'autre, pour une emprise totale de 1,6 ha. Les sites sont actuellement occupés par des logements individuels et collectifs avec commerces en rez-de-chaussée, un garage, deux parkings en surface, ainsi qu'un supermarché. Le projet consiste, après démolition des bâtiments existants, à construire un ensemble mixte de 748 logements (dont 150 chambres pour étudiants et 91 logements en résidence services pour seniors) doté de commerces en rez-de-chaussée, dont le supermarché qui sera relocalisé dans l'emprise du projet. L'ensemble est réparti sur trois îlots culminant à R+5+2 attiques, reposant sur deux niveaux de sous-sols à usage de parking (756 places en tout) et développant au total 45 870 m<sup>2</sup> de surface de plancher (dont 4 370 m<sup>2</sup> pour les commerces).

Le site est bordé à l'est par l'avenue Jean Jaurès et au nord par l'avenue Maurice Berteaux, inscrites respectivement en catégorie 2 et catégorie 3 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres.

Le projet a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région Île-de-France n° DRIEAT-SCDD-2021-039 du 8 juin 2021.

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

- la santé humaine, notamment au regard de la pollution des sols, de la pollution sonore et de la qualité de l'air ;
- les risques d'affaissement et d'effondrements liés aux anciennes carrières ;
- les impacts liés aux travaux ;
- l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- présenter les solutions alternatives du projet examinées et d'analyser les avantages et inconvénients de chacune d'entre elles ; de démontrer l'impossibilité de réutiliser ou transformer les bâtiments actuels en logements ; de développer la justification du projet au regard de ses incidences sur l'environnement, notamment en matière de bilan carbone ;
- réaliser des sondages complémentaires, notamment au droit de l'îlot A, afin de disposer d'un diagnostic complet de l'état des sols du site et de mettre à jour l'évaluation des risques sanitaires (EQRS) au regard de ces résultats et ainsi d'être en mesure de garantir la compatibilité du projet avec les usages projetés ;
- effectuer des investigations géotechniques complémentaires avec des sondages plus profonds pour définir les prescriptions techniques de constructions à appliquer ;
- présenter un bilan global des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre du projet global incluant la phase travaux et les démolitions prévues ;

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.



# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Sigles utilisés.....	5
Avis détaillé.....	6
1. Présentation du projet.....	6
1.1. Contexte et présentation du projet.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	8
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	8
2. L'évaluation environnementale.....	8
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	8
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	9
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	10
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	11
3.1. Préservation de la santé humaine.....	11
3.2. Les risques d'affaissement et d'effondrements liés aux anciennes carrières.....	16
3.3. Impacts liés aux travaux.....	16
3.4. Énergie et climat (adaptation et réduction des émissions de gaz à effet de serre).....	17
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	18
ANNEXE.....	19
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	20

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>1</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

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

\*\*\*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune de Sartrouville pour rendre un avis sur le projet de construction d'un ensemble immobilier de logements avec commerces situé avenue Maurice Berteaux/avenue Jean Jaurès, porté par Altarea Cogedim IDF, situé à Sartrouville (78) et sur son étude d'impact datée d'octobre 2022. Cet avis est émis dans le cadre de la procédure de permis de construire de l'îlot C.

Le projet est soumis à un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39 du tableau annexé à cet article). Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région Île-de-France n° DRIEAT-SCDD-2021-039 du 8 juin 2021.

Cette saisine étant conforme au [I de l'article R. 122-6 du code de l'environnement](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 24 avril 2023. Conformément au [II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 12 mai 2023. Sa réponse du 2 juin 2023 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 22 juin 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de construction d'un ensemble immobilier de logements avec commerces situé avenue Maurice Berteaux/avenue Jean Jaurès, à Sartrouville.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Brian PADILLA, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

---

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

## Sigles utilisés

<b>BTEX</b>	Groupe de composés organiques volatils (COV) qui comprennent le benzène, le toluène, l'éthylbenzène et les xylènes ; ils sont toxiques et écotoxiques.
<b>EPT</b>	Établissement public territorial
<b>ER</b>	Emplacement réservé
<b>ERC</b>	Séquence « éviter - réduire - compenser »
<b>HAP</b>	Hydrocarbures aromatiques polycycliques
<b>HCT</b>	Hydrocarbures totaux (C10 -C40)
<b>Indice Atmo</b>	Indicateur journalier de la qualité de l'air (abréviation d'« atmosphère »), calculé par Airparif pour l'Île-de-France à partir des concentrations dans l'air des polluants réglementés (l'ozone, le dioxyde d'azote, le dioxyde de soufre et les particules en suspension) ; il va de 1 (très bon) à 10 (très mauvais)
<b>Insee</b>	Institut national de la statistique et des études économiques
<b>ISDI</b>	Installation de stockage de déchets inertes
<b>MGP</b>	Métropole du Grand Paris
<b>MOS</b>	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
<b>OAP</b>	Orientations d'aménagement et de programmation
<b>ORT</b>	Opération de revitalisation territoriale
<b>PADD</b>	Projet d'aménagement et de développement durables
<b>PDUIF</b>	Plan de déplacements urbains d'Île-de-France
<b>PLHI</b>	Plan local de l'habitat intercommunal
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>EI</b>	Etude d'impact
<b>SCoT</b>	Schéma de cohérence territoriale
<b>Sdage</b>	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
<b>Sdrif</b>	Schéma directeur de la région Île-de-France
<b>SRCE</b>	Schéma régional de cohérence écologique
<b>UVP</b>	Unité de véhicule particulier ; il est exprimé par jour ou par heure, et tient compte de l'impact plus important de certains véhicules, en particulier les poids lourds en leur affectant un coefficient multiplicateur.

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet

### 1.1. Contexte et présentation du projet

#### ■ Contexte

Sartrouville est une commune située dans le nord-est du département des Yvelines (78), à une dizaine de kilomètres de Paris. Elle compte 52 774 habitants (chiffres Insee 2019). D'une superficie d'environ 847 hectares, la commune est très urbanisée, avec 788 hectares (soit 93%) d'espaces artificialisés (Mos<sup>2</sup> 2021), pour seulement 60 hectares d'espaces naturels agricoles et forestiers (soit 7%). Le territoire communal longe la rive droite de la Seine sur environ trois kilomètres.

Sartrouville fait partie de la communauté d'agglomération Saint Germain Boucles de Seine (CASGBS), établissement public de coopération intercommunale, composé de 19 communes et comptant 337 615 habitants (Insee 2019).

Le projet de construction de l'ensemble immobilier est localisé en centre-ville, au croisement des avenues Maurice Berteaux et Jean Jaurès, sur deux emprises distinctes, distantes d'une centaine de mètres, représentant une superficie totale de 1,6 ha. Le site est actuellement occupé par des logements individuels et collectifs avec commerces en rez-de-chaussée, un garage, deux parkings en surface, ainsi qu'un supermarché qui sera relocalisé dans l'emprise du projet.



Figure 1 : localisation des sites du projet, à l'échelle du territoire et avec un zoom sur les 2 terrains (source : EI, volet 1, p. 16 et 30-147)

2 Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)



## ■ Programme du projet

Le projet concerne la démolition de quatorze bâtiments et la reconstruction d'un ensemble immobilier mixte réparti en trois îlots (A, B et C), avec des parkings souterrains. Au total, il comprend 748 logements et 756 places de stationnement sur deux niveaux de sous-sols correspondant aux parkings.

D'après les éléments fournis dans les deux dossiers de demande de permis de construire (pour l'îlot C et pour les îlots A et B), le projet prévoit :

- sur le terrain 1 qui accueille l'îlot C, la construction de huit bâtiments qui représente 19 760 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), répartis comme suit :
  - au RDC, des commerces, dont le supermarché Auchan relocalisé, une pharmacie, un pressing et un espace de stationnement vélos,
  - bâtiment A (R+5+C) : 37 logements sociaux,
  - bâtiment B (R+5+C) et bâtiment C (R+4+C) : une résidence senior de 91 logements,
  - bâtiments D (R+4+C), bâtiment E (R+4+A) et bâtiment F (R+4+A) : 73 logements en accession,
  - bâtiment G (R+4+C) et bâtiment H (R+4+A) pour une résidence étudiante de 150 chambres et un logement de gardien,
  - 319 places de stationnement ;
- sur le terrain 2, la construction de onze bâtiments pour une surface totale de 26 304 m<sup>2</sup> de SDP. Il comporte deux îlots :
  - îlot A de 17 731 m<sup>2</sup> de SDP : six bâtiments A1 à A6, avec 277 logements et deux commerces,
  - îlot B de 8 573 m<sup>2</sup> de SDP : cinq bâtiments B1 à B5, pour un total de 127 logements et un commerce,
  - 437 places de stationnement.



Figure 2 : plan de masse du projet (source : EI, volet 1, p. 19/147  
Avec repérage des terrains MRAe

D'après l'étude d'impact, le projet comprend 6 458 m<sup>2</sup> d'« espaces verts » : autour des bâtiments d'habitation et sur une partie de la toiture du supermarché.

## ■ Phasage

Les travaux se feront en deux phases, correspondant aux deux terrains : tout d'abord le terrain 1 avec l'îlot C puis dans une deuxième phase le terrain 2, avec les îlots A et B, ce qui permettra une continuité d'activités pour le supermarché, le pressing et la pharmacie. La livraison de l'îlot C est prévue pour le second semestre 2025 et celle des îlots A et B pour le second semestre 2027.

## ■ Les objectifs de l'évaluation environnementale

Le projet a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région Île-de-France n° DRIEAT-SCDD-2021-039 du 8 juin 2021. Les objectifs indiqués dans la décision concernent :

- « l'analyse de la compatibilité du site avec les usages projetés, au regard de la pollution des sols et sous-sols ;
- l'analyse des impacts du projet en termes d'exposition des populations existantes et futures à la pollution sonore et à la pollution atmosphérique ;
- la prise en compte des risques de mouvements de terrain liés aux anciennes carrières ;
- la gestion des impacts liés aux travaux ;
- la mise en œuvre d'une démarche "éviter, réduire et, le cas échéant, compenser" de qualité ».

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

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

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

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

- la santé humaine, notamment au regard de la pollution des sols, de la pollution sonore et de la qualité de l'air ;
- les risques d'affaissement et d'effondrements liés aux anciennes carrières ;
- les impacts liés aux travaux ;
- l'énergie et le climat (adaptation et réduction des émissions de gaz à effets de serre).

# 2. L'évaluation environnementale

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

Sur la forme, l'étude d'impact est découpée en quatre volets. Elle manque d'un sommaire global qui permettrait une meilleure appréhension du dossier. De plus, certaines études sont mentionnées sans avoir été jointes au dossier, comme l'étude de circulation réalisée en août 2021.

Pour la description du projet, les données des permis de construire et celles de l'étude d'impact sont sensiblement différentes, notamment celles relatives aux surfaces.

(1) L'Autorité environnementale recommande :

- d'actualiser l'étude d'impact avec les données définitives du projet, telles qu'exposées dans les permis de construire ;
- de joindre toutes les études menées au dossier.

L'étude d'impact comporte les différents éléments attendus en application de l'article R.122-5 du code de l'environnement et l'ensemble des thématiques environnementales est abordé dans l'étude d'impact. Une synthèse hiérarchisée, compilée dans un tableau avec des niveaux d'enjeu repérés au moyen d'un code couleur

explicite, permet de mettre en avant les principaux enjeux environnementaux liés au projet (p. 137 à 141 du volet 1 de l'étude d'impact).

Les impacts du projet immobilier (en phase travaux, puis en phase d'exploitation) sont dans l'ensemble bien caractérisés et les mesures pour éviter, réduire ou compenser ces effets sont présentées en parallèle de la description des impacts, ce qui en facilite la compréhension. Des tableaux récapitulatifs des impacts et des mesures proposées auraient tout de même été appréciés.

Le résumé non technique est présenté au début de l'étude d'impact. Il reprend de manière cohérente les informations apportées dans l'étude d'impact et répond à l'objectif de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact.

Les modalités de suivi des mesures sont évoquées dans le volet 2 de l'étude d'impact (p. 127 et 128). Elles restent toutefois très succinctes et ne déterminent pas d'objectif, ni d'indicateurs de suivi ni échéancier de mise en œuvre, pas plus qu'elles ne proposent de mesures correctrices en absence de résultats satisfaisants.

(2) L'Autorité environnementale recommande de préciser les modalités de suivi de manière à permettre d'apprécier les effets du projet sur l'environnement et la santé humaine et de déclencher, en cas d'écart, des mesures correctrices.

## 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'articulation du projet avec les différents documents de planification (plans et programmes) s'appliquant au projet est présentée dans deux parties de l'étude d'impact : pages 129 à 134 du volet 1 « *Présentation du projet et de l'état initial* » ainsi que pages 118 à 123 du volet 2 « *Impacts et mesures* » .

L'étude d'impact indique que le Sdrif identifie le site comme « *un quartier à densifier à proximité d'une gare* » et « *comme un secteur à fort potentiel de densification* », et rappelle les objectifs du SCoT de la communauté d'agglomération Saint Germain Boucles de Seine (CASGBS), notamment « *un accroissement de la population en lien avec le développement des transports collectifs* » ainsi que « *la construction de logements et la diversification du parc résidentiel* ».

Selon le PLU de Sartrouville, le projet se situe en zone UApm2 pour le terrain n°1 (îlot C) et en zone UApm3 pour le terrain n°2 (îlots A et B), lesquelles correspondent à la restructuration de l'îlot en vis-à-vis de l'avenue Maurice Berteaux.

Le PADD fixe notamment comme objectifs « *l'amélioration du paysage urbain aux abords des grandes traversées de ville : restructurer l'avenue Maurice Berteaux et ses abords en améliorant la sécurité des piétons, des voitures et des deux-roues ainsi que la qualité du paysage urbain sur cet axe historique, « vitrine » de la ville qui peut être le support d'un certain développement économique et de construction de logements* ». Le projet est encadré par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique, créée sur le secteur pour « *redynamiser et mettre en valeur le centre-ville par notamment la « restructuration de l'îlot situé à la jonction des avenues Jean Jaurès et Maurice Berteaux* » ».

Le dossier indique que le projet est compatible avec le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi), le Sdage « Seine- Normandie » de 2009, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUJIF). Cette partie du dossier ne fait toutefois que rappeler les dispositions de ces documents et affirme la compatibilité du projet avec ceux-ci, sans analyse précise permettant de justifier cette affirmation. C'est notamment le cas pour la compatibilité du projet avec le Sdage.

L'Autorité environnementale signale par ailleurs que la bonne version du Sdage « *Seine et cours d'eau côtiers normands* » à prendre en compte est celle concernant la période 2022-2027.

(3) L'Autorité environnementale recommande de préciser l'analyse de l'articulation du projet avec les documents stratégiques de planification, notamment le Sdage pour lequel l'analyse doit être développée et porter sur la version en vigueur.

### 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'étude d'impact comporte un court chapitre intitulé « Description des solutions de substitution et justification du projet » (pages 6 à 10 du volet 2 de l'étude d'impact).

La requalification de l'entrée de ville par le réaménagement du carrefour des avenues Jean Jaurès et Maurice Berteaux est un objectif de la commune depuis les années 1990-2000. Le dossier indique qu'un premier projet prévoyait la relocalisation du supermarché existant sur l'emprise du garage Renault et des parkings privés, avec la création d'un mail piétonnier reliant la future surface commerciale à l'avenue Jean Jaurès. Le projet de mail piétonnier et la réimplantation de la surface commerciale sur le terrain de Renault ont été abandonnés et le projet a été revu.

Le dossier indique que ce site a été retenu car il s'agit « d'îlots dégradés faiblement occupés », situés en centre-ville et proches de la gare. De plus, ils se situent dans le périmètre de l'ORT<sup>3</sup>/Action Cœur de Ville<sup>4</sup>.

Il est indiqué que « plusieurs hypothèses de programmation » ont été proposées à la commune, sans qu'elles ne soient présentées. De plus, bien que le dossier souligne l'état dégradé de certains bâtiments, il ne mentionne pas pourquoi la démolition de l'ensemble du secteur est nécessaire, alors même que le bilan global de l'opération est susceptible d'entraîner une altération importante des sols excavés pour les espaces souterrains (Figure 3) .

En l'absence d'une présentation des solutions raisonnables de substitutions prévues par le code de l'environnement et d'une analyse des avantages et inconvénients de chacune d'entre elles au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine, le projet n'apparaît pas suffisamment justifié dans l'étude d'impact au sens de l'évaluation environnementale.

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

- de présenter les solutions alternatives à celles retenues dans le cadre du projet qui peuvent être envisagées et réaliser une analyse comparative des avantages et inconvénients de chacune d'entre elles au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine ;
- de démontrer notamment en conséquence l'impossibilité de réutiliser ou transformer les bâtiments actuels en logements, en particulier en matière de bilan carbone.

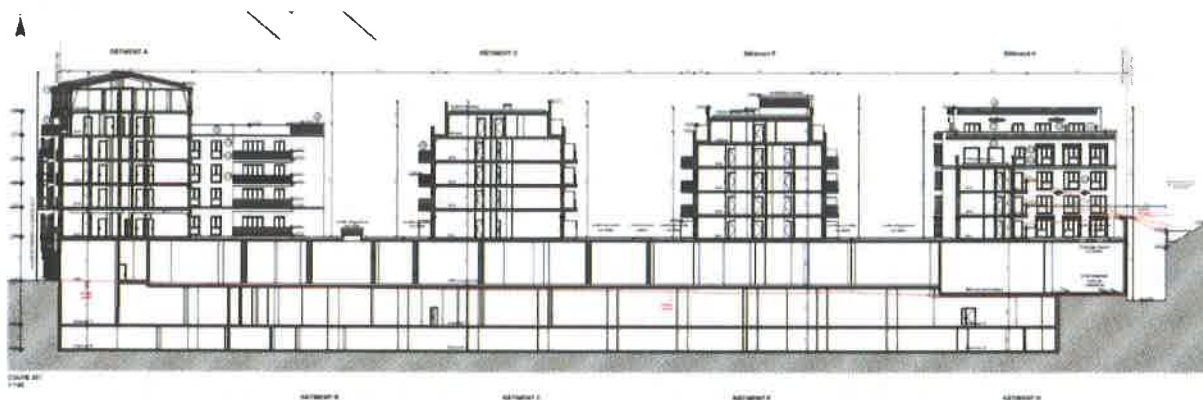


Figure 3: plan transversal des bâtiments et sous-sols de l'îlot C

- 3 Opération de revitalisation de territoire (ORT) : outil à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes (<https://www.ecologie.gouv.fr/operation-revitalisation-territoire-ort>)
- 4 Le plan action cœur de ville est un plan national qui répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire (<https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/action-coeur-de-ville-42>)



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

#### 3.1. Préservation de la santé humaine

##### ■ Pollution des sols

Cet enjeu est bien identifié et qualifié de « fort » dans le dossier. En effet, le site a été occupé par des activités susceptibles d'avoir pollué les sols. Deux sites Basias<sup>5</sup> (anciens sites industriels et activités de services) sont présents sur le terrain n° 2 : le site du concessionnaire Renault et le supermarché Auchan. Le site du concessionnaire Renault est aussi concerné par un site Basol<sup>6</sup>, pour la partie station-service, aujourd'hui désaffectée.



Figure 4 : localisation des sites Basias et Basol sur les terrains 1 et 2, sources potentielles de pollution des sols.  
(Source : EI, volet 1, p. 121/147)

Une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS)<sup>7</sup> a été effectuée en septembre 2021 sur les trois îlots A, B et C. Elle reprend les résultats des études déjà effectuées sur le site et des sondages complémentaires ont été réalisés sur l'îlot C jusqu'à 7,5 mètres de profondeur les 22 et 23 juillet 2021. Elle arrive à la conclusion que pour les HCT, les HAP, les BTEX<sup>8</sup>, la fraction soluble, les sulfates, les fluorures et l'antimoine, il y a dépassement des seuils d'acceptabilité en installations de stockage des déchets inertes (ISDI), et qu'il est donc nécessaire de mettre en place une gestion spécialisée d'évacuation de ces terres. Elle estime à environ 97 000 m<sup>3</sup> le volume de terres à excaver

pour l'ensemble du projet, compte tenu principalement du creusement des deux niveaux de sous-sol pour la création des parkings. Ce volume important de terres à excaver tient également au fait que le réemploi sur site ne peut être envisagé compte tenu du niveau de pollution des sols.

Le dossier précise toutefois que les résultats présentés sont imprécis du fait des extrapolations effectuées et préconise la réalisation de nouveaux sondages. En effet, compte tenu de l'absence d'analyses dans l'îlot A abritant actuellement le garage Renault, l'appréciation de l'état des sols avec les usages envisagés reste à ce stade incomplète et devra être consolidée une fois les investigations complémentaires réalisées.

**(5) L'Autorité environnementale recommande de réaliser des sondages complémentaires, notamment dans l'îlot A, afin de disposer d'un diagnostic complet de l'état des sols du site et de mettre à jour l'évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) au regard de ces résultats et ainsi d'être en mesure de garantir la compatibilité du projet avec les usages projetés.**

Les mesures proposées pour que la qualité des sols soit compatible avec le projet consistent à « éliminer les sources de pollutions ». Ainsi les terres excavées ne seront pas utilisées comme remblais, afin de « désactiver les voies de transfert des polluants ». D'après le dossier, une ventilation suffisante des deux niveaux souter-

- 5 Base de données qui référence les anciens sites industriels abandonnés ou en activité, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement.
- 6 Base de données qui référence l'ensemble des sites et sols pollués ou potentiellement pollués en France.
- 7 Démarche qui vise à analyser de manière quantitative les risques pour la santé humaine associés aux expositions à certaines substances chimiques selon l'usage projeté du site
- 8 HCT : hydrocarbures totaux ; HAP : Hydrocarbures aromatiques polycycliques ; BTEX : Benzène, toluène, éthylbenzène et xylènes

rains de parkings doit être assurée pour réduire « l'accumulation de substances volatiles du sol dans les futurs bâtiments ».

Le dossier souligne également que des restrictions d'usage devront être mises en place : « interdiction de planter des arbres fruitiers ou de produire des végétaux comestibles en pleine terre », bien qu'il soit aussi indiqué que l'apport de terre saine pour les espaces végétalisés sur pleine terre supprime le risque par ingestion. Une analyse du risque résiduel permettrait toutefois d'informer plus rigoureusement les futurs usagers.

(6) L'Autorité environnementale recommande de :

- présenter une analyse du risque résiduel ;
- préciser les modalités d'information des futurs usagers concernant la pollution résiduelle éventuelle, au regard notamment des plantations de végétaux consommables qui pourraient être réalisées dans les espaces verts privés.

#### ■ Pollution sonore

Le site est localisé dans un environnement urbain dense, proche des infrastructures routières, avec des trafics élevés comme l'avenue Maurice Berteaux ou RD 308 (classée de catégorie 3) et l'avenue Jean Jaurès (classée de catégorie 2). Une étude acoustique, jointe au dossier, a été menée du 30 juin au 1er juillet 2021, sur six points de mesure répartis sur le site.



Figure 5 : Localisation des points de mesures acoustiques (source : EI, volet 1, p. 107/147)

L'Autorité environnementale remarque que la campagne de mesures a eu lieu au début d'une période de congés d'été, ce qui risque de ne pas leur conférer une représentativité satisfaisante de l'ambiance sonore générale au cours de l'année.



(7) L'Autorité environnementale recommande d'effectuer une campagne de mesures acoustiques en dehors des périodes de congés, sur plusieurs jours, en période diurne comme nocturne.

Il en résulte que les usagers sont soumis à une ambiance sonore modérée à bruyante la journée et calme la nuit : les niveaux sonores mesurés en période diurne sont compris entre 53,5 et 65 dB(A) (pour les mesures les plus proches des axes de circulation) et de 45 dB(A) en période nocturne.

L'Autorité environnementale relève que la plupart des bâtiments sont fortement exposés au bruit dans l'îlot C (bâtiments A, B, C, E,G et H) notamment la résidence « seniors », la résidence étudiante et des logements sociaux. Les futurs habitants de ces logements notamment de ceux qui ne sont pas traversants, seront exposés à une pollution sonore importante, dépassant les seuils retenus par l'OMS. Le dossier ne justifie pas l'implication des différents bâtiments au regard des données acoustiques présentées. Il apparaît par ailleurs nécessaire de proposer des mesures supplémentaires permettant de réduire les risques pour la santé des futurs habitants, notamment lorsque les fenêtres sont ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.

(8) L'Autorité environnementale recommande de justifier l'implantation des différents bâtiments, en fonction du type d'usager projeté et de définir des mesures plus efficaces d'évitement et, à défaut, de réduction de l'exposition sonore des futurs habitants, en prenant comme références les seuils définis par l'OMS et en tenant compte de l'exposition fenêtres ouvertes.

**Norme NFS**  
**31.130 (dB(A))**

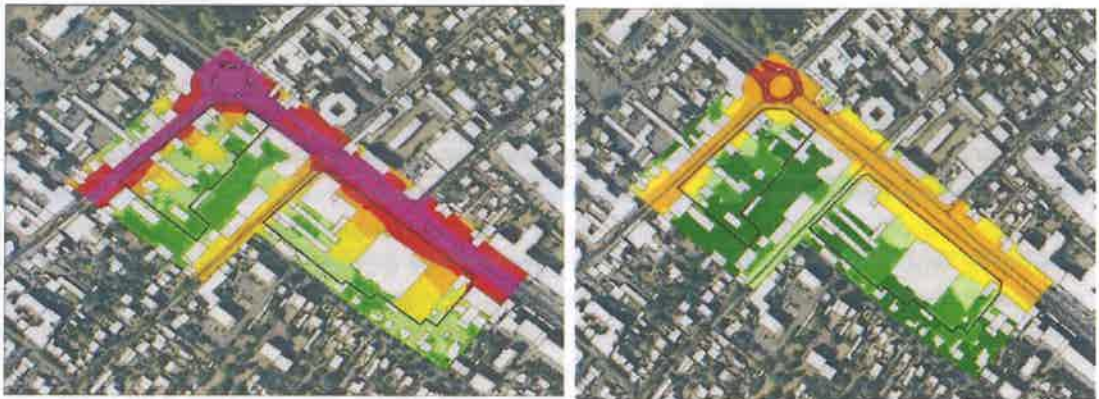
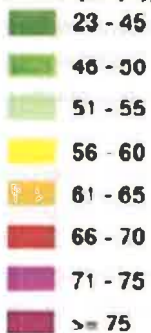


Figure 6 : courbes isophones à l'état initial, diurne à gauche et nocturne à droite (source : EI, volet 1, p. 110 et 111/147)

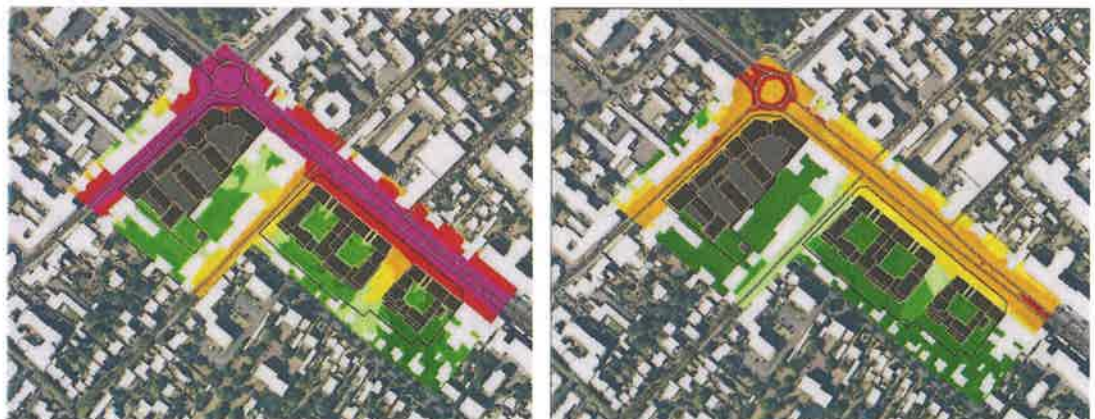


Figure 7 : courbes isophones à l'état projeté, diurne à gauche et nocturne à droite (source : EI, volet 2, p. 52 et 53/131)

## ■ Mobilité

Le dossier mentionne une étude de trafic, datant d'août 2021 mais celle-ci n'est pas jointe au dossier.

Les comptages routiers de la situation actuelle ont été effectués en octobre 2019 et concluent à un dimensionnement suffisant du giratoire bien que la circulation soit difficile sur le secteur. Cependant, des imprécisions sont à lever pour exploiter au maximum les résultats de cette étude. Ainsi, les horaires ne sont pas précis (les heures de pointe du matin et du soir sont seulement indiquées), tout comme la date exacte de la campagne de mesures. La hausse du trafic généré par le projet est estimée à 290 unités de véhicule particulier (uvp) à l'heure de pointe du matin, 160 uvp à l'heure de pointe du soir et 70 uvp à l'heure de pointe du samedi après-midi. La description plus précise de la méthode permettant cette estimation permettrait de mieux en apprécier les résultats.

L'étude d'impact ne justifie pas assez les hypothèses retenues, telles que le faible trafic généré par les logements construits autour du projet, ou encore l'hypothèse de part modale de véhicule particulier, ce qui a pour impact de minimiser la hausse de trafic. L'Autorité environnementale estime que les impacts sont sous-évalués du fait de ces hypothèses.

### (9) L'Autorité environnementale recommande de justifier les hypothèses retenues dans l'étude de trafic, de présenter les aspects méthodologiques de l'étude et de joindre celle-ci au dossier.

Le site du projet est bien desservi par les transports en commun, avec des lignes de bus à proximité immédiate et étant situé à environ un kilomètre de la gare de Sartrouville (RER A et lignes L et J). Le dossier indique que le « stationnement est très dense toute la journée sur le secteur » et relève des difficultés à trouver des places de stationnement dans la journée.

Le projet prévoit un nombre total de 756 places de stationnement (pour les 748 logements et les commerces). L'Autorité environnementale estime qu'il est nécessaire de démontrer l'adéquation entre le nombre de places de stationnements prévus et les besoins projetés (au vu notamment des estimations d'usage de l'étude de trafic), ainsi qu'au regard de la volonté affichée de développer les mobilités douces. Elle souligne que la disponibilité de places de stationnements incite à au contraire à augmenter l'usage de la voiture. Ce constat est renforcé par la proportion significative de logements (241 sur les 748, soit près d'un tiers) à destination d'étudiants et de seniors, lesquels ne privilégient pas l'usage de véhicules motorisés individuels.

Par ailleurs, comme précédemment relevé, l'étude d'impact indique (p. 41) que « le projet encouragera [...] les modes de circulation douces en proposant des stationnements vélos », mais elle n'apporte aucune précision sur le nombre, la localisation et les caractéristiques de ces stationnements. Plus généralement, si elle consacre plus d'une dizaine de pages à présenter les enjeux liés aux déplacements motorisés et aux résultats de l'étude de trafic, elle ne présente pas l'état des aménagements cyclables dans le secteur, leur connexion envisagée avec le projet ni les objectifs poursuivis de développement des modes alternatifs de déplacement.

### (10) L'Autorité environnementale recommande :

- de réévaluer les besoins en places de stationnement automobile en tenant compte de la bonne desserte du site par les transports en commun ainsi que des publics ciblés par l'opération d'aménagement ;
- de développer l'analyse de l'état initial et des enjeux liés aux modes alternatifs de déplacement, et préciser le nombre, la localisation et les caractéristiques des stationnements vélos prévus dans le cadre du projet.

## ■ Qualité de l'air



Dans la zone d'étude, selon le dossier, les sources d'émission principales de polluants atmosphériques sont : le trafic routier pour les oxydes d'azote (NOx) et le secteur résidentiel (logements et bureaux) pour les particules (PM<sub>10</sub> et PM<sub>2,5</sub>) et les NOx, notamment pendant les périodes de froid et l'utilisation du chauffage.

Concernant la pollution pour les particules fines (PM<sub>10</sub> et PM<sub>2,5</sub>), le dossier indique que leur concentration respecte les valeurs réglementaires (respectivement 40 µg/m<sup>3</sup> et 25 µg/m<sup>3</sup>). Toutefois il faut noter que la valeur retenue par l'OMS pour admettre les premiers effets délétères des pollutions de l'air (5 µg/m<sup>3</sup> pour les particules PM<sub>2,5</sub>) est largement dépassé.

Une campagne de mesures pour le NO<sub>2</sub> a été menée entre le 27 juin et le 6 juillet 2021, avec six points de mesures répartis sur l'ensemble du site. Des concentrations supérieures à la valeur limite réglementaire de 40 µg/m<sup>3</sup> (valeurs sur 14 jours comprises entre 44,7 et 57 µg/m<sup>3</sup>) ont été enregistrées sur les trois points de mesures situés près des axes routiers (avenues Jean Jaurès et Maurice Berteaux), supportant les plus forts trafics (Ei p. 168).

L'Autorité environnementale relève que les mesures ont eu lieu en été et pour partie à une période de congés, alors que la principale source du NO<sub>2</sub> sur cette période est le trafic routier (période estivale donc sans chauffage), qui est lui-même de fait minimisé du fait des congés ; les valeurs annoncées ne sont pas représentatives de la situation courante.

De plus, l'OMS a défini les valeurs guides au-delà desquelles la santé est altérée par la pollution atmosphérique, or les valeurs sont uniquement comparées à la réglementation française et non aux valeurs guide de l'OMS.

(11) L'Autorité environnementale recommande de faire référence aux valeurs guides préconisées par l'OMS en matière de risque sanitaire lié aux pollutions atmosphériques et d'effectuer des campagnes de mesures, pour les NOx et les particules, hors période estivale et de congés afin de tenir compte des sources et des volumes d'émissions de polluants habituels et représentatifs.

Des mesures de réduction de l'exposition aux pollutions de l'air sont prévues avec l'installation de ventilation de type double flux comprenant une filtration de l'air entrant dans les logements (l'entrée de l'air étant envisagée sur les façades ne donnant pas sur les avenues Jean Jaurès et Maurice Berteaux), et une implantation des pièces de vie sur les façades les moins exposées au trafic routier. Pour l'Autorité environnementale, l'efficacité de ces seules mesures pour atteindre les objectifs requis de qualité de l'air intérieure doit être démontrée.

(12) L'Autorité environnementale recommande de démontrer l'efficacité des mesures de réduction de l'exposition aux pollutions atmosphériques des futurs habitants et usagers, d'effectuer régulièrement des mesures in situ pour s'assurer de cette efficacité et de prévoir des solutions complémentaires à mettre en oeuvre le cas échéant.

### 3.2. Les risques d'affaissement et d'effondrements liés aux anciennes carrières

L'arrêté préfectoral n° 2006-197 du 13 février 2006 identifie le terrain n° 2 comme une zone de risques de mouvements de terrain causés par des affaissements ou des effondrements de carrières souterraines. L'atlas des carrières souterraines du département des Yvelines confirme aussi la présence de deux anciennes galeries, au niveau du terrain n° 2 et l'étude géotechnique (non jointe au dossier) précise que de nombreux fontis<sup>9</sup> ont été répertoriés à proximité sud du site d'étude. C'est pourquoi cet enjeu est qualifié de « fort » dans le dossier.

Afin de mieux caractériser ce risque sur le terrain n° 2, le dossier indique que « plusieurs études géotechniques adaptées seront menées au droit du projet » (Etude d'impact, volet 2, p. 84) afin d'adapter les prescriptions techniques, notamment pour les travaux de confortement du sous-sol et des fondations.

<sup>9</sup> Effondrement du sol en surface pouvant être causé par la présence d'anciennes cavités ou carrières souterraines

(13) L'Autorité environnementale recommande d'effectuer des investigations géotechniques complémentaires avec des sondages plus profonds pour définir les prescriptions techniques de constructions à appliquer.

### 3.3. Impacts liés aux travaux

Pour rappel, le projet prévoit la démolition des 14 bâtiments existants sur le site.

#### ■ Gestion des déchets

Une étude de recherche d'amiante (non jointe au dossier) a été réalisée dans les bâtiments de l'îlot C. La présence d'amiante a été mise en évidence, sur la colle de faïence et sur les plaques ondulées de toiture (confirmant le diagnostic d'étude antérieure). Ces études concluent à la présence avérée d'amiante à l'intérieur des bâtiments concernés par ces études, et à la présence probable d'amiante dans les autres bâtiments. Pour confirmer et préciser ce diagnostic, le maître d'ouvrage identifie un besoin d'études complémentaires sur l'ensemble des bâtiments. Les déchets amiantés résultant de leur démolition seront envoyés en filière de traitement spécifique.

(14) L'Autorité environnementale recommande d'effectuer les études nécessaires pour définir de manière précise et exhaustive les éléments présentant de l'amiante à l'intérieur des bâtiments voués à la démolition.

#### ■ Pollution sonore en phase chantier

La période de travaux sera une source supplémentaire de bruit : augmentation du trafic routier avec les passages des camions pour le transport des matériaux de construction, bruits engendré par les engins de chantier et par les démolitions. Le maître d'ouvrage s'engage à respecter les horaires de travaux (entre 7h et 20h) et à utiliser du matériel qui respecte les normes actuelles de bruit. Avec la tendance constatée depuis plusieurs années à l'activité de chantiers, notamment le week-end, il y aurait lieu d'offrir les moyens aux riverains d'exprimer leurs doléances vis à vis des opérateurs présents sur le chantier de manière à ce qu'elles soient prises en compte.

### 3.4. Énergie et climat (adaptation et réduction des émissions de gaz à effet de serre)

L'étude d'impact présente une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables (Étude d'impact, volet 2, p. 98 à 117) conformément aux dispositions du code de l'urbanisme applicables<sup>10</sup>.

Plusieurs solutions ont fait l'objet d'une analyse mêlant coût et bénéfice environnemental : la géothermie, le chauffage biomasse ou filière bois, le solaire photovoltaïque et thermique, l'éolien, le raccordement ou la création d'un réseau de chaleur urbain, les pompes à chaleur air/eau électrique et à absorption gaz et les chaudières gaz.

L'étude d'impact conclut que, pour ce projet, le scénario « *solution chaufferie collective bois (80%) / gaz (20%) pour l'ensemble du périmètre d'étude* » est le plus pertinent des cinq scénarios étudiés, compte tenu d'« *un bon compromis entre un impact environnemental plus faible et un coût global modéré* ».

<sup>10</sup> L'article L. 300-1 du code de l'urbanisme précise que « *toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération* ».

Il est indiqué que l'installation de panneaux photovoltaïques qui d'après l'étude couvrirait environ 45% des besoins en électricité reste « *une possibilité complémentaire à prendre en considération* » (Étude d'impact volet 2, p.117/131). L'Autorité environnementale relève que le dossier ne précise pas quelle solution a été retenue par le constructeur.

L'Autorité environnementale constate par ailleurs que l'étude d'impact ne présente pas de bilan global des consommations énergétiques et des émissions des gaz à effet de serre du projet, incluant les démolitions et la phase chantier. Elle signale notamment que si le recours au bois est meilleur que l'usage d'un carburant fossile pour assurer le chauffage, il reste émetteur de particules comme les particules ultrafines et des PM<sub>10</sub> dont les effets sur la santé sont délétères.

Par ailleurs, l'étude d'impact évoque succinctement les effets d'îlots de chaleur urbains (ICU) liés à une densité bâtie élevée, qu'elle qualifie d'« enjeu moyen ». Elle estime que la création de nouvelles surfaces de pleine terre et d'espaces verts dans le cadre du projet y répondra de manière satisfaisante et déterminera un impact positif de celui-ci. Le projet prévoit en effet une surface totale d'espaces verts de 6 458 m<sup>2</sup>, dont 2 884 m<sup>2</sup> (47 %) en pleine terre, le reste correspondant à des toitures végétalisées.

L'Autorité environnementale remarque néanmoins que le taux de surfaces végétalisées en pleine terre, rapporté à l'emprise globale du projet, n'est que de 18 %, même si ce taux paraît plus important que le taux actuel, qui n'est pas précisé par le dossier. Elle relève également que les effets de réduction du phénomène d'ICU générés par les nouveaux espaces verts ne sont pas évalués, et la nature des plantations envisagées n'est pas précisée, ni les conditions permettant de garantir et pérenniser leurs fonctionnalités (il est seulement évoqué une « *palette végétale en strates (Pelouse, buisson...)* », répondant à « *une exigence en termes de biodiversité et de qualité écologique, attestée par le label BiodiverCity* »).

(15) L'Autorité environnementale recommande :

- de préciser les choix retenus en matière de solutions d'énergie renouvelable ;
- de présenter un bilan global des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre du projet global incluant la phase travaux et les démolitions prévues ;
- d'évaluer la portée des mesures prévues pour réduire les effets d'îlots de chaleur urbains et de préciser la nature et les fonctionnalités liées aux espaces verts à créer.

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

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public par voie électronique.

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : [mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr).

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

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

Délibéré en séance le 22/06/2023

Siégeaient :

Éric ALONZO, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,  
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.



# ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande : - d'actualiser l'étude d'impact avec les données définitives du projet, telles qu'exposées dans les permis de construire ; - de joindre toutes les études menées au dossier.....8
- (2) L'Autorité environnementale recommande de préciser les modalités de suivi de manière à permettre d'apprécier les effets du projet sur l'environnement et la santé humaine et de déclencher, en cas d'écart, des mesures correctrices.....9
- (3) L'Autorité environnementale recommande De préciser l'analyse de l'articulation du projet avec les documents stratégiques de planification, notamment le Sdage pour lequel l'analyse doit être développée et porter sur la version en vigueur.....9
- (4) L'Autorité environnementale recommande : - de présenter les solutions alternatives à celles retenues dans le cadre du projet qui peuvent être envisagées et réaliser une analyse comparative des avantages et inconvénients de chacune d'entre elles au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine ; - de démontrer notamment en conséquence l'impossibilité de réutiliser ou transformer les bâtiments actuels en logements, en particulier en matière de bilan carbone.....10
- (5) L'Autorité environnementale recommande de réaliser des sondages complémentaires, notamment dans l'îlot A, afin de disposer d'un diagnostic complet de l'état des sols du site et de mettre à jour l'évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) au regard de ces résultats et ainsi d'être en mesure de garantir la compatibilité du projet avec les usages projetés.....11
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter une analyse du risque résiduel ; - préciser les modalités d'information des futurs usagers concernant la pollution résiduelle éventuelle, au regard notamment des plantations de végétaux consommables qui pourraient être réalisées dans les espaces verts privés.....12
- (7) L'Autorité environnementale recommande d'effectuer une campagne de mesures acoustiques en dehors des périodes de congés, sur plusieurs jours, en période diurne comme nocturne.....13
- (8) L'Autorité environnementale recommande de justifier l'implantation des différents bâtiments, en fonction du type d'usager projeté et de définir des mesures plus efficaces d'évitement et, à défaut, de réduction de l'exposition sonore des futurs habitants, en prenant comme références les seuils définis par l'OMS et en tenant compte de l'exposition fenêtres ouvertes.....14
- (9) L'Autorité environnementale recommande de justifier les hypothèses retenues dans l'étude de trafic, de présenter les aspects méthodologiques de l'étude et de joindre celle-ci au dossier.....15
- (10) L'Autorité environnementale recommande : - de réévaluer les besoins en places de stationnement automobile en tenant compte de la bonne desserte du site par les transports en commun ainsi que des publics ciblés par l'opération d'aménagement ; - de développer l'analyse de l'état initial et des enjeux liés aux modes alternatifs de déplacement,

et préciser le nombre, la localisation et les caractéristiques des stationnements vélos prévus dans le cadre du projet.....15

(11) L'Autorité environnementale recommande de faire référence aux valeurs guides préconisées par l'OMS en matière de risque sanitaire lié aux pollutions atmosphériques et d'effectuer des campagnes de mesures, pour les NOx et les particules, hors période estivale et de congés afin de tenir compte des sources et des volumes d'émissions de polluants habituels et représentatifs.....16

(12) L'Autorité environnementale recommande de démontrer l'efficacité des mesures de réduction de l'exposition aux pollutions atmosphériques des futurs habitants et usagers, d'effectuer régulièrement des mesures in situ pour s'assurer de cette efficacité et de prévoir des solutions complémentaires à mettre en oeuvre le cas échéant.....16

(13) L'Autorité environnementale recommande d'effectuer des investigations géotechniques complémentaires avec des sondages plus profonds pour définir les prescriptions techniques de constructions à appliquer.....16

(14) L'Autorité environnementale recommande d'effectuer les études nécessaires pour définir de manière précise et exhaustive les éléments présentant de l'amiante à l'intérieur des bâtiments voués à la démolition.....17

(15) L'Autorité environnementale recommande : - de préciser les choix retenus en matière de solutions d'énergie renouvelable ; - de présenter un bilan global des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre du projet global incluant la phase travaux et les démolitions prévues ; - d'évaluer la portée des mesures prévues pour réduire les effets d'îlots de chaleur urbains et de préciser la nature et les fonctionnalités liées aux espaces verts à créer.....18





**SOUS-COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'ACCESSIBILITÉ  
DES ÉTABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC,  
DES INSTALLATIONS OUVERTES AUX PUBLICS,  
ET DES BÂTIMENTS D'HABITATION**

PROCES VERBAL de la séance du :	09/05/2023	Date de Réception du dossier au Secrétariat SCDA :	17/03/2023
Affaire suivie par :	Bastien MERCHEZ	DDT78/SUT/AS	
OBJET :	Commune des travaux :	SARTROUVILLE	
	Adresse des travaux :	1-15 avenue Jean Jaurès / 50 avenue Maurice Berteaux	
	Demandeur :	ALTARIA COGEDIM IdF	
	Nature des travaux :	Construction d'un ensemble immobilier	
Référence dossier :	PC n° 078 586 22 G 1063	AT n° 078 586 22 0 0041	
	Catégorie d'ERP :	<input checked="" type="checkbox"/> 5 <sup>ème</sup> <input type="checkbox"/> 4 <sup>ème</sup> <input type="checkbox"/> 3 <sup>ème</sup> <input checked="" type="checkbox"/> 2 <sup>ème</sup> <input type="checkbox"/> 1 <sup>ère</sup>	
N° dossier SCDA	SARTROUVILLE AT 22 0 0041		

v3.2

**TEXTES DE REFERENCE :**

- Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;
- Ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public ;
- Arrêté du 11 septembre 2007 relatif au dossier permettant de vérifier la conformité de travaux de construction, d'aménagement ou de modification d'un établissement recevant du public avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées ;
- Arrêté du 08 décembre 2014 modifié fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19-7 à R. 111-19-11 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 14 du décret n° 2006-555 relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public situés dans le cadre bâti existant et des installations existantes ouvertes au public ;
- Arrêté du 20 avril 2017 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19 à R. 111-19-3 et R. 111-19-6 du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.
- Arrêté du 20 avril 2017 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19 à R. 111-19-3 et R. 111-19-6 du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

## OBJET de la DEMANDE :

L'avis de la Sous-Commission porte sur une demande d'autorisation de travaux liée à une demande de permis de construire, concernant la construction d'un ensemble immobilier sur 8 niveaux comprenant des logements, une résidence seniors, une résidence étudiante, 3 coques vides et un parc de stationnement public, dans la commune de SARTROUVILLE.

## DESCRIPTION SOMMAIRE :

Le présent avis porte sur la construction :

- d'une résidence autonome seniors aménagée sur 7 niveaux qui se compose :
  - au RdC : d'un local de 21,75 m<sup>2</sup>, d'un local poussette et de locaux privés,
  - en entre-sol : de locaux privés,
  - au R+1 : d'un espace restaurant, d'une cuisine, d'un bureau d'accueil, d'un bureau direction, d'une salle d'animation, d'un salon/bibliothèque, d'une salle bien-être, de 2 cabinets d'aisances mixtes et de logements,
  - du R+2 au R+5 : de logements.
- d'une résidence étudiante aménagée sur 7 niveaux qui se compose :
  - au RdC : d'un local de 50,87 m<sup>2</sup>, d'un local poubelle et de locaux privés,
  - en entre-sol : d'une salle de sport de 38,35 m<sup>2</sup>, d'un espace commun de 39,01 m<sup>2</sup>, d'une laverie et 10,26 m<sup>2</sup>, d'un espace de 75,11 m<sup>2</sup> et d'un bureau d'accueil,
  - au R+1 : de 35 chambres T1 dont 2 adaptées aux PMR,
  - au R+2 : de 35 chambres T1 dont 2 adaptées aux PMR,
  - au R+3 : de 35 chambres T1 dont 2 adaptées aux PMR,
  - au R+4 : de 29 chambres T1 dont 2 adaptées aux PMR,
  - au R+5 : de 17 chambres (16 T1 et 1 T3) dont 2 adaptées aux PMR (T1 et T3) ;

La résidence comprend 151 chambres adaptées aux PMR pour un total de 10 chambres (soit un taux supérieur à 5 %) conformément à la réglementation applicable aux logements d'occupation temporaire.

- de trois commerces livrés en coque vide, à savoir :
  - un commerce en simple RdC sur rue présentant une surface 138,23 m<sup>2</sup>,
  - un commerce sous l'enseigne Auchan en simple RdC sur rue composée d'une surface de 2474,23 m<sup>2</sup> et de locaux privés,
  - une pharmacie comprenant 2 niveaux :
    - au RdC : une surface de 253,73 m<sup>2</sup>
    - en entre-sol : une surface de 187,34 m<sup>2</sup>,
- d'un parking public de 151 places de stationnement,

### Stationnement

Un parc de stationnement public de 151 places est créé, dont 8 places sont adaptées pour les personnes à mobilité réduite, localisées à proximité des circulations verticales.

Au R-2, un parc de stationnement de 15 places est créé sur l'emprise privée pour la résidence étudiante, dont 1 place est adaptée pour les personnes à mobilité réduite.

### Accès à l'établissement

#### Accès Auchan

Depuis l'espace public, l'accès s'effectue :

- par une rampe fixe de 2,83 m de longueur (*relevé sur plan*) permettant de franchir un dénivelé de 10 cm (soit une pente de 3,5%) suivie d'un palier de repos comportant des espaces de giration et de manœuvre de portes (\*),
- par des portes à deux vantaux de 0,90 m de largeur de vantail principal.

#### Accès pharmacie

Depuis l'espace public, l'accès s'effectue de plain-pied sans ressaut supérieur à 2 cm, par des portes à deux vantaux de 0,90 m de largeur de vantail principal (\*).

### Accès commerce

Depuis l'espace public, l'accès s'effectue de plain-pied sans ressaut supérieur à 2 cm, par des portes à deux vantaux de 0,90 m de largeur de vantail principal (\*).

### Accès résidence seniors

Depuis l'espace public, l'accès s'effectue de plain-pied sans ressaut supérieur à 2 cm, par des portes à deux vantaux de 0,90 m de largeur de vantail principal (\*).

### Accès résidence étudiante

- depuis l'espace public, l'accès s'effectue de plain-pied sans ressaut supérieur à 2 cm, par des portes à deux vantaux de 0,90 m de largeur de vantail principal (\*),
- depuis le stationnement du R-2, l'accès s'effectue :
  - par un cheminement horizontal d'une largeur 1,40 m,
  - par un sas composé de portes de 0,90 m de largeur de vantail principal (\*) (présence des espaces de giration et de manœuvre de porte),
  - par un ascenseur répondant à la norme NF-EN 81-70 (\*).

### Accès parking public

Depuis l'espace public l'accès s'effectue :

- par une porte coulissante automatique de 1,80 m de largeur de passage libre,
- par un cheminement horizontal d'une largeur 1,40 m,
- par des circulations verticales assurées :
  - soit par un escalier de 1,40m de largeur (équipés de mains courantes continues et prolongées, de contrastes visuels sur les nez-de-marche et les première et dernière contremarches, d'une bande d'éveil à la vigilance en amont de chaque volée de marches) (\*)
  - soit par deux ascenseurs répondant à la norme NF-EN 81-70 (\*),
- par un sas composé de portes de 0,90 m de largeur de vantail principal (\*) (présence des espaces de giration et de manœuvre de porte),

### Aménagement intérieur

Les aménagements intérieurs (*dont les circulations horizontales*) des 3 cellules commerciales, de la résidence étudiante (\*) et des parties communes de la résidence seniors (\*) feront l'objet d'un dépôt ultérieur par les futurs exploitants.

Les circulations verticales sont assurées par :

- des escaliers de 1,40m de largeur (équipés de mains courantes continues et prolongées, de contrastes visuels sur les nez-de-marche et les première et dernière contremarches, d'une bande d'éveil à la vigilance en amont de chaque volée de marches) (\*),
- des ascenseurs répondant à la norme NF EN 81-70 (\*),

L'accès entre la future pharmacie et le magasin Auchan comporte une surface présentant un dénivelé de 0,72 m de hauteur compensé par :

- une volée de marche de 1,40 m de largeur (équipée de mains courantes continues et prolongées, de contrastes visuels sur les nez-de-marche et les première et dernière contremarches, d'une bande d'éveil à la vigilance en amont de la volée de marches) (\*)
- un élévateur avec accès en angle répondant à la norme NF EN 81-41 et composé d'une gaine ouverte, nacelle et portillon et présentant les dimensions suivantes : 1,10 m \* 1,40m (\*).

Les portes situées dans les différents locaux concernés présentent un vantail principal de 0,90 m de largeur minimale (\*).

### Sanitaires

Les cabinets d'aisance situés au R+1 de la résidence seniors sont mixtes et adaptés aux personnes à mobilité réduite (présence de l'espace de giration, de l'espace d'usage latéral à la cuvette, d'un lave-mains, d'une barre d'appui et disposition adaptée des autres équipements).

### Composition des Chambres (résidence étudiante)

Chaque chambre de la résidence comprend :

- des portes d'entrée et d'accès à la pièce principale présentent une largeur de 0,90 m.
- une largeur minimale de circulation depuis l'entrée jusqu'à la pièce principale est de 0,90 m.
- des portes intérieures présentent une largeur minimale de 0,80m.

Chaque chambre adaptée comprend :

- une circulation intérieure minimale de 0,90 m,
- un espace de giration,
- un passage de 0,90 m (ou de 1,20 m) que sur un grand côté du lit (lit accolé à une paroi)
- un espace cuisine, offrant un espace minimal de 1,50 m devant les meubles fixes et les appareils ménagers installés. Les appareils de cuisson et l'évier sont adaptés aux personnes en fauteuil roulant (hauteur des commandes, vide en partie inférieure),
- une salle d'eau adaptée comprenant :
  - une cuvette adaptée (présence d'une barre d'appui et d'un espace d'usage latéral),
  - une douche à siphon de sol (présence des espaces de giration et d'usage, disposition conforme des équipements),
  - un lavabo à une hauteur maximale de 0,80 m et présentant un vide en partie inférieure d'au moins 0,30 m de profondeur, 0,60 m et 0,70 m de hauteur permettant le passage des pieds et des genoux d'une personne en fauteuil roulant,
  - des équipements accessibles en position « assis » (*patères, robinetterie, sèche-cheveux, miroir, dispositif de fermeture des portes*)

(\*) informations transmises par voie électronique en date du 04/05/2023 et du 05/05/2023 par le maître d'œuvre.

### Rappels :

- Tout **aménagement ultérieur** devra faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation au titre de l'accessibilité, en application de la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005.
- Dans le cadre d'une demande de permis de construire une **attestation de conformité aux règles d'accessibilité** devra être présentée conformément à l'article R111-19-27 et R111 -19-29. Cette attestation est établie par un contrôleur technique ou un architecte agréé, indépendant de la maîtrise d'œuvre.
- En application du décret du 28/03/17 et de l'arrêté du 19/04/17 : un **registre d'accessibilité ERP** (outil de communication entre l'ERP et l'utilisateur) doit être remis à la disposition du public au principal point d'accueil accessible de l'établissement ou éventuellement sous forme dématérialisée, afin de communiquer sur le niveau d'accessibilité des prestations proposées par l'établissement. (informations et guide d'élaboration du registre : <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/laccessibilite-des-etablissements-recevant-du-public-erp#e1>)

---

### AVIS DE LA SOUS-COMMISSION :

Après examen du dossier, la sous-commission départementale d'accessibilité émet un

#### AVIS FAVORABLE

- à la demande d'autorisation de travaux liée à la demande de permis de construire

assorti de la prescription suivante :

- la place de stationnement adaptée pour la partie résidence étudiante doit être située au plus proche des circulations verticales,

VERSAILLES, le 09/05/2023

Le Président de la Sous-Commission Départementale  
d'Accessibilité,



Sébastien CAILLARD





**PRÉFET  
DES YVELINES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Service départemental  
d'incendie et de secours  
des Yvelines

Groupement Prévention / RCCI

Affaire suivie par : Adjudant-chef Franck MANSY  
N° 67154

tél : 01.30.65.61.43  
mail : prevention.nord@sdis78.fr

**PROCÈS VERBAL  
DE LA SOUS-COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE SÉCURITÉ**  
Séance du 29 juin 2023

**OBJET :** Commune de SARTROUVILLE  
Dossier : Ensemble immobilier – ALTAREA COGEDIM IDF (#103791/4)  
Affaire : Construction d'un magasin et d'une pharmacie intégrés à un ensemble immobilier  
Adresse : 1-15 avenue Jean Jaurès

**REF :** Permis de construire n° 07858622G1063 du 5 aout 2022 complété le 2 mars 2023 et le 9 mai 2023  
Code de la construction et de l'habitation.  
Décret n° 95-260 du 8 mars 1995 modifié relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité.  
Règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public pris par arrêté du 25 juin 1980 modifié.  
Rapport technique n° 67135 du service départemental d'incendie et de secours des Yvelines relatif à la construction d'un ensemble immobilier (#103791/1 ; #103791/2 ; #103791/3 et #103791/5) en date du 29 juin 2023  
Procès-verbal n°67155 de la sous-commission départementale de sécurité relatif à la construction d'un parc de stationnement (#103791/6) en date du 29 juin 2023.

Les membres de la sous-commission départementale de sécurité ont étudié ce jour le dossier cité en objet.

Ce groupement d'exploitations composé de 2 établissements recevant du public est susceptible d'accueillir 954 personnes dont 25 au titre du personnel. Il est classé en type M de la 2<sup>ème</sup> catégorie.

Descriptif des travaux :

*Le projet concerne la construction d'un groupement d'exploitations composé de 2 cellules, un magasin Auchan et une pharmacie, intégré dans un projet immobilier comprenant des immeubles à usages d'habitation, des logements-foyers et un parc de stationnement.*

*Ce groupement d'exploitations isolé est livré en coque brute. Son aménagement fera l'objet d'une demande d'autorisation ultérieure par les futurs preneurs.*

Nbre de pages : 3



SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS DES YVELINES  
56 AVENUE DE SAINT-CLOUD - CS 80103 - 78007 VERSAILLES CEDEX

L'étude des documents permet de faire les remarques suivantes :

- Le dossier ne précise pas les caractéristiques du désenfumage de l'aire de livraison ;
- Le dossier ne permet pas de s'assurer que le désenfumage de la surface de vente et de la réserve du magasin Auchan est conforme.

Après examen du dossier présenté, la commission émet un **avis favorable** à la demande de permis de construire n° 07858622G1063 du 9 mai 2023.

Elle rappelle que le maître d'ouvrage est tenu de respecter les mesures de prévention et de sauvegarde propres à assurer la sécurité des personnes (article R.143-3 du code de la construction et de l'habitation).

La commission demande notamment le respect des prescriptions suivantes :

1°) S'assurer que le débit d'extraction des installations de désenfumage de l'aire de livraison soit supérieur au débit d'extraction des installations de désenfumage de la voie-engins couverte desservant les halls D, F et H, ceci afin d'instaurer une hiérarchie de pression entre les deux ouvrages, aux fins de garantir en toute circonstance l'accès des secours dans de bonnes conditions et à l'abri des fumées (article R.142-1 du CCH).

2°) Fournir dans le dossier d'aménagement du magasin Auchan les caractéristiques et une note de calcul des équipements de désenfumage de l'air de livraison, de la surface de vente et de la réserve (articles GE2, DF 7 et instruction technique n° 246).

### Rappels de la réglementation – ERP du 1<sup>er</sup> groupe

Le contrôle exercé par l'administration et la commission de sécurité ne dégage pas les constructeurs, installateurs et exploitants des responsabilités qui leur incombent (article R.143-34 du code de la construction et de l'habitation).

Le pétitionnaire est tenu de faire procéder par des personnes ou par un organisme agréé aux vérifications réglementaires prévues par les articles GE 7 § 1 et GE 8 § 1 du règlement de sécurité.

Il doit annexer au registre de sécurité les procès-verbaux, rapports de vérifications techniques et justificatifs permettant de s'assurer que les matériaux, éléments de construction et installations techniques répondent aux dispositions du règlement de sécurité et les tenir à disposition de la commission de sécurité compétente (article R.143-37 du code de la construction et de l'habitation, article GN 12 du règlement de sécurité).

Il est tenu de fournir à la commission de sécurité chargée de la visite avant ouverture au public les documents suivants (article 46 du décret 95-260 du 8 mars 1995 modifié) :

- l'attestation par laquelle le maître d'ouvrage certifie avoir fait exécuter l'ensemble des contrôles et vérifications techniques relatifs à la solidité (articles R.125-17 à R.125-21 du code de la construction et de l'habitation) ;
- l'attestation du bureau de contrôle précisant que la mission solidité a bien été exécutée, les relevés de conclusions des rapports de contrôle attestant de la solidité de l'ouvrage devront compléter cette attestation.

Il doit annexer au registre de sécurité les procès-verbaux, rapports de vérifications techniques et justificatifs permettant de s'assurer que les matériaux, éléments de construction et installations techniques répondent aux dispositions du règlement de sécurité et les fournir au secrétariat de la commission de sécurité compétente deux jours francs avant la date de la visite arrêtée par son président (article R.143-37 du code de la construction et de l'habitation, article GN 12 du règlement de sécurité, articles 46 à 48 du décret n° 95-260 du 8 mars 1995 modifié).

Le pétitionnaire doit s'assurer que les travaux qui ne peuvent être entrepris qu'en présence du public, ne fassent courir un quelconque danger à celui-ci ou n'apportent une gêne pour son évacuation.

Dans cette perspective, les zones en chantier doivent être convenablement balisées et isolées des surfaces accessibles au public, sans avoir pour effet de neutraliser même temporairement des dégagements réglementairement exigibles pour l'évacuation de l'établissement.

En outre, des moyens d'extinction et de secours supplémentaires doivent être mis à la disposition du personnel lorsque la nature des travaux exercés le justifie (article GN 13).

SARTROUVILLE - Ensemble immobilier - ALTAREA COGEDIM IDF Magasin Auchan et pharmacie  
Établissement n°#103791/4 - 67154

Rapport d'étude : Construction d'un magasin et d'une pharmacie intégrés à un ensemble immobilier

**AVIS CONCLUSIF :**

Après avoir délibéré, la sous-commission départementale de sécurité émet un **avis favorable** à la réalisation du projet.

  
Le/la président/e



**PRÉFET  
DES YVELINES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Service départemental  
d'incendie et de secours  
des Yvelines

Groupement Prévention / RCCI

Affaire suivie par : Adjudant-chef Franck MANSY  
N° 67155

tél : 01.30.65.61.43  
mail : prevention.nord@sdis78.fr

**PROCÈS VERBAL  
DE LA SOUS-COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE SÉCURITÉ**  
Séance du 29 juin 2023

- OBJET :** Commune de SARTROUVILLE  
Dossier : Ensemble immobilier – ALTAREA COGEDIM IDF (#103791/6)  
Affaire : Construction d'un parc de stationnement mixte intégré à un ensemble immobilier  
Adresse : 1-15 Avenue Jean Jaurès
- REF :** Permis de construire n° 07858622G1063 du 5 aout 2022 complété le 2 mars 2023 et le 9 mai 2023  
Code de la construction et de l'habitation.  
Décret n° 95-260 du 8 mars 1995 modifié relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité.  
Règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public pris par arrêté du 25 juin 1980 modifié.  
Arrêté du 9 mai 2006 modifié relatif à la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les parcs de stationnement couverts  
Rapport technique n° 67135 du service départemental d'incendie et de secours des Yvelines relatif à la construction d'un ensemble immobilier (#103791/1 ; #103791/2 ; #103791/3 et #103791/5) en date du 29 juin 2023  
Procès-verbal n°67154 de la sous-commission départementale de sécurité relatif à la construction d'un magasin et d'une pharmacie en date du 29 juin 2023

Les membres de la sous-commission départementale de sécurité ont étudié ce jour le dossier cité en objet.

L'établissement recevant du public concerné a une capacité d'accueil de 319 places dont 151 au 1<sup>er</sup> niveau de sous-sol accessibles au public. Il est classé en type PS.

**Descriptif des travaux :**

*Le projet concerne la construction d'un parc de stationnement sur 2 niveau de sous-sol de 319 emplacements dont 151 au 1<sup>er</sup> niveau accessibles au public. Il est intégré dans un projet immobilier comprenant des immeubles à usages d'habitation, des logements-foyers et des établissements recevant du public.*



Nbre de pages : 3

*Ce parc de stationnement est doté d'une installation d'extinction automatique à eau, les 2 niveaux de sous-sol étant équipés de bornes de recharges pour véhicules électriques.*

L'étude des documents permet de faire les remarques suivantes :

- Les 2 niveaux sont équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques, mais le dossier ne précise pas les caractéristiques d'implantation ;
- La notice de sécurité n'apporte aucune précision sur l'obligation d'assurer la continuité radioélectrique.

Après examen du dossier présenté, la commission émet un **avis favorable** à la demande de permis de construire n°07858622G1063 du 9 mai 2023.

Elle rappelle que le maître d'ouvrage est tenu de respecter les mesures de prévention et de sauvegarde propres à assurer la sécurité des personnes (article R.143-3 du code de la construction et de l'habitation).

La commission demande notamment le respect des prescriptions suivantes :

1°) S'assurer que les bornes de recharge pour véhicules électriques soient conçues conformément aux décrets n° 2016-968 du 13 juillet 2016 et n° 2017-26 du 12 janvier 2017 relatifs à ce type d'installation, ainsi qu'au paragraphe 2.3 du guide pratique relatif à la sécurité incendie dans les parcs de stationnement couverts ouverts au public (version 2 de janvier 2018).

2°) S'assurer de la continuité des communications relayées par l'infrastructure partageable des transmissions dans les 2 niveaux du parc de stationnement, dans le cas contraire, l'exploitant devra disposer d'une installation technique fixe conforme à l'article MS 71 (article PS 29 § 4).

### Rappels de la réglementation – PARC DE STATIONNEMENT

Le contrôle exercé par l'administration et la commission de sécurité ne dégage pas les constructeurs, installateurs et exploitants des responsabilités qui leur incombent (article R.143-34 du code de la construction et de l'habitation).

Le pétitionnaire est tenu de faire procéder par un technicien compétent ou par un organisme agréé aux vérifications techniques prévues par les articles R.143-34 du code de la construction et de l'habitation et PS 32 du règlement de sécurité.

Il doit annexer au registre de sécurité les procès-verbaux, rapports de vérifications techniques et justificatifs permettant de s'assurer que les matériaux, éléments de construction et installations techniques répondent aux dispositions du règlement de sécurité et les tenir à disposition de la commission de sécurité compétente (article R.143-37 du code de la construction et de l'habitation, articles GN 12 et GE 8 § 1 du règlement de sécurité).

Il est tenu de fournir à la commission de sécurité chargée de la visite de réception avant ouverture au public les documents suivants (article 46 du décret 95-260 du 8 mars 1995 modifié) :

- l'attestation par laquelle le maître d'ouvrage certifie avoir fait exécuter l'ensemble des contrôles et vérifications techniques relatifs à la solidité (articles R.125-17 à R.125-21 du code de la construction et de l'habitation) ;
- l'attestation du bureau de contrôle précisant que la mission solidité a bien été exécutée, les relevés de conclusions des rapports de contrôle attestant de la solidité de l'ouvrage devront compléter cette attestation.

Il doit annexer au registre de sécurité les procès-verbaux, rapports de vérifications techniques et justificatifs permettant de s'assurer que les matériaux, éléments de construction et installations techniques répondent aux dispositions du règlement de sécurité et les fournir au secrétariat de la commission de sécurité compétente deux jours francs avant la date de la visite arrêtée par son président (article R.143-37 du code de la construction et de l'habitation, articles GN 12 et GE 8 § 1 du règlement de sécurité, articles 46 à 48 du décret n° 95-260 du 8 mars 1995 modifié).

Le pétitionnaire doit s'assurer que les travaux qui ne peuvent être entrepris qu'en présence du public, ne fassent courir un quelconque danger à celui-ci ou n'apportent une gêne pour son évacuation.

Dans cette perspective, les zones en chantier doivent être convenablement balisées et isolées des surfaces accessibles au public, sans avoir pour effet de neutraliser même temporairement des dégagements réglementairement exigibles pour l'évacuation de l'établissement.

En outre, des moyens d'extinction et de secours supplémentaires doivent être mis à la disposition du personnel lorsque la nature des travaux exercés le justifie (article GN 13).

Sous-commission départementale de sécurité du jeudi 29 juin 2023

SARTROUVILLE - Ensemble immobilier - ALTAREA COGEDIM IDF Parc de stationnement mixte  
(ERP/HAB)  
Établissement n°#103791/6 - 67155

Rapport d'étude : Construction d'un parc de stationnement mixte intégré à un ensemble immobilier

**AVIS CONCLUSIF :**

Après avoir délibéré, la sous-commission départementale de sécurité émet un **avis favorable** à la réalisation du projet.



Le/la président/e





Groupement Prévention/RCCI

Trappes, le 29 JUIN 2023

000717

Le Directeur départemental  
des services d'incendie et de secours  
des Yvelines

à

Monsieur le Maire  
B.P. n°275  
78506 SARTROUVILLE Cedex

Affaire suivie par : Adjudant-chef Franck MANSY

Tél : 01.30.65.61.43

Mail : [prevention.nord@sdis78.fr](mailto:prevention.nord@sdis78.fr)

Dossier n° 67135

- OBJET** : Dossier : Ensemble immobilier – ALTAREA COGEDIM IDF  
(#103791/1 ; #103791/2 ; #103791/3 et #103791/5)  
Affaire : Construction d'un ensemble immobilier de 344 logements et  
d'établissements recevant du public  
Adresse : 1-15 avenue Jean Jaurès
- REF.** : Permis de construire n° 07858622G1063 du 5 aout 2022 complété le 2 mars  
2023 et le 9 mai 2023  
Code de l'urbanisme  
Code de la construction et de l'habitation  
Arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des  
bâtiments d'habitation  
Arrêté du 25 juin 1980 modifié portant approbation du règlement de sécurité  
contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du  
public  
Arrêté du 22 juin 1990 modifié portant approbation du règlement de sécurité  
contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du  
public  
Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie pris par  
arrêté préfectoral n° DDSIS-2017-033 du 4 août 2017  
Procès-verbal n°67154 de la sous-commission départementale de sécurité  
relatif à la construction d'un magasin et d'une pharmacie en date du 29 juin  
2023  
Procès-verbal n°67155 de la sous-commission départementale de sécurité  
relatif à la construction d'un parc de stationnement en date du 29 juin 2023

Suite à la réception en date du 10 mai 2023, mes services ont étudié pour  
avis le dossier cité en référence.

Le projet concerne la construction d'un ensemble immobilier comprenant :

- Des bâtiments à usage d'habitation collectives (halls A, D, E, et F) à  
R+4+attique et R+5+attique totalisant 111 logements (#103791/1) ;
- Une résidence seniors à R+4+combles et R+5+combles (halls B et C)  
totalisant 83 logements, des locaux de services et des locaux communs  
recevant du public (#103791/2) ;
- Une résidence étudiante à R+4+combles (halls G et H) totalisant 151  
logements, des locaux de services et des locaux communs d'une surface  
inférieure à 50 m<sup>2</sup> (#103791/3) ;

Nombre de pages : 10

- Un groupement d'exploitations composé d'un magasin et d'une pharmacie, susceptible d'être classé en établissement recevant du public, et faisant l'objet du procès-verbal de la sous-commission départementale de sécurité n°67154 cité en référence (#103791/4) ;

- Un local commercial de 139 m<sup>2</sup> susceptible d'être classé en établissement recevant du public (#103791/5) ;

- Un parc de stationnement de 319 emplacements à R-1 et R-2 dont le 1<sup>er</sup> niveau de sous-sol est accessible au public (151 emplacements) et faisant l'objet du procès-verbal de la sous-commission départementale de sécurité n°67155 cité en référence (#103791/6).

#### Les bâtiments à usage d'habitations collectives (halls A, D, E et F):

Les bâtiments sont organisés de la façon suivante :

- Hall A :
  - Rez-de-chaussée : 1 hall d'entrée, 1 local 2 roues, 1 local poubelles et 1 local poussettes ;
  - R+1 à R+4 : 7 logements ;
  - R+5 : 5 logements ;
  - Attique : 4 logements.
  
- Halls D, E et F :
  - Rez-de-chaussée 1 hall d'entrée desservant les halls D, E et F, 1 local poussettes, 1 local poubelles et 1 local transformateur ;
    - Hall D :
      - R+1 ; 1 hall d'entrée et 4 logements ;
      - R+2 à R+4 : 4 logements ;
      - Attique : 3 logements ;
    - Hall E :
      - R+1 : 1 hall desservant les halls D et F et 5 logements ;
      - R+2 à R+4 : 5 logements ;
      - Attique : 2 logements.
    - Hall F :
      - R+1 ; 1 hall d'entrée et 8 logements ;
      - R+2 à R+4 : 7 logements ;
      - Attique : 4 logements.

La desserte du hall A est assurée par l'avenue Maurice Berteaux présentant les caractéristiques d'une voie-engins, l'accès à la cage d'escalier se faisant directement depuis cette voie.

La desserte du hall E est assurée par la rue Jean Jaurès présentant les caractéristiques d'une voie-engins, l'accès à la cage d'escalier se faisant directement depuis cette voie.

La desserte des halls D et F est assurée par une voie-engins couverte en impasse accessible depuis la rue Jean Jaurès et présentant les caractéristiques d'une voie-engins munie d'une aire de retournement. Cette voie couverte est désenfumée **sans plus de précision**.

La distance à parcourir pour accéder à la cage d'escalier des halls D et F est inférieure à 50 mètres depuis cette voie-engins.

Le plancher bas du niveau le plus haut de chaque bâtiment est situé à plus de 8 mètres par rapport au niveau d'accès des secours.

Les niveaux en étages de chaque bâtiment sont desservis par une cage d'escalier enclouée et désenfumée en partie haute au moyen d'un exutoire de 1 m<sup>2</sup>, avec commande manuelle au rez-de-chaussée.

Les escaliers desservant les niveaux en étages des bâtiments sont dissociés, au rez-de-chaussée, de ceux desservant les niveaux de sous-sol.

Dans les étages, la distance à parcourir pour gagner l'escalier, depuis la porte palière de tout logement est inférieure à 15 mètres.

Les circulations horizontales de chaque niveau sont désenfumées naturellement par des conduits collectifs équipés de volets coupe-feu de degré 1 heure pour les évacuations des fumées et pare-flammes de degré 1 heure pour les amenées d'air, dont le déclenchement est asservi à des détecteurs sensibles aux fumées et gaz de combustion du niveau concerné. La distance horizontale entre deux bouches n'excède pas 10 mètres dans le cas d'un parcours rectiligne et 7 mètres dans le cas contraire. Toute porte palière de logement non située entre une amenée d'air et une évacuation de fumée est située à moins de 5 mètres d'une bouche.

Toutes les cages d'escaliers des bâtiments disposent d'une colonne sèche se trouvant au droit de chaque sortie d'escalier.

#### Résidence seniors (halls B et C) :

- Rez-de-chaussée : 1 hall d'entrée, 1 local transformateur, 1 local 2 roues et 1 local poubelles ;
- Entresol : 1 local de stockage, 2 locaux 2 roues, 1 local entretien, 1 local linge sale, 1 local linge propre, 1 local informatique et 1 vestiaire ;
- R+1 : 11 logements, 2 bureaux, 1 cuisine d'une puissance supérieure à 20 kW, 1 salle de restauration de 82 m<sup>2</sup>, 1 salle d'animation de 26 m<sup>2</sup>, 1 salle de bien-être de 52 m<sup>2</sup> et 1 salon bibliothèque de 47 m<sup>2</sup>.
- R+2 : 8 logements desservis par la cage d'escalier B et 11 logements desservis par la cage d'escalier C ;
- R+3 : 8 logements desservis par la cage d'escalier B et 11 logements desservis par la cage d'escalier C ;
- R+4 : 8 logements desservis par la cage d'escalier B et 11 logements desservis par la cage d'escalier C ;
- R+5 : 7 logements desservis par la cage d'escalier B et 4 logements desservis par la cage d'escalier C ;
- Combles : 4 logements desservis par la cage d'escalier B.

La desserte du bâtiment est assurée par la rue Jean Jaurès présentant les caractéristiques d'une voie-engins, l'accès aux cages d'escalier se faisant directement depuis cette voie.

Le plancher bas du niveau le plus haut de chaque bâtiment est situé à plus de 8 mètres par rapport au niveau d'accès des secours.

Les niveaux en étages de chaque bâtiment sont desservis par une cage d'escalier enclouée et désenfumée en partie haute au moyen d'un exutoire de 1 m<sup>2</sup>, avec commande manuelle au rez-de-chaussée.

Les escaliers desservant les niveaux en étages des bâtiments sont dissociés, au rez-de-chaussée, de ceux desservant les niveaux de sous-sol.

Dans les étages, la distance à parcourir pour gagner l'escalier, depuis la porte palière de tout logement est inférieure à 15 mètres.

Les circulations horizontales de chaque niveau sont désenfumées naturellement par des conduits collectifs équipés de volets coupe-feu de degré 1 heure pour les évacuations des fumées et pare-flammes de degré 1 heure pour les amenées d'air, dont le déclenchement est asservi à des détecteurs sensibles aux fumées et gaz de combustion du niveau concerné. La distance horizontale entre deux bouches n'excède pas 10 mètres dans le cas d'un parcours rectiligne et 7 mètres dans le cas contraire. Toute porte palière de logement non située entre une amenée d'air et une évacuation de fumée est située à moins de 5 mètres d'une bouche.

Toutes les cages d'escaliers des bâtiments disposent d'une colonne sèche se trouvant au droit de chaque sortie d'escalier.

Chaque logement est équipé d'un détecteur autonome avertisseur de fumées.

**La résidence n'est pas équipée d'un téléphone accessible en permanence ni d'un moyen d'alarme sonore audible en tout point.**

**Les caractéristiques d'isolement du local de stockage se situant au niveau entresol ne sont pas précisées.**

Les locaux collectifs susceptibles de constituer des établissements recevant du public concernent la salle de restauration et la salle de bien-être. Situés au R+1 de la résidence, ces locaux sont exclusivement réservés à l'usage des résidents.

L'effectif pouvant être admis en simultané dans ces locaux collectifs représente un total de 155 personnes.

L'accès aux locaux collectifs se fait depuis le hall de la résidence et par une baie accessible sur la façade principale débouchant dans un espace d'attente sécurisé.

Ils sont isolés des autres parties de la résidence par des parois et des planchers coupe-feu de degré 1 heure, ainsi que par une porte coupe-feu de degré ½ heure munie d'un ferme-porte.

La cuisine d'une puissance supérieure à 20 kW est isolée par des parois et un plancher haut coupe-feu de degré de 1 heure et une porte coupe-feu de degré ½ heure munie d'un ferme-porte. **Toutefois, les dispositions relatives aux coupures des énergies et de ventilation ne sont pas précisées.**

**Les issues de secours de la salle de restauration débouchant sur la terrasse ne s'ouvrent pas dans le sens de l'évacuation.**

**La salle de bien-être ne dispose pas d'une 2<sup>ème</sup> issue de secours.**

L'équipement d'alarme prévu est de type 4.

L'évacuation des personnes à mobilité réduite est prévue par l'aide humaine. A cette fin, il est créé une aire d'attente en extérieur dans les parties communes sur la dalle.

La résidence étudiante (halls G et H) :

- Rez-de-chaussée : 1 hall d'entrée, 1 local transformateur, 1 local 2 roues, 1 local entretien et 1 local poubelles ;
- Entresol : 1 local 2 roues, 1 bureau, 1 espace commun de 39 m<sup>2</sup> et 1 salle de sport de 39 m<sup>2</sup>;
- R+1 : 35 logements desservis par les 2 cages d'escalier ;
- R+2 : 35 logements desservis par les 2 cages d'escalier ;
- R+3 : 35 logements desservis par les 2 cages d'escalier ;
- R+4 : 19 logements desservis par la cage d'escalier G et 10 logements desservis par la cage d'escalier H ;
- Combles : 10 logements desservis par la cage d'escalier G et 7 logements desservis par la cage d'escalier H.

La desserte du hall G est assurée par la rue Jean Jaurès présentant les caractéristiques d'une voie-engins, l'accès aux cages d'escalier se faisant directement depuis cette voie.

La desserte du hall H est assurée par une voie interne couverte en impasse accessible depuis le rue Jean Jaurès présentant les caractéristiques d'une voie-engins en impasse. Cette voie couverte est désenfumée **sans plus de précision.**

Le plancher bas du niveau le plus haut de chaque bâtiment est situé à plus de 8 mètres par rapport au niveau d'accès des secours.

Les niveaux en étages de chaque bâtiment sont desservis par une cage d'escalier enclouée et désenfumée en partie haute au moyen d'un exutoire de 1 m<sup>2</sup>, avec commande manuelle au rez-de-chaussée.

Les escaliers desservant les niveaux en étages des bâtiments sont dissociés, au rez-de-chaussée, de ceux desservant les niveaux de sous-sol.

Dans les étages, la distance à parcourir pour gagner l'escalier, depuis la porte palière de tout logement est inférieure à 15 mètres.

Les circulations horizontales de chaque niveau sont désenfumées naturellement par des conduits collectifs équipés de volets coupe-feu de degré 1 heure pour les évacuations des fumées et pare-flammes de degré 1 heure pour les amenées d'air, dont le déclenchement est asservi à des détecteurs sensibles aux fumées et gaz de combustion du niveau concerné. La distance horizontale entre deux bouches n'excède pas 10 mètres dans le cas d'un parcours rectiligne et 7 mètres dans le cas contraire. Toute porte palière de logement non située entre une amenée d'air et une évacuation de fumée est située à moins de 5 mètres d'une bouche.

Toutes les cages d'escaliers des bâtiments disposent d'une colonne sèche se trouvant au droit de chaque sortie d'escalier.

**La résidence n'est pas équipée d'un téléphone accessible en permanence ni d'un moyen d'alarme sonore audible en tout point.**

**Les caractéristiques d'isolation du local de stockage se situant au niveau entresol ne sont pas précisées.**

Le local commercial de 139 m<sup>2</sup> :

Il est desservi par la rue Jean Jaurès.

Il est isolé :

- du futur magasin en mitoyenneté par des parois coupe-feu de degré 3 heures ;
- des habitations en superposition et en mitoyenneté par des parois et un plancher haut coupe-feu de degré 1 heure ;
- du parc de stationnement par un plancher bas coupe-feu de degré 1h30.

Son aménagement sera à la charge du preneur et fera l'objet d'une demande d'autorisation ultérieure.

Pour l'ensemble du projet :

**La défense extérieure contre l'incendie du projet n'est pas précisée.**

Aussi, j'ai l'honneur de vous faire connaître que le classement des bâtiments est le suivant :

- Le bâtiment à usage d'habitation correspondant aux halls A, D, E et F est classé en 3<sup>ème</sup> famille B ;
- La résidence seniors de 83 logements correspondant aux halls B et C est classée en logement-foyer de la 3<sup>ème</sup> famille B;
- La salle de restauration et la salle de bien-être de la résidence seniors sont classées en établissement recevant du public de types N et L de la 5<sup>ème</sup> catégorie ;
- La résidence étudiante de 151 logements correspondant aux halls G et H est classée en logement-foyer de la 3<sup>ème</sup> famille B;
- Le local commercial de 139 m<sup>2</sup>, livré en coque brute, est susceptible d'être classé en établissement recevant du public de la 5<sup>ème</sup> catégorie.

L'étude des documents permet de relever les observations suivantes :

Pour ce qui concerne les bâtiments à usage d'habitation (halls D et F) :

Les caractéristiques du désenfumage de la voie-engins couverte ne sont pas précisées.

Pour ce qui concerne la résidence seniors:

- Il n'est pas prévu de téléphone accessible en permanence ni de moyen d'alarme sonore audible en tout point;
- Les caractéristiques d'isolement du local de stockage se situant au niveau entresol ne sont pas précisées ;
- Les dispositions relatives aux coupures des énergies et de ventilation de la grande cuisine ne sont pas précisées ;
- Les issues de secours de la salle de restauration débouchant sur la terrasse ne s'ouvrent pas dans le sens de l'évacuation ;
- La salle de bien-être ne dispose pas d'une 2<sup>ème</sup> issue de secours.

Pour ce qui concerne la résidence étudiante :

- Il n'est pas prévu de téléphone accessible en permanence ni de moyen d'alarme sonore audible en tout point;
- Les caractéristiques d'isolement du local de stockage se situant au niveau entresol ne sont pas précisées ;

Pour ce qui concerne le local commercial :

Le projet prévoit l'aménagement d'un futur établissement recevant du public dans un local livré en coque brute.

Pour ce qui concerne l'ensemble du projet :

**La défense extérieure contre l'incendie du projet n'est pas précisée.**

Je vous propose d'inviter le pétitionnaire à respecter les prescriptions suivantes :

Pour ce qui concerne les bâtiments à usage d'habitations (halls D et F) et la résidence étudiante (hall H) :

1°) Assurer le désenfumage de la voie-engins couverte desservant les halls D, F et H en réalisant un balayage efficace afin de garantir en toute circonstance l'accès des secours dans de bonnes conditions.

De plus, les installations de désenfumage devront être réalisées dans le respect des dispositions édictées dans la prescription n°1 du procès-verbal de la sous-commission départementale de sécurité n°67154 du 29 juin 2023 (articles R.142-1 du CCH, 3.3 et 4 de l'arrêté modifié du 31 janvier 1986).

Pour ce qui concerne la résidence senior:

2°) Doter chaque niveau du logement-foyer d'un moyen d'alarme sonore audible en tout point du niveau, qui doit pouvoir être actionné à chaque niveau depuis les circulations communes. Des dispositifs sonores doivent être placés à chaque niveau du bâtiment (article 69 de l'arrêté modifié du 31 janvier 1986).

3°) Assurer le fonctionnement de l'alarme incendie dans les bâtiments même en cas de coupure générale électrique (article 69 de l'arrêté modifié du 31 janvier 1986).

4°) Permettre l'alerte des services publics de secours et de lutte contre l'incendie par un téléphone relié au réseau public, accessible en permanence et fonctionnant même en cas de coupure générale électrique (article 69 de l'arrêté modifié du 31 janvier 1986).

5°) S'assurer que le local de stockage situé au niveau entresol soit isolé par des parois et un plancher haut coupe-feu de degré 1 heure et une porte coupe-feu de degré ½ heure munie d'un ferme-porte (article R.142-1 du code de la construction et de l'habitation).

6°) Equiper la grande cuisine d'un dispositif d'arrêt d'urgence par énergie. Elle doit être placée à l'intérieur du local et à proximité soit de l'accès, soit du bloc cuisson et des appareils de remise en température. La commande du dispositif d'arrêt d'urgence de chaque îlot de cuisson est placée dans l'îlot concerné (article PE 15 de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié).

7°) S'assurer que les dispositifs d'arrêt d'urgence de l'énergie électrique ne coupent pas les circuits d'éclairage ni les dispositifs de ventilation contribuant à l'évacuation des fumées en cas d'incendie. Le dispositif d'arrêt d'urgence de l'alimentation en gaz peut être réalisé à l'aide d'une électrovanne. Dans ce cas, l'électrovanne est à réarmement manuel et sa commande peut être commune avec celle du dispositif d'arrêt d'urgence de l'énergie électrique visé ci-dessus. Si l'alimentation en gaz du local ne dessert que des appareils de cuisson et des appareils de remise en température, le dispositif d'arrêt d'urgence tient lieu d'organe de coupure prévu à l'article GZ 15 (article PE 15 de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié).

8°) Equiper la grande cuisine d'un système de ventilation naturel ou mécanique qui doit permettre l'amenée d'air et l'évacuation de l'air vicié, des buées et des graisses.

L'amenée d'air ne peut être mécanique que si l'évacuation est mécanique.

Le circuit d'évacuation de l'air vicié, des buées et des graisses doit présenter les caractéristiques suivantes :

- Les hottes ou autres dispositifs de captation doivent être construits en matériaux MO ou A2-51, do; les conduits doivent être non poreux, construits en matériaux MO ou A2-s1, do, être stables au feu de degré 1/4 d'heure ou E 15.

- Les hottes ou les dispositifs de captation doivent comporter des éléments permettant de retenir les graisses et pouvant être facilement nettoyés et remplacés.

À l'intérieur du bâtiment, les conduits doivent être installés dans une gaine établissant le degré coupe-feu des parois suivantes :

- parois d'isolement entre niveaux;
- parois d'isolement des établissements tiers (article PE 16 de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié).

9°) Inverser le sens d'ouverture des portes d'une des issues de secours de la salle de restauration afin que celles-ci s'ouvrent dans le sens de l'évacuation (article PE 11 § 2 de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié).

10°) Créer une deuxième issue de secours dans la salle de bien-être ou limiter à 19 personnes sont accès (article PE 11 § 3 de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié).

11°) Fournir annuellement au maire, pour information des services de la préfecture, le groupe iso ressource (GIR) et le groupe iso ressource moyen pondéré (GMP) mis à jour des résidents du logement-foyer, afin de s'assurer que celui-ci ne relève pas de la réglementation des établissements recevant du public du type J.

Pour ce qui concerne la résidence étudiante :

12°) Doter chaque niveau du logement-foyer d'un moyen d'alarme sonore audible en tout point du niveau, qui doit pouvoir être actionné à chaque niveau depuis les circulations communes. Des dispositifs sonores doivent être placés à chaque niveau du bâtiment (article 69).

13°) Assurer le fonctionnement de l'alarme incendie dans les bâtiments même en cas de coupure générale électrique (article 69 de l'arrêté modifié du 31 janvier 1986).



14°) Permettre l'alerte des services publics de secours et de lutte contre l'incendie par un téléphone relié au réseau public, accessible en permanence et fonctionnant même en cas de coupure générale électrique (article 69 de l'arrêté modifié du 31 janvier 1986).

15°) S'assurer que le local de stockage situé au niveau entresol soit isolé par des parois et un plancher haut coupe-feu de degré 1 heure et une porte coupe-feu de degré ½ heure munie d'un ferme-porte (article R.142-1 du code de la construction et de l'habitation).

Pour ce qui concerne le local commercial :

16°) Réaliser le local recevant du public, susceptible d'un classement en 5<sup>ème</sup> catégorie, conformément aux dispositions de l'arrêté du 22 Juin 1990 relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public de la 5<sup>ème</sup> catégorie.

17°) Solliciter l'autorisation de Monsieur le Maire de SARTROUVILLE avant tout aménagement des locaux recevant du public (article R.122-8 du code de la construction et de l'habitation).

Pour ce qui concerne l'ensemble du projet :

18°) Assurer la défense extérieure contre l'incendie de l'ensemble du projet de la manière suivante :

- a) Mettre en place des poteaux d'incendie normalisés de 100 mm ;
- b) S'assurer que le réseau d'eau fournisse au moins 2.000 litres par minute sous une pression dynamique minimale de 1 bar sans dépasser 8 bars.
- c) Implanter les poteaux d'incendie en respectant les distances suivantes :
  - 60 mètres au plus entre le raccord d'alimentation des colonnes sèches de **chaque bâtiment** et l'hydrant le plus proche, par les chemins praticables par deux sapeurs-pompiers tirant un dévidoir ;
  - 100 mètres au plus entre la rampe du **parc de stationnement couvert du projet** et l'hydrant le plus proche, par les chemins praticables par deux sapeurs-pompiers tirant un dévidoir ;
  - 150 mètres au plus entre l'accès à l'établissement recevant du public susceptible d'être classé en 5<sup>ème</sup> catégorie et l'hydrant le plus proche, par les chemins praticables par deux sapeurs-pompiers tirant un dévidoir ;
  - 100 mètres au plus entre l'accès de **l'établissement recevant du public de type M de la 2<sup>ème</sup> catégorie (magasin) du projet** et l'hydrant le plus proche, par les chemins praticables par deux sapeurs-pompiers tirant un dévidoir ;
  - 200 mètres au plus entre chaque hydrant par les voies de desserte ;
  - 5 mètres au plus du bord de la chaussée.

19°) Réceptionner les moyens de défense extérieure contre l'incendie dès leur mise en eau. Préalablement à la visite de réception, le Service départemental d'incendie et de secours ([deci@sdis78.fr](mailto:deci@sdis78.fr)) devra être sollicité pour l'attribution d'un numéro au(x) point(s) d'eau.

Un procès-verbal de réception établi par l'installateur, accompagné d'un plan de récolement de l'installation doit parvenir au Service départemental d'incendie et de secours ([deci@sdis78.fr](mailto:deci@sdis78.fr)) dans les 2 jours suivant la visite.

Lorsque la défense extérieure contre l'incendie nécessite la mise en œuvre simultanée de plusieurs points d'eau incendie sous pression, le procès-verbal doit être complété par des mesures de débits simultanés ou par une attestation du gestionnaire du réseau d'eau sur le débit minimal fourni par le réseau.

20°) Équiper **chaque logement du projet** d'au moins un détecteur de fumée normalisé (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique (article R.142-2 du code de la construction et de l'habitation).

La responsabilité de l'installation incombe au propriétaire et l'entretien du détecteur de fumée normalisé visé à l'article R.142-2 du code de la construction et de l'habitation incombe à l'occupant (article R.142-3 du code de la construction et de l'habitation).

21°) Veiller à ce que les dispositifs de fermeture des espaces communs n'empêchent pas l'approche des engins de secours et l'accès des sapeurs-pompiers aux cages d'escalier :

- soit par la présence d'un gardiennage 24 heures sur 24 ou d'une personne qui assure l'accueil des secours ;
- soit par la mise en place d'un système de fermeture décondamnable avec les clés multifonctions des sapeurs-pompiers, suivant la norme NF S 61-580 ;
- soit par la mise en place du système VIGIK en code national "service d'urgence".

En tout état de cause, en l'absence d'une personne pouvant donner accès aux dispositifs de commande et, en cas d'urgence, les sapeurs-pompiers seraient amenés à fracturer ces protections sans aucun recours de la part de la copropriété (article R.142-1 du Code de la construction et de l'habitation).

**Nota :**

**Au vu de la complexité du projet et de ses nombreuses cages d'escaliers, il est recommandé d'indiquer clairement sur les façades par des panneaux inaltérables les différents accès et les emplacements des colonnes sèches.**

De plus, au vu de l'intégration d'une couverture végétale sur les attiques des bâtiments, le service d'incendie recommande la souscription d'un contrat d'entretien auprès d'une personne qualifiée afin d'effectuer un nettoyage, un entretien et un arrosage régulier des végétaux en toiture.

P.O. le chef du groupement Prévention



Lieutenant-colonel Sébastien FRÉMONT

**Numéro de dossier : PC 078 586 22 G 1063**  
**Déposé le : 05/08/2022**  
**Nom du demandeur : ALTAREA COGEDIM**  
**IDF**  
**Adresse des travaux : 1-15 avenue Jean Jaurès/50**  
**avenue Maurice Berteaux à SARTROUVILLE**  
**Descriptif des travaux : Ensemble immobilier**

Monsieur le Maire  
En son hôtel de ville  
B.P n°275  
78506 SARTROUVILLE CEDEX

A l'attention de  
Mme Marie-Hélène AFONSO  
Direction de l'urbanisme

Epinay-Sur-Seine, le 18/07/2023

N/Réf : SEC/23/06/966/LR  
Dossier suivi par : P. KONLAMBIGUE  
Tél : 01 49 40 22 76  
P.J : 1 dossier en retour

Monsieur le Maire,

Vous nous avez consultés sur la demande de permis de construire citée en objet.

Les besoins liés à cette opération peuvent, selon les renseignements communiqués, être évalués à 15700 litres/heure pour les besoins domestiques et à 120 m<sup>3</sup>/heure pour les besoins contre l'incendie. Ces besoins ne sont pas cumulables.

Sur la base de ces informations, le réseau de distribution public existant est en mesure de subvenir à ces besoins nouveaux. **Dans ces conditions, nous émettons un avis favorable à cette demande.**

Nous attirons également votre attention sur le fait que les équipements propres qui resteront à réaliser pour l'intérêt exclusif de la construction considérée (branchement domestique ou incendie, réseau de desserte en bordure ou à l'intérieur du périmètre de réalisation et pour lesquels aucun renseignement n'est disponible dans le cadre de la demande de permis de construire), seront à la charge intégrale du demandeur (article L 332-15 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs, ces équipements devront être conformes aux Prescriptions Techniques et Règlement du service public de l'eau en vigueur.

Conformément aux préconisations du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France et aux dispositions de la loi SRU du 13 décembre 2000, nous vous demandons de bien vouloir mentionner ces précisions en annexe du permis de construire pour la bonne information du pétitionnaire.

Pour toute demande de nouveau branchement, nous vous demandons de bien vouloir contacter notre Centre Relation Client au 09 69 369 900.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de notre considération distinguée.

Philippe HEUVENEERS

Responsable Etudes



Le Pecq, le 14 juin 2023

## SARTROUVILLE – PC 78586 22 G1063

**Projet : construction de 344 logements collectifs et 3 locaux commerciaux au 1/15 avenue Jean Jaurès**

- ↳ La compétence gestion des déchets a été déléguée à la Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine (C.A.S.G.B.S.) pour 19 communes. Un prestataire unique a été missionné pour équiper en conteneurs roulants les producteurs de déchets, la société SULO.
- ↳ Un mois avant la livraison des nouveaux logements, l'aménageur doit informer le Service Environnement de la Communauté d'Agglomération afin d'organiser le service de collecte, soit par téléphone au 01.30.09.75.36 ou par email à l'adresse suivante : [environnement@casgbs.fr](mailto:environnement@casgbs.fr).

### Recommandations :

Les locaux de stockage des conteneurs à déchets des bâtiments D/E/F et G/H sont non conformes. En l'état, les locaux sont difficilement utilisables par les usagers, ils ne pourront pas être collectés directement par les équipes de collecte et le grand nombre de bacs rends impossible la présentation sur le trottoir.

Il est nécessaire de réaménager les locaux de stockage afin de rendre possible la collecte des conteneurs à déchets par les équipes de collecte (aucun long couloir, renforcement etc.).

Il est nécessaire de faire apparaître à l'échelle sur les plans les conteneurs à déchets (*détails paragraphe 3*) afin de valider la surface des locaux de stockage. Les conteneurs à déchets de 660 L doivent être positionnés avec la face la plus large face à l'utilisateur (sens d'ouverture du couvercle) et un espace minimum d'un mètre doit être aménagé entre chaque rangée de conteneurs. Un point d'eau, une évacuation au sol des eaux usées et des ventilations doivent être présents dans les locaux de stockage des conteneurs à déchets.

Les portes des locaux de stockage des conteneurs à déchets devront être équipées d'un digicode à programmation horaire afin d'être accessible librement par les équipes de collecte aux jours et horaires de collecte.

### **1 - Fréquences de collecte :**

- **Conteneurs avec code couleur gris destinés aux ordures ménagères résiduelles**
  - ↳ Production annuelle moyenne d'ordures ménagères : 259 kg/habitant
  - Fréquence de collecte : 1 x /semaine
- **Conteneurs avec code couleur jaune destinés aux emballages recyclables,**
  - ↳ Production annuelle moyenne de déchets recyclables : 38 kg/habitant
  - Fréquence de collecte : 1 x toutes les deux semaines ou 1 x / semaine suivant secteur
- **Conteneurs avec code couleur vert destinés au verre,**
  - ↳ Production annuelle moyenne de déchets en verre : 23 kg/habitant
  - Fréquence de collecte : 1 x / mois
- **Bacs marron destinés aux déchets végétaux (si jardins privés ou espaces verts entretenus par le gardien)**
  - ↳ Dotation suivant la taille des espaces verts
  - Fréquence de collecte : 1 x /semaine et 1 x /15 jours suivant les périodes
- **Fréquence de collecte des encombrants :**
  - 1 +x /mois sur rendez-vous au 0 800 078 500.



## 2 – Proposition et recommandations : Cf. document ci-joint

- ↳ Les locaux de stockage des conteneurs à déchets devront être situés en rez-de-chaussée.
- ↳ Chaque local de stockage doit être ventilé, muni d'un point d'eau et d'une évacuation au sol des eaux usées.
- ↳ Les locaux dédiés au stockage des conteneurs à déchets devront être munis d'une ouverture suffisamment large pour permettre le passage de conteneurs à déchets de 660 litres.
- ↳ Dans le cas de la création d'un local de stockage/présentation des conteneurs à déchets. Celui-ci devra être installé en bordure de domaine public et accessible librement aux équipages de collecte. Si le local de stockage/présentation des bacs à déchets est fermé, il devra être muni d'une porte dont la serrure sera équipée d'un digicode à programmation horaire afin que le local soit accessible librement pendant les horaires de collecte.

## 3 - Proposition de conteneurisation

### Bâtiment A : 37 logements

Estimation du nombre de personnes : nombre de logements x 2,5 personnes soit 93 habitants

#### ↳ Production et dotation :

- Déchets ménagers :  $93 \times 5.5 \times 3$  : 1 535 donc **3 bacs de 660 litres**
- Déchets recyclables :  $93 \times 4 \times 7$  : 2 604 donc **4 bacs de 660 litres**
- Déchets en verre :  $93 \times 0.7 \times 14$  : 911 donc **4 bacs de 240 litres**

### Bâtiment B/C : 83 logements

Estimation du nombre de personnes : nombre de logements x 2,5 personnes soit 208 habitants

#### ↳ Production et dotation :

- Déchets ménagers :  $208 \times 5.5 \times 3$  : 3 432 donc **6 bacs de 660 litres**
- Déchets recyclables :  $208 \times 4 \times 7$  : 5 824 donc **9 bacs de 660 litres**
- Déchets en verre :  $208 \times 0.7 \times 14$  : 2 039 donc **9 bacs de 240 litres**

### Bâtiment D/E/F : 73 logements

Estimation du nombre de personnes : nombre de logements x 3 personnes soit 219 habitants

#### ↳ Production et dotation :

- Déchets ménagers :  $219 \times 5.5 \times 3$  : 3 613 donc **6 bacs de 660 litres**
- Déchets recyclables :  $219 \times 4 \times 7$  : 6 132 donc **10 bacs de 660 litres**
- Déchets en verre :  $219 \times 0.7 \times 14$  : 2 146 donc **9 bacs de 240 litres**

### Bâtiment G/H : 151 logements

Estimation du nombre de personnes : nombre de logements x 1,5 personnes soit 227 habitants

#### ↳ Production et dotation :

- Déchets ménagers :  $227 \times 5.5 \times 3$  : 3 746 donc **6 bacs de 660 litres**
- Déchets recyclables :  $227 \times 4 \times 7$  : 6 356 donc **10 bacs de 660 litres**
- Déchets en verre :  $227 \times 0.7 \times 14$  : 2 225 donc **10 bacs de 240 litres**





#### 4 - Emprise au sol des principaux bacs roulants : Cf. fiche technique des bacs ci-joint

La surface du local de stockage des bacs à déchets est déterminée par l'encombrement des bacs roulants et d'une surface de confort (1 mètre minimum entre les rangées de bacs) permettant l'accès des résidents à tous les bacs et la manutention des conteneurs par les agents d'entretien. Pour calculer la surface du local, il est conseillé d'appliquer un coefficient multiplicateur minimum de deux à la surface totale occupée par les bacs

Communauté d'Agglomération  
Saint Germain Boucles de Seine  
(Yvelines)



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marteau Jérôme'.

**Marteau Jérôme**  
*Responsable pré-collecte et études*





## Recommandations pour la gestion des déchets ménagers dans le cadre de projets immobiliers sur le territoire de la CASGBS

### 1 - Les conteneurs à déchets roulants :

#### Calcul de la surface de stockage et du nombre de conteneurs à déchets nécessaires pour un projet immobilier :

En premier lieu, le calcul du nombre d'habitants est réalisé sur la base des données ci-dessous :

- T1 + T2 et moins de 50 % de T3 + T4 = 2,5 habitants / logement
- T1 + T2 et plus de 50 % de T3 = 3 habitants / logement
- T1 + T2 et plus de 50 % de T3 + T4 + T5 = 3,5 habitants / logement

Puis le nombre de conteneurs nécessaires pour évacuer les déchets produits par flux :

- Pour les ordures ménagères : nombre d'habitant x 5,5 x 3 = litres nécessaires / volume du conteneur = nombre de conteneurs
- Pour les emballages : nombre d'habitant x 4 x 7 = litres nécessaires / volume du conteneur = nombre de conteneurs
- Pour le verre : nombre d'habitant x 0,7 x 14 = litres nécessaires / volume du conteneur = nombre de conteneurs

Pour les ordures ménagères et les emballages il faut prendre en compte des conteneurs de volume 660 litres, 500 litres ou 360 litres suivant le projet.

Pour le verre, des conteneurs de volume de 120 litres ou 240 litres, suivant le projet, sont à mettre en place.

L'espace occupé par les conteneurs à déchets peut être calculé en utilisant les côtes regroupées dans la fiche technique des conteneurs à déchets (cf. page 2).

La surface du local de stockage des bacs à déchets est déterminée par l'encombrement des conteneurs roulants et d'une surface de confort (1 mètre minimum entre les rangées de conteneurs) permettant l'accès des résidents à tous les conteneurs et leurs manutentions par les agents d'entretien. Pour calculer la surface du local, il est conseillé d'appliquer un coefficient multiplicateur de deux à deux et demi à la surface totale occupée par les conteneurs.

#### *Exemple de calcul :*

23 logements collectifs : 10 T1 + 7 T2 + 6 T3

Estimation du nombre de personnes : nombre de logements x 2,5 personnes soit 58 habitants

Calcul du nombre de conteneurs nécessaires :

Ordures Ménagères :  $58 \times 5,5 \times 3 = 957$  L soit 2 bacs de 500 litres

Emballages :  $58 \times 4 \times 7 = 1\ 624$  L soit 3 bacs de 660 litres

Verre :  $58 \times 0,7 \times 14 = 568$  L soit 3 bacs de 240 litres

Espace de stockage nécessaire :

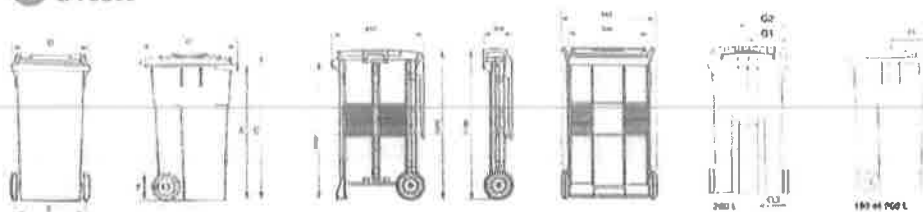
OM :  $0,81 \text{ m}^2 \times 2$  soit  $1,62 \text{ m}^2$  ; Emballages :  $0,98 \text{ m}^2 \times 3$  soit  $2,94 \text{ m}^2$  ; Verre :  $0,42 \text{ m}^2 \times 3$  soit  $1,26 \text{ m}^2$

L'espace de stockage minimum nécessaire est de  $(1,62 + 2,92 + 1,26) \times 2^* = 12 \text{ m}^2$ .

\* Suivant la disposition des locaux un coefficient multiplicateur de 2,5 peut être appliqué.

## Dimensions

### Citybac 2 roues



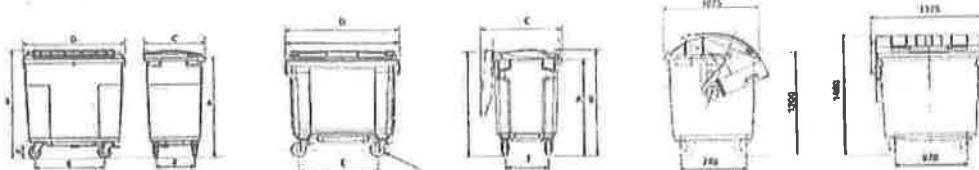
Bacs : 60 / 80 / 90 / 120 / 180 / 240 / 260 / 270 / 340 / 360 L

Bacs à cloison : 180 / 260 L

	A (mm)	B (mm)	C (mm)	D (mm)	E (mm)	F (mm)	Poids (kg)	Charge utile (kg)
60 L	880	540	825	450	445	200	10,6	24
80 L	880	540	825	450	445	200	9,4	32
90 L	760	825	545	485	450	200	8,4	35
120 L	905	960	550	480	485	200	9,6	50
140 L	1000	1065	550	480	480	200	10,4	60
180 L	1010	1080	725	485	480	200	13,3	75
240 L	1000	1075	725	580	570	200	13,5	100
260 L	1010	1100	680	630	600	200	15,2	110
270 L	1000	1070	660	555	665	200	20	50
340 L	1000	1085	870	660	550	200	17	140
360 L	1010	1090	850	620	580	200	19	145

	G1 (mm)	G2 (mm)	G3 (mm)	H (mm)	Poids (kg)
180 L	-	-	-	330	14,5
260 L	310	381	254	330	17

### Citybac 4 roues

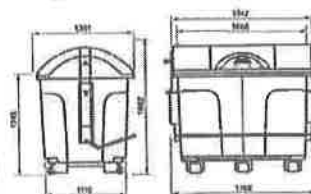


Bacs 1 100 L couvercle arrondi

Bacs : 400 / 500 / 660 / 770 / 1000 / 1100 Plat / 1700\* / 2000 / 2400 / 3200 L

	A (mm)	B (mm)	C (mm)	D (mm)	E (mm)	F (mm)	H (mm)	Poids (kg)	Charge utile (kg)
400 L	1050	1141	780	820	436	442	160	25	185
500 L	1000	1100	655	1240	935	395	160	34	200
660 L	1065	1165	775	1265	855	475	160	38	250
770 L	1215	1320	775	1265	855	475	160	41	300
1000 L	1200	1295	1070	1265	870	740	200	56	350
1100 L	1200	1460	1075	1375	870	740	-	71	515
1700 L	1280	1430	1160	1665	1260	785	-	90	-
2000 L	1280	1590	1154	1469	1660	953	1544	-	-
2400 L	1245	1662	1301	1768	1742	1110	1666	-	-
3200 L	1310	1753	1510	1760	1730	-	-	-	-

### Citybac stationnaire



\* 4 roues ou stationnaire

#### Conditions de stockage :

Les locaux de stockage des conteneurs à déchets devront être situés en rez-de-chaussée.

Chaque local de stockage doit être ventilé, muni d'un point d'eau et d'une évacuation au sol des eaux usées. Le sol et les murs doivent être constitués de matériaux lavables, imperméables et imputrescibles. Il ne doit pas communiquer directement avec les locaux affectés à l'habitation, au travail, au remisage de biens des occupants (vélos, poussettes...), à la restauration, ou à la vente de produits alimentaires.

Les locaux dédiés au stockage des conteneurs à déchets devront être munis d'une ouverture suffisamment large pour permettre le passage d'un bac à déchets de 660 litres.

Les conteneurs d'un volume munis de 4 roues (500 L et 660 L) doivent être positionnés avec la face la plus large face à l'utilisateur (sens d'ouverture du couvercle).

Un local de stockage des conteneurs à déchets peut également servir de local de présentation des conteneurs à déchets à la collecte. Dans ce cas, le local doit être dimensionné afin de permettre une circulation aisée des conteneurs à déchets et doit être installé en bordure de domaine public et accessible librement aux équipages de collecte.

Si le local/aire de présentation des conteneurs à déchets est fermé, il devra être muni d'une porte coulissante ou d'une porte battante équipée d'un système permettant de la bloquer temporairement. La serrure sera équipée d'un digicode à programmation horaire afin que le local soit accessible librement pendant les horaires de collecte.

Aucune pente de plus de 4 % ne doit être présente sur le cheminement des conteneurs à déchets jusqu'au domaine public.

## **2 - Stockage et collecte des objets encombrants :**

Les encombrants peuvent être :

- Stockés dans un local fermé dédié et présentés le jour de la collecte des encombrants sur une aire de présentation située en limite de domaine public.
- Présenté directement par les habitants le jour de la collecte des encombrants sur le domaine public pour les résidences de moins de 50 logements.

Les équipages de collecte ne rentrent pas sur le domaine privé.

L'aire de présentation des encombrants doit être installée en bordure de domaine public et accessible librement aux équipages de collecte.

Chaque local de stockage doit être ventilé, muni d'un point d'eau et d'une évacuation au sol des eaux usées. Le sol et les murs doivent être constitués de matériaux lavables et imputrescibles.

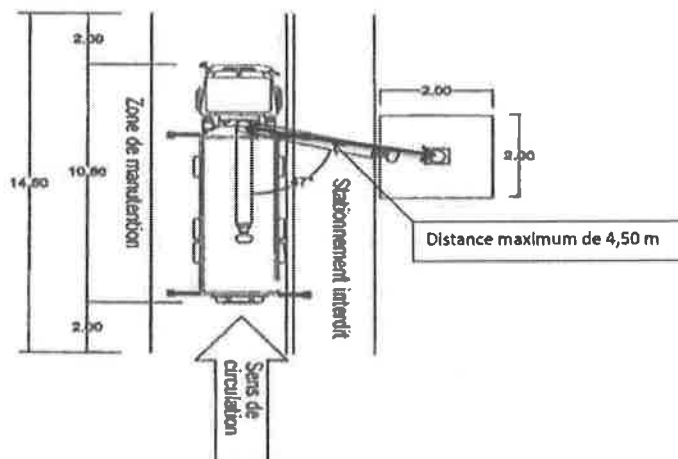
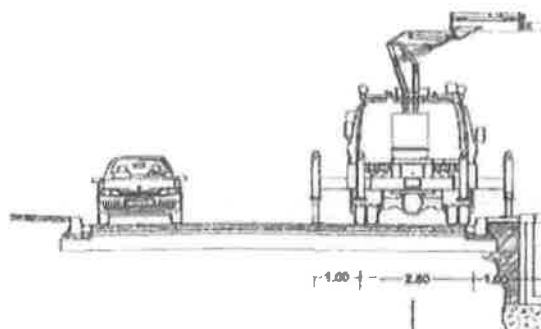
## **3 - Les conteneurs à déchets enterrés en apport volontaire :**

La mise en place d'une collecte des déchets par le biais de conteneurs enterrés doit être étudiée pour tous les projets immobiliers comptant plus de 80 logements.

L'emplacement des conteneurs enterrés doit répondre aux critères d'implantation suivants :

- pour les immeubles collectifs, se situer au plus près des allées d'immeubles le long des cheminements piétons les plus fréquentés et à 75 m maximum des entrées,
- être accessible aux piétons et aux personnes à mobilité réduite pour lesquelles les normes en vigueur seront respectées : le cheminement doit assurer une continuité ne présentant pas de rupture brutale de niveau entre la sortie d'immeuble et la plateforme des conteneurs enterrés,

- être accessible aux camions de type semi-remorque et à la grue pour la mise en place du cuvelage lors de la phase travaux,
- être accessible aux véhicules de collecte en évitant de perturber la circulation à l'occasion des opérations de levage et de vidage ; le véhicule de collecte doit respecter le sens de circulation.
- ne pas se situer sur des réseaux souterrains sauf dispositions particulières.
- la distance entre le système de préhension du conteneur enterré et le véhicule de collecte doit être inférieure ou égale à 4,50 mètre (cf. schéma page 4).
- être libre de tout objet ou obstacle pouvant gêner les usagers ou l'approche du camion de collecte.
- présenter un espace aérien libre.
- respecter la hauteur nécessaire au vidage avec la grue soit 9 mètres minimum depuis le niveau de du sol
- les bornes et barrières de protection seront installées à une distance supérieure à 1 m de l'aplomb des parois extérieures du conteneur enterré.
- Le collecteur doit pouvoir accéder aux conteneurs enterrés à tout moment. Ainsi dans le cas de résidences fermées, le collecteur aura la possibilité d'accéder en domaine privé via une télécommande ou un digicode.





Conditions d'accès aux conteneurs enterrés :

- Concernant les voiries d'accès aux conteneurs enterrés, la largeur minimale de chaussée hors obstacle en alignement droit doit être de 3,50 m minimum.
- La chaussée doit pouvoir supporter une charge maximale de 13 tonnes par essieu. La hauteur minimale libre de passage doit être de 4,50 m.
- Les contraintes d'accessibilité s'apparentent à celles des véhicules de secours de grand gabarit.

Le type de conteneur enterré doit répondre aux exigences du système de collecte en place à l'intérieur du secteur de collecte concerné. Le modèle doit s'intégrer dans le paysage urbain et être en harmonie avec ceux déjà installés à l'intérieur du périmètre concerné.

Les codes couleurs suivant devront être respectés :

- ✓ Ordures ménagères : gris
- ✓ Emballages recyclables : jaune
- ✓ Verre : vert

Le système de préhension à mât pour pince de type Kinshofer ou Bakker est imposé par la CASGBS.

Le conteneur doit être conçu pour l'installation d'un système de sonde permettant de relever le niveau de remplissage.

Afin de garantir la compatibilité des matériels avec son système de collecte, la Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine sera obligatoirement consultée avant tout lancement de consultation visant à la fourniture et à la pose de conteneurs enterrés sur son territoire par email à l'adresse : [environnement@casgbs.fr](mailto:environnement@casgbs.fr).

Un tambour d'introduction muni d'un système d'ouverture à pédale est à prioriser.

#### Calcul du nombre de conteneurs enterrés nécessaires pour un projet immobilier :

En premier lieu, le calcul du nombre d'habitants est réalisé sur la base des données ci-dessous :

- T1 + T2 et moins de 50 % de T3 + T4 = 2,5 habitants / logement
- T1 + T2 et plus de 50 % de T3 = 3 habitants / logement
- T1 + T2 et plus de 50 % de T3 + T4 + T5 = 3,5 habitants / logement

Puis le nombre de conteneurs nécessaires pour évacuer les déchets produits par flux :

- Pour les ordures ménagères : nombre d'habitant x 5,5 x 7 = litres nécessaires / volume du conteneur en litre (5 000) = nombre de conteneurs
- Pour les emballages : nombre d'habitant x 4 x 7 = litres nécessaires / volume du conteneur en litre (5 000) = nombre de conteneurs
- Pour le verre : nombre d'habitant x 0,7 x 14 = litres nécessaires / volume du conteneur en litre (3 000) = nombre de conteneurs

Pour les ordures ménagères et les emballages il faut prendre en compte des conteneurs d'un volume de 5 m<sup>3</sup>.

Pour le verre il faut prendre en compte des conteneurs d'un volume de 3 m<sup>3</sup>.

Suivant le secteur d'implantation des conteneurs enterrés, la fréquence de collecte des emballages et du verre peut être augmentée afin de minimiser le nombre de conteneurs.

#### 4 - Le compostage domestique :

Acteurs externes à l'administration territoriale, les constructeurs et les aménageurs sont invités à intégrer la pratique du compostage domestique dans leurs projets immobiliers et d'aménagements urbains.

La CASGBS souhaite développer le compostage auprès des habitants de pavillons et d'habitat collectifs.

Les déchets dits organiques, qui se décomposent très bien naturellement et se transforment en compost, représentent une partie importante de la poubelle d'ordures ménagères résiduelles (30 à 40 %).

Consommer mieux et trier ses déchets recyclables permet de diminuer le volume des déchets résiduels. En séparant les biodéchets (déchets organiques de cuisine, fleurs, plantes fanées) des autres déchets, on peut obtenir un amendement naturel très riche.

La quantité de biodéchets produite qui pourrait ainsi être détournée de la poubelle à ordures ménagères est estimée entre 100 et 710 kg en France.

Un immeuble, dans lequel habitent 20 à 30 foyers, permettrait donc d'obtenir 1 à 2 tonnes de déchets organiques utilisables pour faire du compost.

L'aménagement d'un espace de compostage en pied d'immeuble :

- ✓ Prévoir un emplacement plat (terre ou herbe) facile d'accès et suffisamment grand (de 10 à 15 m<sup>2</sup>) pour accueillir les composteurs et pouvoir effectuer librement les manipulations.
- ✓ L'espace pressenti pour l'implantation de l'aire doit appartenir à la copropriété concernée et doit être éloigné de plus de 5 m des fenêtres d'habitations.
- ✓ L'accès doit être facile et proche des entrées/allées des immeubles.

La CASGBS étudie la faisabilité d'installation en réalisant un diagnostic initial avec les porteurs de projets (définition d'un emplacement adapté) et assure l'accompagnement depuis l'installation jusqu'à l'autonomie du site.