

**Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE délibéré sur le projet d'aménagement
du site des Cailloux à Cannes Ecluse,
en date du 3 novembre 2022, portant le n°APJIF-2022-071**

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, vous trouverez ci-après la réponse écrite à l'avis rendu par la MRAE le 3 novembre 2022 sur le projet d'aménagement du site des Cailloux à Cannes-Ecluse (77).

Ce mémoire a été établi par la SCCV CANNES ECLUSE – CHEMIN DES GRAVIERS, société constituée par les co-opérateurs du projet, à savoir les sociétés ETPE PROMOTION et KAUFMAN & BROAD.

1/ Présentation du projet :

1.1/ Contexte et présentation du projet :

Conformément aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi qu'aux dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cannes-Ecluse, le projet prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 210 logements, une résidence pour séniors, une zone artisanale, un pôle santé réalisé par la commune.

Le détail de la programmation est le suivant :

- les 210 logements comprennent :

- 119 maisons individuelles en R+1 dont 89 en accession à la propriété avec jardins privatifs et 30 maisons locatives intermédiaires avec terrasses privatives et jardins communs ;
- 91 logements collectifs répartis sur 4 bâtiments en R+1+combles maximum, comprenant 26 logements en pension de famille, 22 logements locatifs intermédiaires (LLI), 25 logements collectifs sociaux et 18 logements en accession à la propriété

- une zone à vocation commerciale et artisanale divisée en plusieurs lots qui a vocation à être revendue à des tiers qui auront en charge l'obtention de leurs autorisations d'urbanisme

- une résidence pour séniors de type « béguinage » répartie sur deux bâtiments :

- Un bâtiment en R+1 intégrant 59 logements ;
- Un bâtiment en R+1 comprenant trois grands logements en « coliving séniors », intégrant chacun 10 studios avec salles de bains et un espace cuisine et salon commun.
Il est également prévu des espaces communs pour l'ensemble des résidents à RDC des bâtiments

Le projet intègre également des places de stationnement, comptabilisées au regard du règlement du PLU applicable à la zone 1AU, à savoir :

- pour les 89 maisons en accession : 2 places par maison dont une en garage et une en extérieur, soit 178 places au total ;

- pour les 30 maisons en LLI : 1 place extérieure par maison, soit 30 places au total

- pour les 26 logements sociaux en pension de famille, les 25 collectifs sociaux et les 22 collectifs LLI : une place extérieure par logement, soit 73 places au total
- pour les 18 collectifs en accession à la propriété : deux places par logements, soit 36 places au total
- pour les visiteurs : une place de stationnement le long des voies pour quatre logements, soit 53 places.
- pour la résidence pour séniors : une place extérieure pour trois logements, soit 30 places au total.

Pour déterminer le nombre de places de stationnement pour la résidence séniors, nous avons considéré chaque studio du coliving comme étant un logement afin de faciliter la desserte de l'opération et éviter le stationnement sauvage. En effet, ces places ont vocation à être utilisées à la fois par les résidents mais également par le personnel et les visiteurs.

A titre informatif, ce raisonnement entraîne l'intégration de seulement 10 places supplémentaires à l'échelle globale de l'opération.

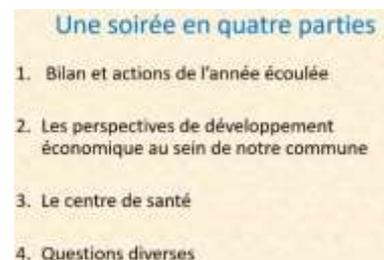
Le projet d'aménagement prévoit donc la réalisation de 400 places de stationnement uniquement à rez-de-chaussée (principalement en extérieur ou en garage pour les maisons en accession). Cependant, aucun ouvrage n'est enterré.

1.2/ Modalités d'association du public en amont du projet :

Tout d'abord, la révision du PLU approuvée le 12 juin 2018, qui a permis d'ouvrir la zone des cailloux à l'urbanisation avait fait l'objet d'une concertation préalable et d'une enquête publique.

Par la suite, la modification du PLU portant notamment sur cette zone et approuvée le 13 janvier 202 avait également fait l'objet d'une enquête publique.

Ensuite, le développement de la zone des cailloux a été abordé lors des réunions de quartier organisées par la mairie. Vous trouverez ci-après quelques extraits de la présentation projetée lors de la réunion du 30 novembre 2018 à titre d'exemple :



Le contexte des élections municipales de 2020 et des conditions sanitaires liées au COVID n'a pas facilité l'organisation de ces réunions entre fin 2019 et 2021.

Toutefois, la mairie accorde une importance particulière à informer la population de l'avancement du projet, que ce soit par le biais des élus qui la représentent (une réunion de présentation du projet a d'ailleurs été organisée en présence du maître d'ouvrage en juillet 2022, préalablement au dépôt du dossier de permis d'aménager) ou par une communication directe.

Aussi, un article est paru dans le journal local « Cannes Info » en novembre 2022, informant de la réception du rapport de la MRAe :

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Un permis d'aménager a été déposé pour la zone des cailloux. Il est actuellement en cours d'instruction par les différents services et concessionnaires des différents réseaux.

Le permis d'aménager est une autorisation d'Urbanisme qui permet à la mairie de contrôler et valider les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné. Donc les "équipements" qui rendront viable et habitable une construction future (canalisations d'eau, conduites d'électricité, réseau d'évacuation etc.).

Nous avons reçu l'avis de l'Autorité environnementale qui porte sur le projet d'aménagement du site des Cailloux, et sur son étude d'impact. Il est émis dans le cadre de la procédure de permis d'aménager.

L'avis délibéré de la missions régionales d'autorité environnementale (MRAE) est consultable sur le site internet de la ville :

<https://cannes-ecluse.fr/fr/rb/1768444/publications-urbanisme>.

Début 2023, nous organiserons des réunions de quartier pour présenter le projet d'aménagement de cette zone. Cela vous permettra de prendre connaissance de l'aménagement qui consiste en la création de logements, d'une résidence pour séniors et d'une zone commerciale et artisanale.



2/ L'évaluation environnementale :

2.1/ Qualité du dossier et de la démarche environnementale :

Dans son rapport, l'autorité environnementale fait remarquer que « *les mesures proposées pour éviter, réduire, compenser les incidences manquent parfois de précision dans leur description (notamment les mesures relatives aux impacts acoustiques)* » et que « *les données techniques reprises dans l'étude d'impact sont présentées de manière peu didactique (pour le bruit et le déplacement par exemple)* ».

Aussi, nous nous attachons à développer ces éléments dans les paragraphes ci-dessous du présent mémoire en détaillant les différentes thématiques.

De plus, il est fait mention de l'absence du potentiel des énergies renouvelables. Cette observation a été formulée dès le courrier d'accusé réception du dossier par l'autorité environnementale.

Nous avons donc utilisé le délai de 2 mois dont dispose l'administration pour produire son rapport afin de réaliser cette étude que vous trouverez en annexe (**Annexe 1 : Etude de faisabilité en approvisionnement des énergies**). Nous complétons également le dossier avec les incidences Natura 2000 (**Annexe 2 : Evaluation des incidences Natura 2000**).

2.2/ Articulation avec les documents de planification existants :

Dans le cadre de la modification du PLU en 2018, l'autorité environnementale formulait plusieurs recommandations concernant l'aménagement du site des Cailloux qui consistaient notamment à maintenir l'intégralité du bois existant sur le site mais également à limiter l'exposition des nouvelles populations aux nuisances sonores.

- Concernant la conservation du bois :

La commune n'a pas souhaité, au vu de l'avis de l'autorité environnementale, maintenir le bois existant au-delà de ce qu'il était projeté de conserver (à savoir les parcelles cadastrées Section ZB n° 65 et 66 qui sont en dehors de l'emprise du projet de construction), au motif que le site est référencé en tant qu'ancienne décharge sauvage (lettre datée du 15 juillet 1998, cosignée par l'ADEME et par le Conseil Général de Seine-et-Marne).

D'ailleurs, l'écologue missionné sur le dossier a également conclu que le boisement n'avait pas d'intérêt particulier concernant les aspects floristique/phytoécologique, économique et social.

En tout état de cause, à la lecture du rapport établi par la MRAe, nous avons tenu compte de l'importance de la conservation du boisement.

Aussi, de concert avec la commune, nous avons réfléchi à un plan masse alternatif qui permet de conserver la même programmation ainsi que la quasi-totalité du boisement.

Vous trouverez ci-après le comparatif entre les deux plans masse :

1. Le plan masse intégré dans le dossier environnemental :



2. Le plan masse alternatif :



A la lecture de ces plans, nous pouvons constater que :

- dans la première hypothèse, la surface défrichée est de 6.990 m²
- dans la seconde hypothèse, la surface défrichée est de 2.400 m² environ.

Cette solution alternative permet donc d'atteindre l'objectif souhaité par l'autorité environnementale mais également de mettre en œuvre une réelle mesure d'évitement.

- Concernant le volet acoustique :

La crainte de l'autorité environnementale d'exposer les nouveaux résidents aux bruits en raison de la proximité des constructions à la route départementale a été étudiée lors de la conception du projet d'aménagement.

Pour le bruit routier, l'Organisation mondiale de la santé (OMS) a établi les seuils de gêne sérieuse à l'extérieur de l'habitat durant la journée à 53 dBA en période de jour et 45 dBA en période de nuit.

Afin de réduire ces nuisances, nous prévoyons la mise en place d'un merlon paysager le long de la route départementale pour créer un écran avec les premières habitations.

Nous avons missionné le bureau d'études QIOS pour qu'il modélise en 3D le projet et apprécie les impacts dudit merlon sur l'acoustique, en tenant compte de tous les paramètres de propagation : distance, absorption de l'air, absorption du sol, configuration des bâtiments, directivité des sources, conditions météorologiques, topographie, etc.

Vous trouverez le rapport annexé aux présentes (**Annexe 3 : Etude de l'impact acoustique de la route de Sens sur les bâtiments du projet de Cannes-Ecluse**)

Il en ressort que « la présente étude a permis de quantifier les atténuations dues à la mise en place du merlon entre la route de Sens et les maisons du projet de Cannes-Ecluse. Celles-ci seront de l'ordre de 7.5 dBA au niveau des parcelles les plus exposées à la route de Sens. Les résultats modélisés montrent que les limites fixées par l'OMS ne sont pas satisfaites cependant la maîtrise d'ouvrage s'engage à améliorer la situation en travaillant sur l'élévation relative au merlon par rapport aux habitations. Il est notamment envisagé de reconsidérer le plan de nivellement de la partie Sud du projet. Par ailleurs, les classements acoustiques des façades requis seront réduits grâce à l'implantation du merlon. Ils passeront d'une valeur de 38 dB pour les façades les plus exposées à une valeur estimée entre 35 et 35 dB en fonction des étages ».

3/ Analyse et prise en compte de l'environnement :

3.1/ Biodiversité et préservation des espaces naturels :

Au-delà de la réflexion sur la conservation du boisement, nous avons tenu compte de l'étude écologique réalisée par le bureau d'étude que nous avons missionné et avons prévu au sein du projet des infrastructures ou autres mesures permettant de préserver la faune et la flore identifiées sur site :

- conservation des espaces verts à vocation écologique
- surélévation des grillages de 10-15 cm pour permettre le passage de la petite faune
- création de noues à vocation de récupération des eaux de pluie qui permettront à la faune et la flore de prospérer
- le corridor écologique qui permet à la petite faune d'accéder et de transiter entre les différentes zones végétalisées et/ou boisées
- intégration de nichoirs à oiseaux perchés sur des mâts en bois, des refuges pour chauve-souris, hôtels à insectes ou encore des perriers pour les hérissons.
D'ailleurs, cet aménagement deviendra un outil pédagogique et ludique pour les plus jeunes.

De plus, en phase chantier, il est prévu d'interdire l'accès au bois et à la bande végétale le long de la route départementale par un grillage qui permettra de maintenir la tranquillité des espèces en place.

3.2/ Impacts sanitaires associés au trafic routier :

L'autorité environnementale considère que « la faiblesse de la desserte du site par les transports en commun fait obstacle à son ouverture à l'urbanisation au regard de la condition d'une telle desserte exigée par le SDRIF ». En effet, « le terrain retenu par la commune se situe dans un secteur d'urbanisation conditionnelle du schéma directeur de la région Ile-de-France. Ces secteurs se distinguent de leur urbanisation au respect d'une condition de desserte par des transports collectifs ».

Après vérification des données, il apparaît que le site des Cailloux n'est pas concerné par des pastilles « d'urbanisation conditionnelles » mais par des pastilles « d'urbanisation préférentielle », comme le démontre le schéma ci-dessous :

Les nouveaux espaces d'urbanisation



Secteur d'urbanisation préférentielle

Secteur d'urbanisation conditionnelle



Dans ce cadre, la justification de l'offre en transports en commun ne s'applique pas réglementairement mais nous avons bien entendu tenu compte de cette problématique.

Suite à nos échanges par le biais de la mairie de Cannes-Ecluse avec l'Autorité Organisatrice, à savoir Région Ile-de-France et Ile de France Mobilité ainsi que l'Organisateur des Transports au Conseil Départemental de Seine et Marne, il a été jugé opportun de créer au sein du projet deux arrêts de bus (un par sens) puisque la desserte de ce nouveau quartier par une ligne de bus sera envisagée au moment de l'achèvement des travaux.

Vous trouverez ci-après les récents échanges entre la commune et les différents services :

« Courriel en date du 02 novembre 2022 »

Effectivement un arrêt en encoche pourrait permettre une éventuelle régulation et un retournement au niveau du rondpoint ;

Transdev et le CD77 ont peut-être un avis à ce sujet ;

Cordialement,

Antoine Torracca
Direction des Mobilités de Surface
Offre Bus de Grande Couronne
Tel. : 01 82 53 80 96

Courriel de réponse en date du 03 novembre 2022

Bonjour,

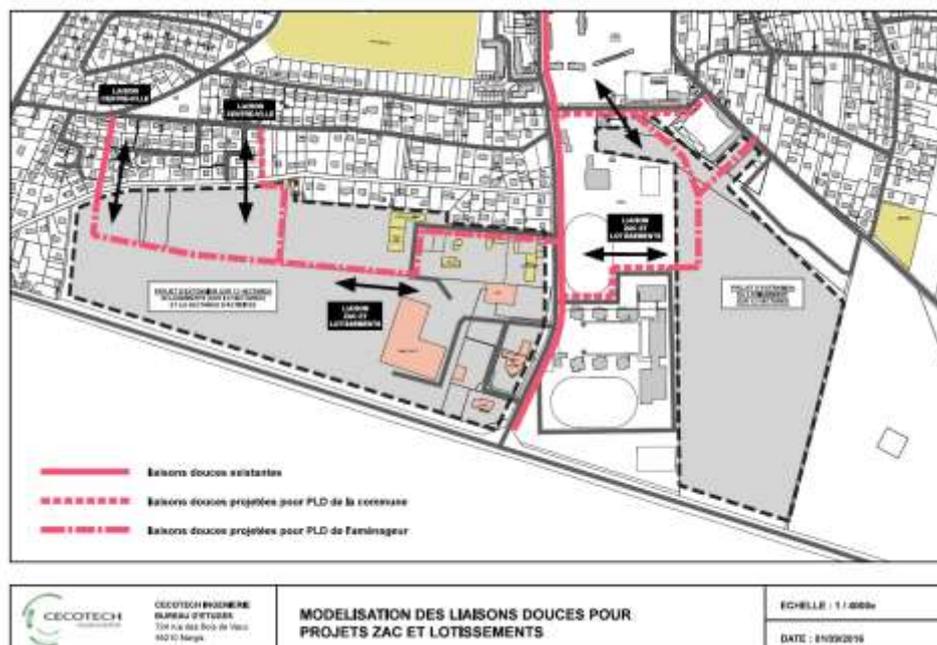
Je partage l'avis de Monsieur Torracca sur le positionnement de ce nouveau point d'arrêt.

La desserte (partielle ou par l'ensemble des courses de la ligne B) de ce nouveau quartier devra être étudiée au moment de l'ouverture de la zone des Petits Cailloux.

Cordialement

Dominique THORAILLIER
Organisateur des transports
01.64.14.72.42
Direction des Transports
HOTEL DU DEPARTEMENT
CS 50377 77010 MELUN CEDEX »

De plus, nous avons créé plusieurs liaisons douces au sein du projet en tenant compte des études menées par le bureau d'études missionné par la ville (voir carte ci-dessous) pour favoriser leurs intégrations avec les axes existants au sein de la commune :



Des réunions en présence de la mairie, de la communauté de communes et du département ont également été organisées pour échanger sur le profil des voiries, trottoirs et autres cheminements pour que tous les acteurs puissent faire part de leurs exigences.

En conséquence, sur la base du plan masse présenté, nous nous sommes engagés à :

- créer un cheminement piéton vers la ruelle de la sablière pour sécuriser le déplacement des futurs résidents ;
- modifier le rond-point sur la route départementale en supprimant les trottoirs vers et venant de la route départementale et les passages piétons, toujours dans un objectif de sécurisation de la zone pour les piétons ;
- élargir les trottoirs au droit des arrêts de bus à 2 m ;
- ajouter des accroches vélos à des endroits stratégiques de l'opération (à proximité de l'arrêt de bus) pour faciliter la transition entre l'utilisation de la voie cyclable et celle de la ligne de bus ;
- favoriser deux axes traversant au sein du projet puis réduire la largeur des autres voiries circulables pour limiter la vitesse de circulation des véhicules.

Le projet bénéficie donc d'une très bonne situation pour soutenir les mobilités douces et limiter le recours à la voiture.

Pour soutenir ces mobilités actives, nous envisageons de faire appel à notre partenaire, Green On, opérateur de projets de vélos libre-service et partagés.

Le coût pour la copropriété est estimé à 5.000 € par an comprenant une visite technique, remplacement des pièces, maintenance et hotline.

Ensuite, nous avons prévu des places de stationnement conformément à la réglementation du plan local d'urbanisme de la commune de Cannes-Ecluse.

Le nombre de parking a toutefois été réduit puisque le projet intègre 52 logements locatifs intermédiaires et 51 logements sociaux. Aussi, cela permet de déroger à la règle du PLU en ne prévoyant qu'une place par logement.

Aussi, cette programmation permet de s'affranchir de 103 places de stationnement sur le projet.

Comme précisé dans la présentation du projet, pour la résidence pour seniors, nous prévoyons un bâtiment en coliving, soit trois appartements de 10 studios chacun. En conséquence, en considérant chaque colocation comme un logement (et en ne comptabilisant pas chaque studio individuellement), nous pourrions également supprimer 10 places de stationnement supplémentaires.

3.3/ Sols pollués :

Un premier rapport pollution a été établi par la société IDDEA en mai 2021 au regard d'un projet qui a évolué depuis.

Aussi, la MRAe fait remarquer que « seule l'excavation des terres concernées par la création d'un niveau de sous-sol autour du point de mesure où le naphthalène a été mesuré est prévue ».

Le projet ne prévoyant plus de sous-sol, les préconisations devront forcément être revues et des sondages complémentaires seront réalisées avant la mise en œuvre des travaux.

Concernant la consommation des matériaux, il est prévu la réutilisation des limons du site pour constituer les voiries et réaliser les mouvements de terre du projet.

En effet, les excédants non pollués seront remis sur le merlon afin de créer le talus de protection à la route départementale.

3.4/ Climat :

Conformément à l'analyse établie par MEDIECO, la principale source de pollution atmosphérique du site est la RD 606 (**Annexe 4 : Analyse de site et architecturale**).

Les valeurs moyennes obtenues par modélisation sont inférieures aux recommandations de l'OMS de 200 pour tous les polluants et à celles de 2021 pour les PM10 et le NO2.

« Les données recueillies pour la qualité de l'air extérieur n'impliquent pas la mise en place de systèmes filtration pour limiter le transfert des polluants extérieurs vers l'intérieur des logements.

Néanmoins, pour assurer la meilleure qualité d'air intérieur possible, il est recommandé :

- de positionner les chambres, espaces où les occupants passent le plus de temps, sur la façade opposée à la D606 ;
- travailler sur la végétalisation et le choix d'essences végétales qui pourraient avoir un impact positif sur la qualité de l'air extérieur et la diffusion des particules fines. Il s'agit notamment d'essences végétales à feuillage persistant.
- si l'ambition du projet est plus élevée : des entrées d'air filtrantes peuvent être proposées sur les façades les plus impactées par le trafic, pour filtrer les particules fines, à savoir les façades Sud et Nord ».

De plus, le projet tient compte des préconisations de l'étude de faisabilité en approvisionnement des énergies réalisée par POUGET CONSULTANTS (**Annexe 1**).

En effet, il est précisé que la solution la plus pertinente est la mise en place de pompe à chaleur puisqu'elle offre la possibilité de limiter les consommations d'énergie ainsi que les émissions de gaz à effet de serre.

Afin de garantir une compatibilité globale avec la RE 2020, un bilan carbone sera réalisé dans le cadre du montage des permis de construire.

En tout état de cause, Kaufman & Broad souhaite promouvoir sa politique RSE dans chaque projet. Aussi, la prise en compte des critères RSE dans la conception des programmes permet d'optimiser l'intégration des projets dans des environnements complexes qui mêlent des aspects naturels, urbains et sociaux sans perturber leur équilibre, en cherchant, au contraire, à leur apporter une contribution positive. Tous les aspects et toutes les phases de l'opération sont concernés, avec deux thématiques phares :

- La thématique sociétale : la sécurité et la santé sur les chantiers, l'intégration des attentes des riverains et besoins des collectivités, le bien-être et la santé des occupants, ...
- La thématique environnementale : les énergies préconisées, l'impact carbone des matériaux et matériels, l'utilisation des ressources en eau, la pollution et l'économie circulaire, la protection de la biodiversité, ...

Dans cet objectif, un manuel des spécifications et des procédures environnementales qui doit être pris en compte dans la conception et la mise en œuvre de chaque projet a été établi (**Annexe 5 : Extrait du manuel des spécifications et des procédures environnementales Kaufman & Broad**).

Enfin, pour aller plus loin, un des potentiels futurs exploitants de la zone artisanale précise que notre projet pourrait réemployer l'électricité qu'il produira dans le cadre de son activité.

Aussi, nous nous engageons à le mettre en relation avec notre bureau d'étude fluides pour qu'il étudie cette possibilité et prévoit les fourreaux en conséquence. En effet, même si ce procédé n'est pas mis en place directement, il pourrait l'être à l'avenir.

.....

LISTE DES ANNEXES :

- Annexe 1 : Etude de faisabilité en approvisionnement des énergies, POUGET CONSULTANTS
- Annexe 2 : Evaluation des incidences Natura 2000, ECOSPHERE
- Annexe 3 : Etude de l'impact acoustique de la route de Sens sur les bâtiments du projet de Cannes-Ecluse, QIOS
- Annexe 4 : Analyse de site et architecturale MEDIECO
- Annexe 5 : Extrait du manuel des spécifications et des procédures environnementales Kaufman & Broad