



**PRÉFET
DE LA RÉGION
BOURGOGNE
FRANCHE-COMTÉ**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Bourgogne Franche-Comté**

ARRÊTÉ

**portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement :**

**Projet d'aménagement d'un ensemble immobilier
à vocation résidentielle sur la commune de Sens (89)**

Le préfet de la région Bourgogne-Franche-Comté,
Préfet de la Côte d'Or

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 modifiée par la directive 2014/52/UE du 16 avril 2014, concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R.122-2 et R. 122-3, L.517-12-6 et R. 181-14 ;

Vu l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° BFC-2021-2936 relative au projet d'aménagement d'un ensemble immobilier à vocation résidentielle sur la commune de Sens (89), reçue le 04/05/2021 et portée par la société ALTAREA COGEDIM IDF représentée par Nathalie TECHER, responsable de programmes ;

Vu l'arrêté de M. le Préfet de la région Bourgogne-Franche-Comté n°20-406-BAG du 30/10/20 portant délégation de signature à M. Jean-Pierre LESTOILLE, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bourgogne-Franche-Comté ;

Vu l'arrêté de M. le directeur de la DREAL n° BFC- 2020-11-04-001 du 04/11/20 portant subdélégation de signature à M. Arnaud BOURDOIS chef du service développement durable et aménagement ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé du 05/05/2021 ;

Vu la contribution de la direction départementale des territoires de l'Yonne du 21/05/2021 ;

Considérant :

1. la nature du projet,

qui consiste à construire, sur un terrain de 4,37 ha, situé rue Victor Guichard à Sens (89), un ensemble immobilier de 7 bâtiments à comprenant au total 296 logements, répartis entre une résidence intergénérationnelle (40), une résidence pour personnes âgées (120), des logements privés familiaux en accession (70), des logements pour les jeunes actifs (36), et des logements seniors connectés(30) ; l'ensemble des bâtiments sera construit en R+2+C¹ pour une surface de plancher de 17 785 m² ;

qui consiste à réaliser diverses infrastructures notamment :

- des voies d'accès véhicules légers depuis la rue Victor Guichard et la rue de la Pépinière ;

1 Bâtiment comprenant un rez-de-chaussé, 2 étages plus des combles

- des stationnements en matériaux perméables (239 places) ;
- des espaces publics (aires de jeux pour enfants et adultes) ;
- des cheminements piétons reliant les bâtiments entre eux, aux espaces de stationnements et aux rues alentours ;
- des dispositifs de gestion des eaux pluviales (chaussées réservoirs ; noues paysagères infiltrantes) ;

qui prévoit une phase de travaux de 24 mois comprenant la période de préparation et d'installation et de chantier (2 mois), les travaux de VRD 1 (2 mois), le gros œuvre (8 mois), le clos-couvert et l'intervention des corps d'état de finition (10 mois) puis les travaux de VRD 2 et l'aménagement des espaces verts (2 mois) ;

qui relève de la rubrique n°39 a) du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, qui soumet à examen au cas par cas les travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m² ;

qui est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau (infiltration des eaux pluviales dans les eaux douces, sur le sol ou le dans le sous-sol (rubrique 2.1.5.0), sondage, forage, y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécuté en vue de la recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines (rubrique 1.1.1.0)) et sollicitera plusieurs autorisations d'urbanisme, notamment un permis d'aménager et un permis de construire ;

2. la localisation du projet,

sur quatre parcelles (AM 135, 137, 219 et 221), d'une contenance cadastrale totale de 43 484 m² ; le site est à l'état de friche depuis plusieurs années (anciens espaces agricoles) ; il abrite un ancien verger et un vaste espace boisé. Ces espaces dépendaient d'un ancien couvent aujourd'hui transformé en maison de retraite ;

situé au sein d'une zone déjà urbanisée à vocation mixte résidentielle et tertiaire ; le site est bordé :

- au nord par le conseil des Prud'hommes, et des logements collectifs de type R+3 ;
- à l'ouest par l'EHPAD « Notre Dame de la Providence » et l'église Saint-Antoine ;
- au sud-ouest par des bâtiments à usage tertiaire (restaurant et concessionnaire automobile) ;
- au sud par des logements collectifs de type R+4 ;
- au sud-est par une station-service AVIA (ICPE déclaration) ;

bordée par plusieurs voies de circulation (boulevard de Verdun au sud, rue Victor Guichard à l'ouest et rue de la Pépinière au nord et à l'est) ;

en dehors de périmètre d'inventaire et de protection de la biodiversité ou de zones humides répertoriées (suite à analyses pédologiques et de la végétation) ; néanmoins, le site de projet se situe à proximité de 3 ZNIEFF de type I, d'un site Natura 2000 et à proximité du parc de la Ballastière et de l'Yonne qui constitue un réservoir et un corridor écologique à enjeu régional ;

situé en dehors de périmètre de captages d'alimentation en eau potable ; cependant le projet se situe au droit de la nappe de la Craie du Senonais du Pays d'Othe (FRHG209) ; le niveau d'eau variant de 2,10 m à 2,90 m de profondeur selon une étude géotechnique réalisée en 2007 ;

situé en zone 1AU (zone à urbaniser) du PLU de Sens approuvé le 16 avril 2009 ;

3. les impacts non notables sur l'environnement et la santé humaine, compte tenu :

du fait qu'un diagnostic écologique est en cours de réalisation (celui-ci doit se poursuivre en juin) ; que selon les premiers résultats, certains habitats recensés ont un intérêt dans le sens où elles offrent un potentiel d'accueil pour la faune (principalement l'espace boisé au sud-est de l'aire de projet) ;

du fait de la mise en œuvre de la démarche Éviter-Réduire-Compenser en phase conception ; le maître d'ouvrage s'engageant à :

- sanctuariser l'espace boisé et aménager la lisière afin de la renforcer ; il n'est prévu aucun aménagement au sens de ce secteur (il était notamment prévu un parcours de santé qui a été abandonné) ; **cette préservation de cet espace boisé devrait être matérialisé dans le plan de zonage du PLUi en cours de réalisation ;**
- conserver les murs d'enceinte de l'ancien monastère afin de maintenir et développer les populations de lézard des murailles ;
- créer de nouvelles prairies et de friches herbeuses au niveau des espaces verts, celles-ci étant fortement impactées en phase de construction ;
- conserver et valoriser la noue en eau présente dans l'espace boisé afin de créer un milieu propice aux amphibiens ;
- prévoir un aménagement des espaces favorables au déplacement de la faune (bilan excédentaire du nombre d'arbres, mise en œuvre de mobilier pour la faune) ;

du fait de la mise en œuvre de mesures de réduction en phase chantier (balisage des zones à enjeux, suppression des stations de robiniers faux-acacias, travaux de coupes réalisés entre septembre et novembre 2021 ou 2022) ;

du fait que le maître d'ouvrage prévoit la rédaction d'un cahier des charges spécifique à l'entretien des espaces verts communs et de l'espace boisé ; ce document sera annexé aux actes de vente et au règlement de l'association syndicale libre ; un suivi sera réalisé par le Conservatoire des espaces naturels de Bourgogne ;

du fait qu'un diagnostic initial des sols a été réalisé en 2021 et a permis de constater certaines anomalies dans les sols notamment la présence de métaux sur l'ensemble du site et d'hydrocarbures et de HAP² à l'état de traces sans pour autant remettre en cause la destination finale du site ; il est néanmoins prévu la pose de piézomètres et de piézairs afin de vérifier le sens d'écoulement de la nappe ainsi qu'évaluer la qualité des eaux souterraines et des gaz de sol au droit du site ; **des mesures devront néanmoins être prise pour limiter les risques de pollutions accidentelles de la nappe aux hydrocarbures pendant les travaux ;**

du fait que le projet, raccordé au réseau d'eau potable communal, entraînera une hausse de la consommation d'eau potable ; le porteur devra s'assurer auprès du gestionnaire du réseau de la disponibilité effective de la ressource ;

du fait que le projet prévoit une gestion des eaux pluviales par infiltration des eaux au sein du site ; le maître d'ouvrage prévoit la mise en œuvre de plusieurs ouvrages de gestion des eaux notamment des noues, des fossés et des structures réservoirs sous voiries ; **le dossier ne précise cependant pas la capacité de traitement des systèmes de gestion des eaux pluviales ni la capacité des sols à accepter l'infiltration ; ces éléments techniques devront être transmis dans le cadre du dépôt du dossier loi sur l'eau ;**

du fait que les eaux usées seront rejetées dans le réseau communal puis traitées par la station d'épuration du Grand Sénonais ; celle-ci semblant suffisamment dimensionnée pour traiter les effluents ;

du fait que les bâtiments seront construits afin d'isoler acoustiquement les habitants des nuisances liés à la circulation (objectifs d'isolement de façades compris en 30 et 35 dB en fonction de l'exposition des logements ;

du fait que le service instructeur des autorisations d'urbanisme devra s'assurer de la bonne insertion du projet dans environnement immédiat ;

concluant en l'absence d'autres d'enjeux environnementaux et sanitaires identifiés ;

² hydrocarbures aromatiques polycycliques

Arrête :

Article 1^{er}

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet d'aménagement d'un ensemble immobilier à vocation résidentielle sur la commune de Sens (89) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Conformément aux dispositions de ce même article, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

Article 3

Cette décision sera mise en ligne sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement : <http://www.bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/cas-par-cas-dossiers-deposes-et-decisions-rendues-r669.html>

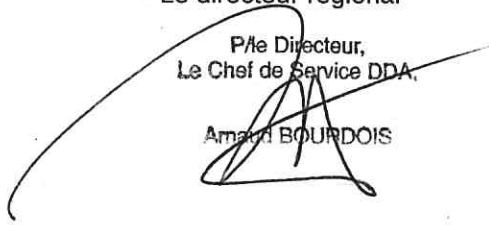
Fait à Besançon, le

25 MAI 2021

Pour le Préfet et par délégation
Le directeur régional

P/e Directeur,
Le Chef de Service DDA,

Amat BOURDOIS



Voies et délais de recours

Les décisions de dispense peuvent faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique formé dans un délai de deux mois à compter de leur notification ou de leur mise en ligne sur internet.

Les décisions dispensant d'évaluation environnementale ne constituent pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elles ne peuvent faire l'objet d'un recours contentieux. Comme tout acte préparatoire, elles sont susceptibles d'être contestées à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision approuvant le projet.

Les décisions soumettant à évaluation environnementale peuvent faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans les mêmes conditions. Elles peuvent faire l'objet d'un recours contentieux qui doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision, ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique.

Où adresser votre recours ?

Recours gracieux :

Monsieur le Préfet de région Bourgogne-Franche-Comté
DREAL Bourgogne-Franche-Comté
TEMIS, 17 E rue Alain Savary
BP 1269
25005 Besançon cedex

Recours hiérarchique :

Madame le Ministre de la Transition écologique et solidaire
CGDD/SEEIDD
Tour Sequoia
92055 La Défense cedex

Recours contentieux :

Tribunal administratif de Besançon
30 rue Charles Nodier
25044 Besançon cedex 3

ou par l'application Télérecours citoyens accessible par le site www.telerecours.fr

