



PRÉFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de
l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France

Le 13 OCT. 2015

Évaluation environnementale des projets

Nos réf : EE-1075-15

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet
de zone d'aménagement concerté (ZAC) Rive Charmante
à Noisy-le-Grand (Seine-Saint-Denis)**

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur la zone d'aménagement concerté (ZAC) Rive Charmante à Noisy-le-Grand (Seine-Saint-Denis), dans le cadre de la procédure de création. Située en bordure de la Marne, la ZAC vise à accueillir un port de plaisance, environ 900 logements, quelques commerces, services et activités, et un parc.

La ZAC est concernée par le périmètre de protection rapprochée d'un captage en eau potable (prise d'eau en Marne alimentant l'usine d'eau potable de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand). Des précisions sont attendues, dans le cadre du dossier « loi sur l'eau » qui sera déposé, sur les différents aménagements proposés et le respect de l'arrêté inter-préfectoral de protection de la prise d'eau.

La ZAC est également concernée par le risque d'inondation de la Marne, qui fait l'objet d'un plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) et impose de fortes contraintes pour le projet. L'étude hydraulique réalisée montre que le projet respecte le PPRI en termes de volumes de stockage et de transparence hydraulique. Il conviendra que le dossier explicite la position des volumes de compensation par rapport au niveau de la nappe alluviale.

Certaines informations ne sont pas présentées dans l'étude d'impact : les investigations complémentaires nécessaires pour qualifier l'état de pollution des sols n'ont pas encore été réalisées, et l'impact de la ZAC sur l'ambiance sonore n'est pas abordé.

L'évaluation des effets cumulés avec les projets d'aménagement situés dans les environs pourrait être approfondie sur les aspects déchets et transport. Une coordination des différentes opérations d'aménagement serait souhaitable pour en réduire les incidences négatives.

Enfin, l'analyse de l'impact de la ZAC sur les milieux naturels et sur le paysage est à approfondir, en veillant à préserver l'intérêt paysager des bords de Marne.

*

* *

Avis disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France

AVIS

1. L'évaluation environnementale

1.1 Présentation de la réglementation

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est fondé sur la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 modifiée 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. Dans ce sens, l'article R.122-6 du code de l'environnement désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et L.122-7. Pour ce projet, l'autorité environnementale est le préfet de région.

Le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) Rive Charmante à Noisy-le-Grand (Seine-Saint-Denis), qui prévoit un programme de construction global de l'ordre de 63 400 m² de surface de plancher sur un périmètre de 10 hectares, est soumis à la réalisation d'une étude d'impact en application des dispositions de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 33° du tableau annexé à cet article).

1.2. Présentation de l'avis de l'autorité environnementale

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2011/92/UE modifiée. À la suite de la phase de concertation, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Le présent avis de l'autorité environnementale porte sur l'étude d'impact de la ZAC Rive Charmante à Noisy-le-Grand (juillet 2015 – indice B), présentée dans le cadre de la procédure de création d'une zone d'aménagement concerté.

1.3. Contexte et description du projet

Le projet, présenté par la ville de Noisy-le-Grand, porte sur la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Rive Charmante à Noisy-le-Grand (Seine-Saint-Denis), commune située à une quinzaine de kilomètres à l'est de Paris.

La ZAC s'implante au nord de la commune, en rive gauche de la Marne. Le site est longé à l'ouest par la route de Neuilly (ex route nationale RN370), un axe majeur de la commune qui permet le franchissement de la Marne. Le secteur, d'une surface de 10 hectares, est constitué principalement d'espaces non construits à dominante naturelle (boisement, friches et prairie), mais comporte également quelques habitations. À l'ouest du périmètre se trouvent des activités et usines, dont l'usine de production d'eau potable de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand, et au sud et à l'est des zones d'habitat principalement pavillonnaire.

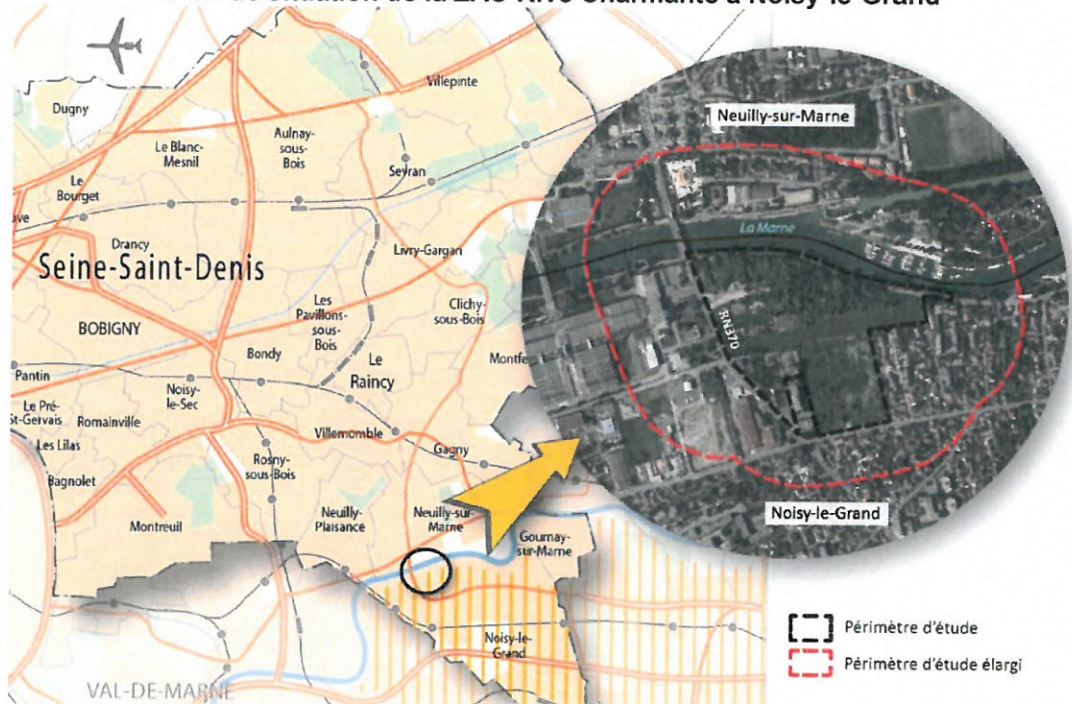
Le programme prévisionnel de la ZAC comprend :

- un « éco-port »¹ de plaisance pouvant accueillir 150 bateaux ;
- environ 900 logements dont 30% de logements sociaux (54 000 m² de surface de plancher) ;

¹ La notion d'« éco-port » est définie dans l'étude : il s'agit d'un port adhérent à de bonnes pratiques en matière de développement durable, de la conception à la gestion du port. Cette démarche prévoit notamment une approche de type HQE (haute qualité environnementale), l'intégration ou la restauration de la biodiversité, la maîtrise des consommations d'énergie et la gestion des déchets.

- des commerces, des activités de loisirs et des services (hôtel de 80 chambres, restaurants, bowling, petits commerces...) pour 8 500 m² de surface de plancher ;
- des équipements publics (crèche, capitainerie) pour 900 m² de surface de plancher ;
- des espaces publics pour 50 000 m² : un parc aménagé, les berges de la Marne, les quais du port, la place du port, les rues et venelles.

Plan de situation de la ZAC Rive Charmante à Noisy-le-Grand



(source : étude d'impact)

Sur le plan ci-dessus, le périmètre de la ZAC correspond au « périmètre d'étude » (en noir).

Plan masse du projet de ZAC Rive Charmante à Noisy-le-Grand



(source : étude d'impact)

Le bassin du port, d'une longueur de 272 mètres et d'une largeur de 46 mètres, aura une superficie d'environ 12 900 m². L'amarrage des bateaux se fera sur pontons flottants. Une station de relevage enterrée, équipée de deux pompes qui fonctionneront la nuit, sera installée pour assurer un renouvellement régulier de l'eau du bassin.

Le port structure le futur quartier en deux parties : au nord, « l'île de Noisy » (un merlon constructible) et le coteau au sud. Les logements comprendront des maisons de ville et des logements collectifs, les hauteurs seront comprises entre R+1 et R+6. L'hôtel sera d'une hauteur plus importante, pouvant aller jusqu'à dix étages.

Les travaux sont prévus en quatre phases, de 2017 à 2023. Au vu du plan masse fourni, des démolitions semblent prévues sur le secteur comportant des habitations.

La commune de Noisy-le-Grand compte environ 62 600 habitants. L'étude d'impact ne donne pas d'estimation du nombre d'habitants supplémentaires induit par l'opération, ni du nombre d'emplois accueillis sur la ZAC.

Le dossier indique qu'une étude d'impact spécifique, plus précise, sera réalisée pour le port dans le cadre de la demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau. L'étude d'impact de la ZAC aborde néanmoins certains impacts potentiels du projet de port.

2. L'analyse des enjeux environnementaux

L'analyse de l'état initial de l'environnement est globalement de bonne qualité, malgré quelques erreurs (sur un même sujet, les données ou chiffres fournis ne sont pas toujours identiques selon le paragraphe de l'étude d'impact). L'analyse doit cependant être approfondie pour ce qui concerne la pollution des sols et le paysage.

Des synthèses intermédiaires par thématique (sous forme d'encadrés bleus) sont fournies, ce qui est apprécié, ainsi qu'une synthèse générale des principaux enjeux environnementaux du site (pages 332 à 334).

Eau

L'étude d'impact décrit le réseau hydrographique au droit du projet et les nappes d'eau souterraine en présence. Elle présente également le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie, ainsi que le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Marne Confluence qui est en cours d'élaboration. Pour ce qui concerne l'assainissement, l'étude d'impact mentionne que le réseau communal est majoritairement séparatif².

En termes de captage en eau potable, l'étude d'impact indique bien la présence à proximité du projet de la prise d'eau superficielle en Marne, une des deux prises d'eau qui alimentent l'usine de production d'eau potable de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand. Cette usine du syndicat des eaux d'Île-de-France (SEDIF), dont l'exploitation est déléguée à Véolia, alimente 1,6 million d'habitants et présente une production moyenne journalière de 257 000 m³/j. La prise d'eau en Marne bénéficie de périmètres de protection, instaurés par l'arrêté inter-préfectoral n° 2011-3283 portant déclaration d'utilité publique du 27 décembre 2011. L'étude d'impact indique à la page 86 que la procédure relative au périmètre de protection est en cours, cette référence est à actualiser.

Toute la partie nord de la ZAC (cf. carte de la page 87) se situe dans le périmètre de protection rapprochée, en zone X (zone à proximité de la prise d'eau). L'étude d'impact mentionne certaines interdictions et prescriptions de la zone X qui concerneront notamment le port (page 88), et rappelle l'interdiction d'infiltrer les eaux pluviales sur le secteur nord de la ZAC concerné par le périmètre de protection (page 144).

L'autorité environnementale note qu'il n'est pas fait référence à certaines dispositions de l'arrêté, comme l'interdiction « i9 » d'utiliser des produits phytosanitaires et la prescription « p4 » sur l'obligation d'un traitement poussé pour tout nouveau rejet d'eau pluviale, et rappelle que le projet de ZAC devra prendre en compte l'ensemble des dispositions

² Réseau séparatif : réseau séparant la collecte des eaux usées domestiques dans un réseau et les eaux pluviales dans un autre.

applicables, destinées à protéger le captage de tout risque de pollution. Pour information, le tribunal administratif de Montreuil a annulé par décision du 6 février 2014 les interdictions « i3 », « i12 » et la prescription « p2 » de cet arrêté.

Certaines informations, apportées de manière partielle dans l'état initial, sont plus détaillées dans le chapitre « effets du projet » : les dispositions de l'arrêté inter-préfectoral sont ainsi listées pages 385 à 387.

Risque d'inondation

La ZAC est concernée par le risque d'inondation par débordement de la Marne : l'étude d'impact a bien identifié cet enjeu, auquel il faut répondre pour ne pas aggraver le risque.

Le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de la Marne dans le département de la Seine-Saint-Denis a été approuvé en 2010. Ce plan détermine, pour les secteurs soumis à l'aléa inondation, un zonage et le règlement applicable dans ce zonage.

Le périmètre de la ZAC est concernée par les zones « rouge » et « jaune » du PPRI (carte page 151). L'étude rappelle les prescriptions et interdictions pour chaque zonage. La zone « rouge » correspond à la « zone d'expansion des crues », où les capacités d'écoulement des crues et de stockage des eaux doivent être conservées. Le PPRI impose, dans le cas d'aménagements dans cette zone, de mener une étude hydraulique pour s'assurer que les installations prévues n'impactent pas les conditions d'écoulement des crues et conservent les volumes de stockage. La zone « jaune » correspond à une « zone urbaine en aléas forts et autres », où les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve du respect de certaines règles pour diminuer la vulnérabilité des biens.

L'autorité environnementale note que le dossier aurait pu mentionner les prescriptions applicables quelle que soit la zone réglementaire (chapitre 2 du PPRI), notamment les prescriptions d'urbanisme et les prescriptions constructives.

Le site du projet est également situé en zone inondable par remontées de nappes. Ce risque a été identifié par l'étude d'impact et les différents aquifères sont présentés.

Biodiversité, continuités écologiques et zones humides

L'étude d'impact indique que le site du projet n'est concerné par aucune protection réglementaire ou inventaire au titre des milieux naturels. Il est néanmoins situé à proximité (quelques centaines de mètres) d'un espace écologique remarquable, le parc départemental de la Haute-Île, qui est une des entités du site Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis, désigné au titre de la directive « Oiseaux », également réservoir de biodiversité selon le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France et inventorié en ZNIEFF³ de type 1.

Les inventaires de terrain réalisés montrent que la prairie située au sud de la ZAC présente un certain intérêt écologique. Elle abrite des insectes patrimoniaux : criquet vert-échine, demi-deuil, mante religieuse. Plusieurs espèces d'oiseaux et deux espèces de chauves-souris ont été observées. Par ailleurs, des espèces floristiques invasives ont été identifiées.

L'autorité environnementale relève que le résultat complet des inventaires, incluant notamment la liste des espèces observées et leur localisation, n'est pas fourni. La synthèse réalisée ne permet pas de valider le niveau d'enjeu par groupe d'espèces. L'autorité environnementale souligne la rareté des milieux de type prairie en tissu urbain dense et rappelle que la biodiversité « ordinaire » représente un intérêt particulier en ville.

L'autorité environnementale note qu'un des principaux enjeux liés aux milieux naturels pour ce site est la fonctionnalité de la trame verte et bleue : le site se trouve au sein du corridor aquatique et trame verte des bords de Marne, ainsi que dans une trame verte diffuse nord/sud, entre le centre-ville et les bords de Marne. L'étude d'impact souligne cet enjeu mais n'étudie pas le fonctionnement local de la trame verte à l'échelle du projet. De plus, l'enjeu lié aux continuités écologiques ne figure pas dans la synthèse des enjeux sur le périmètre d'étude (page 332).

L'étude d'impact présente la réglementation relative aux zones humides, et précise que la partie nord de la ZAC est située dans une zone de présence potentielle de zone humide,

³ ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique.

d'après la carte « enveloppes d'alerte des zones humides »⁴. Des relevés pédologiques et floristiques ont été réalisés, conformément à la réglementation, et l'étude d'impact conclut à la présence sur le site d'une zone humide de 950 m², localisée sur une carte (page 95), et de fonctionnalité assez limitée.

Paysage et patrimoine

L'étude d'impact décrit l'environnement du projet (formes bâties, végétation, topographie) et l'illustre de photographies, en se limitant au site et à sa proximité immédiate. Localisé sur le coteau sud de la vallée de la Marne, le périmètre d'étude présente une topographie assez marquée avec une pente notable sur l'ensemble de la zone, depuis la rue René Navier au sud (point le plus haut) jusqu'à la Marne (point le plus bas). L'étude d'impact indique que le site, du fait de sa déclivité, bénéficie d'une vue plongeante sur la Marne et sur la commune limitrophe de Neuilly-sur-Marne, et qu'il serait intéressant de mettre en valeur ces liaisons nord-sud dans le cadre du projet. En revanche, aucune analyse des vues sur le site de la ZAC n'est menée. Seules les photographies 2 et 3 de la page 219, présentées sans commentaire, montrent ces vues.

L'autorité environnementale rappelle que le secteur des rives de la Marne est reconnu et valorisé pour ses paysages typiques et les activités touristiques qui y sont associées, et qu'il convient de préserver cet intérêt paysager.

Pour ce qui concerne le patrimoine historique, l'étude indique que le site du projet est concerné par le périmètre de protection d'un monument historique, l'église Sainte-Baudile à Neuilly-sur-Marne. Elle rappelle la réglementation liée à ce périmètre : à l'intérieur du périmètre de protection de 500 mètres autour d'un monument historique, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est appelé à donner son avis sur tous les projets (constructions, réhabilitations, aménagements extérieurs). Il aurait été utile que l'étude d'impact présente une analyse des visibilitées entre le projet et ce monument historique.

Pollution des sols

L'étude d'impact indique la présence, en limite de l'emprise de la ZAC, de trois anciens sites industriels potentiellement polluants, recensés dans la base de données BASIAS⁵, et fait état d'une possible contamination des sols par un de ces établissements, compte tenu de la nature du sous-sol et de la profondeur de la nappe phréatique. Deux études relatives à la pollution des sols ont été menées. Elles ne sont pas annexées au dossier mais sont présentées dans l'étude d'impact :

- une étude de pollution des sols au droit du futur port, qui a mis en évidence des anomalies en fluorures et en carbone organique total sur certains échantillons. Cette étude a permis de présenter un plan prévisionnel de terrassement et de déterminer les filières d'élimination des terres.

- une étude historique et documentaire, réalisée sur le site de la ZAC, a recensé plusieurs sources potentielles de pollution : remblais de mauvaise qualité, présence éventuelle d'anciennes cuves à fioul, présence possible d'une ancienne activité industrielle au nord-ouest de la ZAC.

L'étude d'impact indique qu'il conviendrait de faire des investigations complémentaires, comprenant une campagne de sondages et des analyses d'échantillons, et que l'étude de pollution des sols fera l'objet d'une mise à jour dans l'étude d'impact du dossier de réalisation de ZAC.

L'autorité environnementale recommande, dès ce stade du projet, de réaliser un diagnostic sur l'état des sols, comprenant des analyses d'échantillons, afin d'identifier la présence éventuelle de pollution et d'anticiper les éventuels risques sanitaires. Elle rappelle que l'aménageur a la responsabilité de la compatibilité de l'état des terrains avec l'usage futur envisagé.

Desserte et déplacements

La commune de Noisy-le-Grand bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun (RER A et E, lignes de bus), mais la desserte du site n'est pas très attractive. La gare RER

⁴ La carte « enveloppes d'alerte des zones humides » est disponible sur le site Internet de la DRIEE Ile-de-France.

⁵ BASIAS : base de données d'anciens sites industriels et activités de service.

la plus proche (RER A Bry-sur-Marne) est à 1,5 km, soit environ 17 minutes à pied. Un projet de transport en commun en site propre, qui emprunterait la route de Neuilly, est néanmoins mentionné. Une piste cyclable, qui traverse la commune en longeant la Marne, est également présente sur le site : fonctionnelle et bien connectée au réseau de pistes cyclables et aux transports en commun, elle est très fréquentée.

En termes d'accès automobile, le site est desservi par un axe routier important, la route de Neuilly. Les conditions de circulation sur cette route, qui supporte un trafic important, de l'ordre de 30 000 véhicules par jour dans les deux sens, sont difficiles aux heures de pointe. Deux carrefours avec cet axe permettent l'accès au site de la ZAC (carrefour Route de Neuilly/Rue de la Plaine/Rue de la Varenne et carrefour Route de Neuilly/Rue Lafargue/Rue Navier). Le fonctionnement actuel de ces carrefours est jugé difficile et peu sécurisant, notamment pour les traversées piétonnes.

Bruit et qualité de l'air

L'état initial sonore est décrit de manière claire dans l'étude d'impact, ainsi que les différentes réglementations relatives au bruit. Une campagne de mesures acoustiques réalisée in situ en juin 2015 a permis de déterminer l'ambiance sonore du site. Elle constituera l'état de référence pour le calcul des émergences des futures activités et pour la phase de chantier (réglementation « bruits de voisinage »). Au regard de la réglementation « transport », l'ambiance sonore est qualifiée de « modérée » sur la ZAC sauf pour les habitations situées en bordure de la route de Neuilly.

La route de Neuilly, qui longe la ZAC, est classée en catégorie 3 au classement sonore des infrastructures de transport terrestre. Le classement sonore définit la largeur des secteurs affectés par le bruit, ici de 100 mètres de part et d'autre de la voie. La partie ouest de la ZAC est en secteur affecté par le bruit (carte page 290). L'étude rappelle que ce classement impose, pour les nouveaux bâtiments à usage d'habitation situés dans ces secteurs, des prescriptions d'isolement acoustique à respecter.

Il n'y a pas de station d'Airparif sur la commune de Noisy-le-Grand. Les stations les plus proches sont celles de Villemomble, Nogent-sur-Marne et Champigny-sur-Marne. Il s'agit de stations urbaines dites de fond. L'état initial donne le bilan 2012 des émissions de polluants pour la commune, basé sur des données Airparif, ainsi qu'une analyse des données sur la période 2007-2014 pour les trois stations Airparif. Pour affiner ces données au plus près de la situation du site, une campagne de mesures a également été réalisée en 2015 pour le NO₂⁶, les BTEX⁷ et les poussières PM₁₀ et PM_{2,5}⁸. La qualité de l'air est fortement impactée par le trafic routier et par le secteur résidentiel et tertiaire. Lors de la période de mesures in situ, les concentrations en dioxyde d'azote à proximité de la route de Neuilly présentent des concentrations supérieures à la valeur limite réglementaire.

3. L'analyse des impacts environnementaux

3.1 Justification du projet retenu

La ZAC Rive Charmante s'inscrit dans le cadre plus global du projet de reconquête des Bords de Marne. Le projet est concomitant au schéma directeur pour la valorisation des bords de Marne, élaboré par la ville, qui affiche des objectifs écologiques, d'intégration paysagère et d'animation des bords de Marne. Le projet est également concerné par le contrat de développement territorial (CDT) Grand Paris Est Noisy-Champs.

L'étude d'impact décrit trois scénarios étudiés, sans préciser s'il s'agit de solutions alternatives ou d'évolutions du projet. Un tableau comparatif des avantages et inconvénients de chaque scénario est présenté à la page 346. L'analyse porte davantage

⁶ NO₂ : dioxyde d'azote.

⁷ BTEX : Benzène, Toluène, Ethylbenzène, Xylènes.

⁸ Les PM₁₀ sont des particules en suspension dans l'air dont le diamètre est inférieur à 10 micromètres, notées PM en anglais pour particulate matter. Les PM_{2,5} sont des particules inférieures à 2,5 micromètres.

sur des critères architecturaux ou urbanistiques que sur des critères environnementaux. La solution retenue parmi ces trois scénarios n'est pas indiquée. La justification du projet, et en particulier du port, aurait pu être davantage étayée.

3.2 Les impacts du projet et les mesures proposées par le pétitionnaire

Le dossier décrit les impacts du projet, en distinguant la phase de chantier et la phase d'exploitation (c'est-à-dire liée au projet finalisé). Les mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces impacts sont présentées en parallèle, ce qui facilite la compréhension du dossier.

L'analyse des impacts est restée dans l'ensemble assez générale, et mérite d'être approfondie en particulier sur certaines thématiques (bruit, pollution des sols).

Impacts sur l'eau

L'étude d'impact décrit le principe de gestion des eaux pluviales. Sur la partie nord, où aucune infiltration n'est possible, un réseau étanche permettra de collecter les eaux de ruissellement qui seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales communal, dont l'exutoire sur ce secteur est la Marne, en aval de la prise d'eau. Sur la partie sud, le principe de « zéro rejet » sera recherché, via un système de noues et de fossés favorisant l'infiltration. Si ce n'est pas possible, le débit de fuite du rejet sera limité à 2 L/s/ha pour une pluie décennale. L'étude d'impact indique également que le projet développera des mesures de recyclage et de réemploi des eaux pluviales, sans apporter d'autres précisions.

Des mesures particulières sont prévues pour le port, notamment la limitation du risque de pollution aux hydrocarbures, la mise en place d'un système de porte qui permettra d'isoler la darse de la Marne, le renouvellement des eaux du bassin par un système de pompage.

La ZAC fera l'objet d'une procédure au titre de la loi sur l'eau, pour laquelle le dossier est en cours d'élaboration. L'étude d'impact cite les rubriques de la nomenclature « eau » annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement auxquelles le projet pourrait être soumis, soit une douzaine de rubriques selon les pages 390 à 393 (mais seulement trois rubriques selon les pages 78 et 79, et deux rubriques selon la page 28, dans le résumé non technique).

L'autorité environnementale note que si les principes de gestion sont décrits, l'étude d'impact manque encore de précisions, à ce stade de l'élaboration du projet, sur les différents aménagements proposés et le respect de l'arrêté inter-préfectoral de protection de la prise d'eau. Des compléments sont attendus dans le cadre du dossier « loi sur l'eau » qui sera déposé. De plus, l'étude d'impact ne justifie pas le choix d'une station de pompage pour le renouvellement de l'eau du port, et ne présente pas de solutions alternatives à cette station, qui fonctionnera la nuit pendant huit heures avec deux pompes de 150 m³/h. En outre, les eaux pompées seront refoulées sans traitement vers le réseau d'eaux pluviales communal, dont l'exutoire est la Marne.

Prise en compte du risque d'inondation

Le projet prévoit de retravailler le nivellement du terrain, pour que la cote plancher des habitations soit située au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) de la Marne. De plus, l'accès à tous les logements se fera au-dessus de la cote des PHEC. Les quais encerclant le bassin seront inondables, et des parkings souterrains inondables en cas de crue seront également aménagés sous les zones de logements.

Une étude a été réalisée pour évaluer l'impact hydraulique du projet et montre qu'en tenant compte des volumes offerts par les parkings inondables, le projet respecte le PPRI en termes de volumes de stockage et de transparence hydraulique.

L'autorité environnementale note qu'il conviendrait de faire référence au niveau de la nappe alluviale, qui représente le niveau le plus bas pour le calcul des compensations. Il conviendrait également de montrer que l'ensemble des volumes de compensation se situe au-dessus de cette cote. Dans le cas contraire, les volumes de compensation calculés ne correspondent pas au volume effectivement disponible pour les eaux de la crue. Le dossier pourrait également expliciter les modalités de vidange des eaux des parkings après une forte crue (gravitaire ou par pompage).

En termes d'inondation par remontées de nappes, le dossier ne présente pas de mesures de protection ou de réduction du risque.

Impact sur la biodiversité, les continuités écologiques et les zones humides

L'ensemble des milieux naturels (environ une dizaine d'hectares) sera fortement impacté par les aménagements. Une partie sera aménagée en parc (1,5 hectares en bord de Marne). Une conception et une gestion écologiques sont prévues pour ce parc, avec notamment la création de clairières.

L'autorité environnementale remarque que l'évaluation des impacts sur les milieux naturels apparaît sous-évaluée. Ainsi, l'impact brut sur les habitats naturels est jugé « *globalement négligeable à localement faible (parcelles de prairie fauchée)* » alors que le projet entraîne « *la destruction totale de tous les habitats identifiés sur le site* » (page 409). Un enjeu écologique moyen combiné à une intensité d'impact assez forte devrait conduire à un niveau d'impact brut moyen à fort, et non faible. Par ailleurs, l'impact brut est jugé faible sur les insectes alors que le projet a un impact de portée moyenne sur des espèces d'insectes à sensibilité moyenne. De même, l'impact brut est jugé négligeable pour les oiseaux alors que le projet a un impact de portée moyenne sur des espèces à faible sensibilité. En outre, l'étude d'impact ne démontre pas comment la création de clairières est en mesure de compenser la destruction de la prairie.

L'autorité environnementale rappelle que dans le cas où les impacts résiduels sur les espèces protégées seraient significatifs, une dérogation pour atteinte aux espèces protégées serait nécessaire.

L'évaluation des impacts sur la trame verte et bleue doit être davantage développée (page 360) pour couvrir la trame verte nord-sud. En particulier, l'impact de la création du port sur cette trame n'est pas évalué, et aucune mesure n'est prévue pour compenser les effets du projet sur cette trame.

Le port sera aménagé notamment sur la zone humide de 950 m². L'étude d'impact ne propose aucune compensation (page 362), arguant du faible intérêt écologique de la zone humide qui sera détruite, mais indique étudier une solution pour « *alimenter des zones humides avec les eaux de toitures* » (page 419).

L'autorité environnementale rappelle que le projet devra prévoir une compensation pour la destruction de cette zone humide dans le cadre de la procédure au titre de la loi sur l'eau à laquelle il sera soumis, pour être compatible avec les dispositions 46 et 78 du SDAGE Seine-Normandie.

Impact sur le paysage

Les bords de Marne constituent un espace de qualité. Bien que le dossier indique que le projet aura un impact important sur le paysage (page 420), cet impact n'est pas analysé, notamment depuis la rive opposée. De même, l'impact particulier de l'implantation envisagée d'un immeuble de dix étages au sein de la ZAC n'est pas abordé. Seules les problématiques de transition avec les abords immédiats de la ZAC et de préservation des vues pour les habitants des futurs logements ont été prises en compte.

L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse paysagère de la ZAC. Une attention particulière devra être portée sur les perceptions du projet, afin d'arriver à une définition du projet qui préserve notamment l'intérêt paysager reconnu des bords de Marne.

L'effet des prescriptions réglementaires du plan de prévention des risques inondation (PPRI) de la Marne sur les formes urbaines doit être également anticipé. Le PPRI, lorsque qu'il autorise les constructions, prescrit notamment la réalisation des planchers fonctionnels au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC). Selon la hauteur d'eau, ces dispositions peuvent marquer fortement la conception des constructions, de manière visuelle, fonctionnelle ou en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Le maître d'ouvrage est encouragé à considérer cette problématique, le plus en amont possible dans la définition du projet.

Impacts liés à la pollution des sols

L'étude d'impact indique que des diagnostics de pollution seront réalisés afin d'identifier les contaminations éventuelles et qu'en cas de pollution avérée, des plans de gestion seront mis en œuvre. Elle conclut, sans apporter de justification, que « *le projet ne devrait pas avoir d'impact sur la santé humaine vis-à-vis de cette thématique* » (page 492).

L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de la pollution des sols, notamment dans la perspective de l'aménagement d'une crèche. L'autorité environnementale rappelle les dispositions de la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles (établissements accueillant des populations de 0 à 18 ans et les aires de jeux et espaces verts attenants), qui doit être évité sur les sols pollués. En cas de construction de ce type d'établissement, le maître d'ouvrage devra particulièrement justifier la localisation et l'absence de risque sanitaire pour les utilisateurs de celui-ci. La réalisation d'une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) pourrait être pertinente au regard du projet.

Impact sur les déplacements

Une étude de circulation a été réalisée pour quantifier les trafics à l'horizon 2025, intégrant les principaux projets de développement programmés sur la commune. L'aménagement d'ores et déjà prévu des deux carrefours situés au droit de la ZAC est également pris en compte. Les simulations montrent que même sans prendre en compte la ZAC (scénario « fil de l'eau » à l'horizon 2025), la route de Neuilly restera très fortement sollicitée, et que les deux carrefours demeureront en limite de capacité aux heures de pointe, bien que les aménagements prévus améliorent la sécurité notamment vis-à-vis des traversées piétonnes.

Les flux supplémentaires générés par le projet ont été estimés à 860 uvp/h⁹ à l'heure de pointe du matin, et à 1 180 uvp/h à l'heure de pointe du soir. Deux scénarios ont été étudiés, l'un avec un schéma de circulation comprenant les deux carrefours existants, l'autre avec la création d'un carrefour supplémentaire sur la route de Neuilly pour desservir la ZAC. L'étude conclut que, pour les deux scénarios, le projet participera à la marge à l'augmentation de trafic sur la route de Neuilly et n'accroîtra pas les difficultés observées aux carrefours.

L'autorité environnementale note que le dossier, malgré l'absence de l'étude de trafic complète en annexe, en reprend les éléments principaux nécessaires à la vérification des hypothèses et résultats.

Le projet prévoit un maillage de liaisons douces (cheminements piétons, pistes ou bandes cyclables), qui renforcera l'accessibilité cyclable, déjà de bonne qualité, et améliorera les cheminements piétons, aujourd'hui difficiles dans le secteur. Il est bien précisé que la piste cyclable des bords de Marne sera en permanence maintenue durant la phase travaux, ce qui est essentiel.

Le stationnement est pris en compte dans l'opération. D'après le dossier, le plan local d'urbanisme (PLU) impose un ratio d'une place par logement. Le stationnement attribué pour les activités n'est pas clairement mentionné (l'étude indique 1 320 places au total sur la ZAC à la page 458, 1 612 places à la page 473). Il sera souhaitable, lorsque le projet gagnera en précision, d'apporter des informations complémentaires : nature du stationnement (voiture ou deux-roues), part affectée pour les différents usagers de la ZAC.

Bruit et qualité de l'air

L'impact de la ZAC sur l'ambiance sonore n'est pas abordé dans le dossier. Il est succinctement précisé (page 460) que « *cette section sera développée et mise à disposition dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC, lorsque la volumétrie des bâtiments sera suffisamment avancée pour permettre une telle étude* ».

Une première appréciation des impacts aurait néanmoins pu être proposée à ce stade. L'autorité environnementale note qu'il conviendra d'être vigilant sur ce point et de

⁹ uvp/h : unité de véhicule particulier par heure. Cette unité, obtenue en appliquant un coefficient de pondération à chaque catégorie de véhicules (poids lourd, deux-roues, voiture), permet d'exprimer les volumes de trafic dans une grandeur unique et de simplifier les calculs ultérieurs.

privilégier des formes urbaines qui minimisent les impacts sonores, notamment en cœur d'îlot où des zones calmes gagneront à être créées.

Les scénarios à l'horizon 2025 font état d'une augmentation des flux de trafic, mais selon l'étude d'impact, les émissions de polluants atmosphériques diminueront du fait de l'évolution technique du parc automobile. De plus, le développement des modes doux et de transports en commun pour desservir le quartier pourra également contribuer à diminuer les émissions liées à l'augmentation de la circulation et de la part domestique.

Energie

Une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables a été réalisée, conformément à l'article L.128-4 du code de l'urbanisme. Quatre solutions énergétiques sont présentées. L'un des scénarios, qualifié de « volontariste », prévoit le raccordement à un réseau de chaleur urbain alimenté par la géothermie. L'étude d'impact n'est pas conclusive sur le scénario retenu mais présente comme « meilleur compromis » le scénario de chauffage collectif au gaz, avec complément éventuel d'énergie solaire ou de récupération de chaleur sur les eaux usées.

L'autorité environnementale note que si l'étude est assez complète dans les thématiques abordées, l'analyse critique pourrait être approfondie. Les solutions sont esquissées, sans examen de l'adéquation de l'offre énergétique à la demande, ni d'évaluation économique consolidée sur les investissements, les coûts de fonctionnement et les bénéfices attendus. L'étude indique qu'il n'existe pas de réseau de chaleur alentour. Or, le réseau de chaleur de la ZUP des Fauvettes à Neuilly-sur-Marne se situe à proximité du projet de ZAC. De plus, le scénario le plus intéressant en termes d'énergie renouvelable (réseau de chaleur sur une ressource géothermique) ne traite que du projet de ZAC Rive Charmante, sans tenir compte du potentiel de développement d'un réseau de chaleur dans les zones urbaines adjacentes et des nombreuses ZAC en cours sur la commune (Maille Horizon Nord, Clos d'Ambert, Clos aux Biches). Une approche élargie serait opportune. Le règlement du PLU et le classement du réseau de chaleur pourraient permettre, à terme, de connecter l'ensemble des bâtiments au réseau avec des tarifs compétitifs.

Effets cumulés

L'étude d'impact présente différents projets dans les alentours de la ZAC. Elle n'en retient que trois pour l'analyse des effets cumulés (aménagement des bords de Marne, ZAC Clos aux Biches, axe routier Pambrun/Cossonneau/RD199), car situés à moins d'un kilomètre de la ZAC, distance qui semble faible pour certaines thématiques comme la circulation par exemple. L'évaluation des effets cumulés potentiels reste très générale et concerne notamment les travaux, la circulation, le paysage, les milieux naturels et les consommations énergétiques.

L'autorité environnementale remarque que les calendriers d'exécution des quatre projets d'aménagement de la ville et du Grand Paris Express sont similaires. Cette situation pourrait engendrer des difficultés de déplacement, de report de flux, de gestion des déchets et d'approvisionnement en matériaux de construction notamment en période de travaux. Une coordination des différentes opérations d'aménagement sur ces points semble nécessaire, pour en réduire les effets négatifs.

Chantier

Les risques de pollution des eaux ont bien été identifiés pendant la phase de travaux. L'autorité environnementale rappelle que tous les travaux dans les périmètres de protection de la prise d'eau devront faire l'objet d'une communication en amont auprès du SEDIF, de Véolia et de l'agence régionale de santé (ARS).

Une charte de chantier à faibles nuisances sera adoptée pour les travaux des espaces publics, des espaces verts et du port. Rien n'est précisé à ce sujet pour les travaux sur les lots privés.

L'autorité environnementale rappelle qu'une attention particulière devra être portée à la prise en compte du risque d'inondation pendant le chantier : saisonnalité du chantier, repli ou protection du chantier en cas de crue, etc.

Par ailleurs, l'étude d'impact ne décrit pas la phase de démolition et les impacts liés, comme l'émission de poussières et la prise en compte du risque amiante.

4. L'analyse du résumé non technique

L'objectif du résumé non technique est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact.

Le résumé non technique présenté pour la ZAC Rive Charmante est de bonne qualité. Des illustrations plus nombreuses et des tableaux de synthèse des enjeux environnementaux, des impacts et des mesures auraient utilement complété la présentation.

5. Information, consultation et participation du public

L'avis de l'autorité environnementale est également disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France.

Le préfet de région, autorité environnementale

Jean-François CARENCO

