



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis délibéré en date du 22 août 2019
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
sur le projet de zone d'aménagement concertée (ZAC) dite de l'extension de
Mitry-le-Neuf situé à Mitry-Mory (Seine-et-Marne)**

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet d'extension de Mitry-le-Neuf à Mitry-Mory, dans le cadre de la procédure de création de ZAC. Sur un terrain d'emprise d'environ 60 hectares, aujourd'hui majoritairement agricole, le projet comprend 287 000 m² de surface de plancher (1 500 logements, 120 000 m² d'activités économiques, deux groupes scolaires, un collège, un gymnase, un équipement supra-communal de type « pôle de santé ») ainsi que 1,8 hectare consacré à l'agriculture urbaine (maraîchage) et 1,7 hectare à des jardins partagés.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour ce projet concernent la préservation des terres agricoles, l'intégration paysagère, la maîtrise des déplacements, notamment routiers, la limitation de l'exposition aux nuisances sonores et à la pollution de l'air, la gestion des eaux, la préservation des milieux naturels et l'approvisionnement en énergies renouvelables.

L'étude d'impact aborde l'ensemble des thématiques environnementales pertinentes, mais de façon parfois insuffisamment approfondie. Des éléments plus précis, s'appuyant sur des études spécifiques (étude de trafic, étude acoustique, étude faune-flore portant sur la totalité du site), sont nécessaires.

La MRAe recommande ainsi de :

- de faire porter l'étude d'impact du projet d'extension de Mitry-le-Neuf sur les aménagements prévus sur la RD9 et au nord de celle-ci ;
- de compléter l'étude d'impact par une description précise de l'occupation du sol, des bâtiments, des installations et des activités passées et présentes sur la totalité du site du projet ;
- de présenter le nombre et les caractéristiques des exploitations agricoles concernées par le projet et de confirmer ou non l'absence d'effets notables et de besoin de compensations agricoles collectives ;
- de préciser la transition paysagère du projet avec la plaine agricole et de préciser le devenir des constructions existantes le long de la RD 9 ;
- de compléter, en s'appuyant sur une étude de trafic, l'analyse de l'état initial des déplacements, puis l'analyse de l'impact du projet sur les déplacements ;
- de réaliser une modélisation de l'ambiance sonore initiale s'appuyant sur des mesures in-situ et de caractériser les niveaux de pollution auxquels seront exposés les futurs habitants
- de réaliser une étude faune-flore sur l'ensemble du site du projet et de redéfinir en conséquence les mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet sur la faune la flore et les habitats naturels, notamment sur les zones humides ;
- de préciser la compatibilité du projet avec le calendrier de mise en œuvre de l'extension

de la station d'épuration de Villeparisis ;

- de préciser les besoins en surfaces d'activités économiques justifiant le projet, à partir d'un diagnostic de l'offre disponible dans les zones d'activités voisines.

La MRAe a formulé d'autres recommandations, plus ponctuelles, dans l'avis détaillé ci-après.

Avis disponible sur le site Internet de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France et sur celui de la MRAe

Préambule

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France s'est réunie le 22 août 2019 dans les locaux de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE). L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de zone d'aménagement concertée (ZAC) dite de l'extension de Mitry-le-Neuf situé à Mitry-Mory (77).

Étaient présents et ont délibéré : Paul Arnould, Marie Deketelaere-Hanna, Jean-Jacques Lafitte, Jean-Paul Le Divenah.

Étaient excusées : Catherine Mir et Judith Raoul-Duval (suppléantes).

En application de l'article 20 du règlement intérieur du CGEDD s'appliquant aux MRAe, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEE, et sur le rapport de Jean-Jacques Lafitte, coordonnateur, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Table des matières

1 L'évaluation environnementale.....	5
1.1 Présentation de la réglementation.....	5
1.2 Présentation de l'avis de l'autorité environnementale.....	5
2 Contexte et description du projet.....	5
3 Analyse des enjeux environnementaux et des incidences du projet.....	11
3.1 Préservation des terres agricoles.....	11
3.2 Intégration paysagère.....	13
3.3 Maîtrise des déplacements.....	15
3.4 Limitation de l'exposition aux nuisances sonores et à la pollution de l'air.....	16
3.5 Gestion des eaux et milieux naturels.....	17
3.6 Approvisionnement en énergies renouvelables.....	18
3.7 Impacts cumulés.....	18
4 Justification du projet retenu.....	19
5 Information, consultation et participation du public.....	21

Avis détaillé

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.

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à la MRAe.

Le projet est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions de l'article R. 122-2 du code de l'environnement (rubrique 39^{o1}).

1.2 Présentation de l'avis de l'autorité environnementale

L'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'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.

Le présent avis est rendu dans le cadre du dossier de création de la zone d'aménagement concerté élaboré par la communauté d'agglomération Roissy Pays de France (CARPF). Il porte sur le projet de dossier de création de la ZAC et notamment sur l'étude d'impact datée de septembre 2018².

À la suite de la mise à disposition du public, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente (la CARPF) prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet (création de la ZAC).

2 Contexte et description du projet

Le périmètre du projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Extension de Mitry-le-Neuf » délimite une surface de 60,15 hectares sur la commune de Mitry-Mory (20 000 habitants), dans le département de la Seine-et-Marne.

Situé à proximité de la Francilienne et de l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle (cf. Illustration 1), ce site est aujourd'hui majoritairement occupé par des terres agricoles (cf. Illustration 2). La MRAe constate qu'il comporte également, au vu des photographies aériennes (Géoportail), sans que ces éléments ne soient identifiés ni décrits avec précision dans le dossier³ :

- dans sa partie nord, des parcelles situées le long de la route départementale 9⁴ (rue de Paris) occupées par une aire d'accueil de gens du voyage, des constructions anciennes à usage de logements, des activités de stockage et de parcs de stationnement destinés aux usagers de l'aéroport ;
- dans sa partie sud par des espaces verts ou de loisirs (parc des Douves du Bois le

1 Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m².

2 Sauf mention contraire, les numéros de pages figurant dans le corps du présent avis renvoient à l'étude d'impact.

3 Quelques éléments figurent dans la partie « foncier » de l'étude d'impact (p 184)

4 Qui constitue la limite nord du site

Vicomte, espace de loisirs Maurice Thorez, mail des Droits de l'Homme).

Il est bordé au sud-est (quartier de Mitry-le-Neuf) et au sud-ouest (commune du Tremblay-en-France) par des ensembles pavillonnaires.



Illustration 1: Plan de situation du projet - vue éloignée (source : Géoportail, annotations : DRIEE)

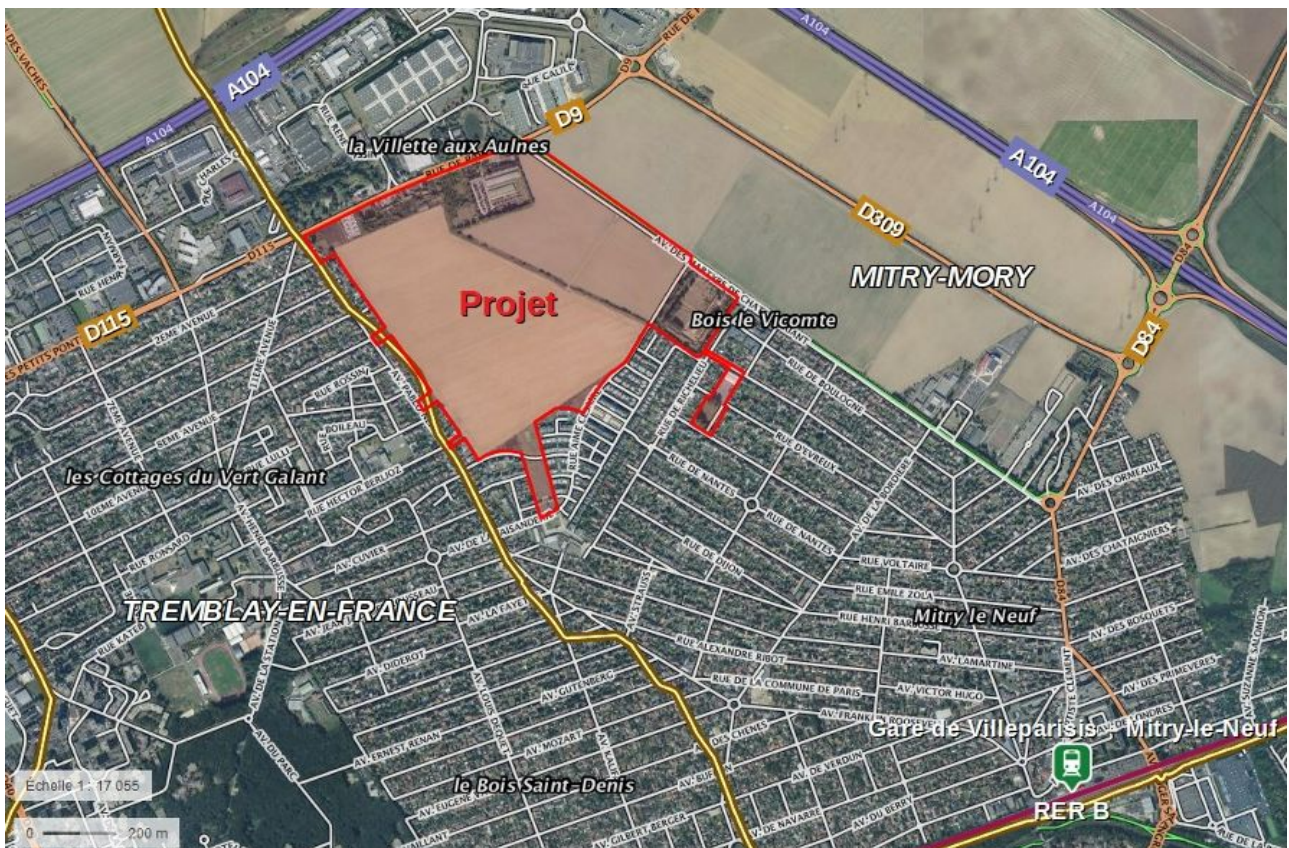


Illustration 2: Plan de situation du projet - vue rapprochée (source : Géoportail, annotations : DRIEE). En jaune : limite communale

Avis délibéré de la MRAe Ile-de-France en date du 22 août 2019 sur le projet de zone d'aménagement concertée (ZAC) dite de d'extension de Mitry-le-Neuf situé à Mitry-Mory (77)

Le projet vise, selon le programme prévisionnel des équipements publics et programme de constructions (pièce D du dossier), à développer 287 000 m² de surface de plancher répartis comme suit (cf. plan en Illustration 3) :

- 1 500 logements (soit 110 000 m² de surface de plancher)⁵ ;
- 120 000 m² d'activités économiques, dans le prolongement de la zone d'activité de la Villette-aux-Aulnes située au nord de la RD 9 ;
- deux groupes scolaires totalisant environ 10 000 m² (11 classes de maternelles et 19 classes élémentaires) ;
- un collège et un gymnase (soit environ 17 000 m² de surface de plancher) ;
- un équipement supra-communal de type pôle santé sur une parcelle de 3 hectares ;
- l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, de placettes, d'aménagement d'espaces verts et d'installations diverses, sur une surface d'environ 18,07 hectares ;
- 3,5 hectares dédiés à l'agriculture urbaine (maraîchage) et à des jardins partagés (respectivement 1,8 et 1,7 hectares).

L'étude d'impact indique par ailleurs que l'aménagement de la ZAC est l'occasion d'une requalification en boulevard urbain de la RD9, à l'extérieur du périmètre de la ZAC, accompagnée par la création d'une voie nouvelle au nord du parc du Nid (situé de l'autre côté de la RD9 par rapport à la ZAC et compris dans le périmètre de l'OAP) permettant de rediriger le trafic de poids-lourds au travers de la zone d'activités de la Villette-aux-Aulnes (p. 294)⁶.

La MRAe considère que les aménagements projetés sur la RD9 et au nord de celle-ci, compte tenu de leurs liens fonctionnels forts avec les aménagements projetés au sein du périmètre de la ZAC font partie du projet d'extension de Mitry-le-Neuf, au sens de l'article L.122-1 du code de l'environnement⁷. Cet article s'applique même si ces aménagements se situent à l'extérieur du périmètre de la ZAC, et doivent être appréhendés dans l'étude d'impact de ce projet pour garantir une analyse d'ensemble des impacts du projet, notamment en matière de déplacements, de nuisances sonores et de pollution de l'air, de qualité de vie et de paysage.

Cette appréciation est confortée par la représentation de ces aménagements (notamment la voie nouvelle) sur le plan guide et programme de la ZAC (p. 285 - Illustration 3) et leur inclusion dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du plan local d'urbanisme (cf. Illustration 4).

La MRAe recommande :

- **de faire porter, en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement, l'étude d'impact du projet d'extension de Mitry-le-Neuf sur les aménagements prévus sur la RD9 et au nord de celle-ci.**
- **de compléter l'étude d'impact par une description précise de l'occupation du sol, des bâtiments, des installations et des activités passées et présentes sur la totalité du site du projet.**

⁵ Dont 30 % de logements sociaux, selon l'étude d'impact (p. 287)

⁶ « Le réaménagement de la RD9 en entrée de ville permettra de pacifier cette voie très passante et permettra de l'aménager en vue de l'accueil d'un éventuel TCSP (Transport en Commun en Site Propre) et intégrant des pistes cycles et des aménagements plantés.

Ces aménagements créeront des porosités entre les deux franges de la RD9, et des continuités vertes et douces.

La requalification de la RD9 permettra d'aménager une entrée de ville autour du Parc du Nid en association avec des équipements emblématiques. [figurés par des étoiles bleues sur le plan de la ZAC]

La création d'une nouvelle voie au nord du parc du Nid permettrait de détourner les poids lourds de la RD9 dans sa traversée de Mitry-le-Neuf. Ceux-ci ne circuleraient alors que dans la ZA de la Villette-aux-Aulnes et n'emprunteraient la RD9 qu'à partir du rond-point en sortie de Mitry-le-Neuf. «

Deux variantes de cette voie, élaborées lors de la concertation sur la ZAC, sont présentées dans l'étude d'impact (p. 298)

⁷ Article L. 122 -1 du code de l'environnement (extrait) : « Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité. »

L'aménagement de la ZAC est prévu sur une durée de 20 ans, selon le calendrier suivant (p. 36) :

- À 5 ans
 - Déviation des poids lourds par la zone d'activités de la Villette-aux-Aulnes, réaménagement de la RD9 ;
 - Création de 275 logements et de 25 000 m² d'activités, création d'un premier groupe scolaire, du collège et du gymnase ;
 - Création des voies nécessaires.
- À 10 ans
 - Création des liaisons vertes et des noues ;
 - Création de 325 logements et de 18 000 m² d'activités, mise à disposition du terrain pour l'équipement supra-communal ;
 - Création des voies nécessaires.
- À 15 ans
 - Création de 300 logements, de 17 000 m² d'activités et du second groupe scolaire ;
 - Achèvement de l'axe principal nord-sud ;
 - Création de la zone maraîchère et des voies nécessaires.
- À 20 ans
 - Création de 600 logements et de 15 000 m² d'activités ;
 - Achèvement des espaces verts et du réseau viaire ;
 - Création des jardins partagés.
















 <p>Equipements</p> <ul style="list-style-type: none">  2 groupes scolaires (7 classes de maternelles et 12,5 classes de primaire chacun)  1 collège avec gymnase  1 équipement supra communal (pôle santé) 	 <p>Ilots d'activités</p> <p>De type boulangerie, salon de coiffure, pharmacie, crèche, cabinet médical, restauration, ... avec des activités emblématiques en entrée de ZAC </p>
 <p>Logements collectifs</p> <p>Environ 1200 logements soit 116 logements à l'hectare</p>	 <p>Ilots mixtes entre logements et activités</p>
 <p>Logements intermédiaires</p> <p>Environ 200 logements soit 70 logements à l'hectare</p>	<p>3,5 hectares d'espaces agricoles</p> <ul style="list-style-type: none">  1,8 ha d'agriculture urbaine, maraichage  1.7 ha de jardins partagés
 <p>Logements individuels</p> <p>Environ 100 logements soit 45 logements à l'hectare</p>	 <p>7,5 hectares d'espaces publics paysagers</p>

Illustration 3: Plan guide et programme de la ZAC (source : étude d'impact, p. 285)



Illustration 4: Schéma de l'OAP (source : PLU)

La MRAe note qu'une procédure de déclaration d'utilité publique aux fins d'expropriation des terrains nécessaires à la réalisation d'une réserve foncière sur le secteur dit du « Bois de Vicomte » correspondant à une grande partie des emprises de la future ZAC a été lancée en 2010. Un arrêté de déclaration d'utilité publique a été pris au profit de l'établissement public foncier d'Ile-de-France) le 23 septembre 2011 (p. 186 - Foncier) et prorogé le 19 septembre 2016⁸. Il ne semble pas y avoir eu d'étude d'impact du projet dans le cadre de cette procédure de création d'une réserve foncière.

L'étude d'impact précise que le foncier est aujourd'hui maîtrisé ou exproprié en attente de fixation indemnitaire (p. 188).

8 Cf. <http://www.seine-et-marne.gouv.fr/content/download/22906/182862/file/16%20DCSE%20EXP%2027%20Prorog%20DUP%20R%C3%A9serve%20fonci%C3%A8re%20Bois%20de%20Vicomte%20-%20Mitry-Mory.pdf>

3 Analyse des enjeux environnementaux et des incidences du projet

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte pour ce projet sont :

- La préservation des terres agricoles ;
- L'intégration paysagère ;
- La maîtrise des déplacements, notamment routiers ;
- La limitation de l'exposition aux nuisances sonores et à la pollution de l'air ;
- La gestion des eaux et la préservation des milieux naturels ;
- L'approvisionnement en énergies renouvelables ;
- L'articulation du projet avec les autres projets du secteur, en raison de leurs impacts cumulés.

Chacun de ces enjeux fait l'objet d'un chapitre ci-après, dans lequel sont examinés à la fois l'état initial du site et les incidences potentielles du projet.

3.1 Préservation des terres agricoles

La MRAe souligne que la préservation des espaces agricoles en Île-de-France, et en particulier en proche couronne est un enjeu reconnu comme fort par le SDRIF qui justifie une analyse approfondie du fonctionnement de ces espaces, susceptibles d'être impactés par un projet.

En outre les écosystèmes agricoles fournissent des services environnementaux⁹ qui sont à l'origine des politiques nationales de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'objectif de « zéro artificialisation nette » inscrit dans le plan biodiversité présenté en juillet 2018¹⁰.

L'étude d'impact fournit, concernant les espaces agricoles et l'activité agricole sur le secteur de l'aéroport de Charles de Gaulle, de larges extraits du rapport intitulé *Analyse de la fonctionnalité des espaces agricoles, naturels et forestiers et émergence d'un projet de territoire sur le secteur seine-et-marnais sous influence de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle* daté d'avril 2014 (p. 366)¹¹, puis des données statistiques sur le territoire communal. Elle comporte dans son chapitre X une « étude préalable de compensation agricole collective » (p. 368 et suivantes)¹².

9 Les biens et services environnementaux correspondent aux avantages socio-économiques que l'Homme retire, gratuitement, de l'utilisation des fonctions écologiques d'un écosystème. Ces services peuvent être de régulation (climat, inondation), d'approvisionnement (nourriture, matière première), socioculturels (paysage, loisirs), de soutien (grands cycles biogéochimiques de l'eau et du carbone par exemple).

Concernant les sols agricoles, il peut s'agir plus spécifiquement de la fourniture d'aliments, de la stabilisation des sols, du stockage de l'eau, de la pollinisation, de la régulation du climat par le stockage du carbone, etc.

Sources : « L'EFESE, l'essentiel du cadre conceptuel », CGEDD, juin 2016 ; « Les services écosystémiques rendus par les écosystèmes agricoles », INRA, nov. 2017.

10 Cf. <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/plan-biodiversite>, Axe 1, Objectif 1.3

« Les politiques d'urbanisme et d'aménagement commercial seront revues afin d'enrayer l'augmentation des surfaces artificialisées (bâtiments, infrastructures de transports, parkings, terrains de sports...), de favoriser un urbanisme sobre en consommation d'espace et d'améliorer la mise en œuvre de la séquence « éviter – réduire – compenser »

11 Ce rapport a servi à établir la *Charte agricole du Grand Roissy* signée en 2016 entre l'État et des collectivités territoriales n'incluant pas la commune de Mitry-Mory. Le périmètre de la charte est en effet limité au « Grand Roissy Ouest »

Cf. <https://www.roissypaysdefrance.fr/Environnement/Charte-agricole>

12 Cette étude doit être produite pour ce projet, car il relève de l'évaluation environnementale systématique et consomme plus d'1 hectare de terres agricoles, (application des articles D. 112-1-18 et suivants du code rural et de la pêche maritimes issus du décret n°2016-1190 du 31 août 2016). Cette étude constitue le chapitre X de l'étude d'impact. Les éléments de diagnostics sont repris des chapitres précédents de l'étude d'impact (p. 369).

Elle est conduite d'abord à l'échelle de la « zone d'influence du projet » correspondant au territoire de l'aéroport de Charles de Gaulle composée de 42 communes du nord-ouest du département de Seine-et-Marne, avec la reprise d'éléments de l'étude précitée d'avril 2014, puis d'un périmètre d'impacts agricoles direct (5km autour du projet) et

Ces terres sont soumises à une forte pression immobilière dans le secteur de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle, qui s'est concrétisée par une perte de 3 300 hectares (12,5 % de la surface agricole utile) entre 1982 et 2008 (Agriculture p. 154), soit 127 hectares/an. Le territoire de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle est par ailleurs concerné par de nombreux projets d'aménagement consommant des espaces agricoles (agrandissement de la zone d'activités de Mitry-Compans, ZAC de Maurepas à Mitry-Mory, ZAC du Triangle de Gonesse, ZAC de la Chapelle de Guivry au Mesnil-Amelot, etc.).

Le canton de Mitry-Mory a ainsi perdu 13 % de sa surface agricole utile, soit 900 hectares (p. 89). La plaine agricole de Mitry-Mory est en outre fortement contrainte par le réseau des infrastructures (Francilienne, route nationale 2, voie ferrée). Des difficultés de circulation des engins agricoles sont identifiées aux abords du projet (p. 161).

La commune de Mitry-Mory compte environ 1 550 hectares de terres agricoles¹³, 22 exploitants et 9 sièges d'exploitation¹⁴ (Milieu naturel p. 94, Agriculture p.155). La taille moyenne des exploitations est de 150 hectares. La superficie du projet (60 ha) correspond donc à 40 % de la taille moyenne d'une exploitation du secteur et à environ 4 % des terres agricoles de la commune. Il est indiqué dans l'étude d'impact que les sols du site du projet ont des caractéristiques agricoles excellentes permettant la culture céréalière avec des rendements 15 à 20 % supérieurs à la moyenne française (Pédologie p. 76).

La MRAe constate que les éléments présentés dans l'analyse de l'état initial ne permettent pas d'apprécier la situation agricole à l'échelle du site lui-même. Les exploitations concernées et leurs caractéristiques ne sont ainsi pas précisées.

L'étude d'impact rappelle que le site du projet est identifié comme un secteur d'urbanisation préférentielle dans le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF – p. 131), c'est-à-dire un espace permettant de répondre aux objectifs de construction de logements et de développement de l'emploi tout en limitant la consommation d'espaces.

L'impact du projet est jugé « fort » en matière de consommation de terres agricoles (p. 338) et « faible à positif » sur l'activité agricole (p. 344). Des mesures de réduction sont présentées :

- La création d'une activité de maraîchage sur 1,8 ha et de jardins familiaux sur 1,7 ha ;
- La valorisation des terres arables décapées au sein des aménagements paysagers du projet (7,6 ha).

L'étude d'impact conclut que « *le projet n'aura pas d'impact économique notable sur les activités économiques des actuels exploitants qui cultivent les terres de l'emprise de la ZAC car les surfaces cultivées ne sont pas significatives par rapport aux surfaces exploitées* », qu'« *en proposant 1,8 ha au maraîchage, le projet permet de diversifier les activités agricoles et aura un impact positif sur l'activité agricole locale* » (Effets permanents, p. 322) et enfin qu'« *à ce titre, il n'est pas nécessaire de prévoir des compensations collectives agricoles supplémentaires* » (Etude préalable de compensation agricole collective p. 403).

La MRAe considère qu'en l'absence d'informations sur le nombre et les caractéristiques des exploitations concernées et sur d'éventuels impacts cumulés sur ces exploitations, la conclusion sur l'absence d'impact économique notable du projet sur ces exploitations n'est pas, en l'état de l'étude d'impact, étayée¹⁵.

enfin, de manière beaucoup plus sommaire à l'échelle du projet.

La commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) de Seine-et-Marne rendra un avis sur les conclusions de cette étude.

13 Chiffres de 2012

14 D'autres chiffres sont données en p. 149 : 1 900 hectares de terres agricoles et 13 exploitations à Mitry-Mory.

15 La fragilisation des exploitations agricoles peut constituer à terme une menace sur les autres espaces agricoles de ces exploitations (via la déprise agricole).

Par ailleurs, la conclusion relative aux compensations agricoles collectives, mérite d'être argumentée, les mesures présentées de réduction des impacts du projet sur les espaces agricoles ne paraissant pas, à elles seules, de nature à étayer cette conclusion.

Il convient enfin pour la MRAe de présenter la faisabilité et la viabilité d'une activité de maraîchage sur les seuls 1,8 hectares dédiés, dans un terroir actuellement dominé par l'agriculture céréalière et de préciser si l'implantation de bâtiments d'exploitations est prévue sur le site.

La MRAe recommande :

- **de présenter le nombre et les caractéristiques des exploitations concernées par le projet de caractériser les impacts du projet et d'éventuels impacts cumulés sur ces exploitations, avant de confirmer ou non l'absence d'effets notables et de besoin de compensations agricoles collectives ;**
- **de préciser les conditions d'implantation d'une activité de maraîchage sur 1,8 ha.**

3.2 Intégration paysagère

Le site présente une topographie quasi plane à l'altitude moyenne de 65 m NGF¹⁶ (p. 72), Deux lieux, intégrés au périmètre de la ZAC, présentent un intérêt patrimonial :

- l'ancien parc du château de Bois-le-Vicomte, ayant appartenu à Richelieu, aujourd'hui aménagé en espace vert public (parc des Douves) conservé et intégré au projet ;
- le corps de ferme situé 18, rue de Paris (RD 9), témoin du caractère rural du territoire¹⁷ dont la conservation éventuelle n'est pas précisée dans l'étude d'impact .

En outre, les données du service régional de l'archéologie indiquent que la présence d'un site gallo-romain sur la partie sud-est du site est possible (p. 122).

Le projet n'est concerné par aucun périmètre de protection lié au patrimoine ou au paysage.

Selon l'atlas des paysages de Seine-et-Marne cité dans l'étude d'impact, le secteur appartient à l'unité paysagère du « Pays de France », dominée par les grandes cultures, ponctuée par les zones d'activités et d'habitat et traversé par les infrastructures de transports (p. 118-119).

La MRAe rappelle que le site s'inscrit dans la continuité du quartier pavillonnaire de Mitry-le-Neuf urbanisé dans les années 1930, aux franges de la métropole parisienne. Le paysage s'ouvre au nord-est vers les vastes espaces agricoles (paysage d'openfield) de la plaine de France délimités par la zone d'activités de la Villette aux Aulnes, la Francilienne et, plus loin, par l'urbanisation du bourg de Mitry-Mory et quelques boisements. Le paysage est ponctué par les éléments verticaux constitués par les alignements d'arbres le long des routes, les pylônes des lignes électriques entre les postes de Tremblay-en-France et de Villevaudé et les deux châteaux d'eau de Tremblay-en-France et de Mitry-Mory, situés aux extrémités est et ouest de la ZAC.

La MRAe considère que l'étude d'impact doit être complétée pour illustrer avec des photographies les différentes caractéristiques du paysage du secteur.

L'étude d'impact reprend à juste titre le constat de l'atlas des paysages (p. 118) : « *C'est une porte d'entrée du territoire national et départemental, un paysage qui mérite donc une attention particulière et des projets à la hauteur des enjeux* ».

Les impacts du projet sont jugés forts à la fois en phase de travaux et en phase d'exploitation (p. 310, 321).

¹⁶ Nivellement général de la France

¹⁷ Cité dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme, mais pas dans l'étude d'impact

La MRAe note que la structure paysagère principale du projet repose sur deux liaisons entre le nord-ouest et le sud-est (p. 290) selon les pentes naturelles du site (de l'ordre de 1 % en moyenne¹⁸) qui serviront en outre d'axes de gestion des eaux pluviales (noues) :

- d'une part l'étang des pêcheurs (au nord du CD9 et du périmètre de la ZAC) et via le parc des Douves rejoint le parc Maurice Thorez. Cette liaison suit le cours d'eau alimentant la pièce d'eau entourant le parc des Douves.
- et d'autre part entre le parc du Nid et le mail des Droits de l'Homme (cf. Illustration 5).



Illustration 5: La structure paysagère principale de la ZAC (source : étude d'impact, p. 290)

La structure paysagère secondaire, orientée perpendiculairement, devrait permettre des vues sur la plaine agricole depuis le site.

La programmation urbaine du projet prévoit des constructions en cœur du site plus denses et plus hautes que sur les franges, qui seront occupées par des maisons individuelles au contact des zones résidentielles de Tremblay-en-France et par des locaux d'activités le long de la RD9, dans le prolongement de la zone d'activités de la Villette-aux-Aulnes.

La mise en relation paysagère avec le quartier voisin de Tremblay-en-France (notamment, le bois du Vert-Galant) mérite pour la MRAe d'être approfondie.

L'étude d'impact présente trois mesures d'évitement et de réduction des impacts sur le paysage, de portée inégale :

- la création d'une activité de maraîchage et de jardins familiaux « afin de créer une interface d'échange entre la ville et les terres cultivées » (p. 289) ;
- la mise en œuvre rapide des aménagements paysagers (notamment, la plantation des arbres) (p 291) ;
- la mise en œuvre de palissades de chantier esthétiquement homogènes (p. 310).

18 Selon l'outil « profil altimétrique » du Géoportail

Comme indiqué ci-avant, la création des liaisons vertes et des noues est prévue dans 10 ans, l'activité de maraîchage dans 15 ans et les jardins familiaux dans 20 ans. La MRAe observe que le traitement des eaux pluviales des secteurs d'activités réalisés en première phase au nord du site devra être assuré simultanément. Ceci milite pour une création plus rapide des noues qui contribueront à la régulation de ces eaux et des liaisons vertes qui les longent en cohérence avec la mise en œuvre rapide annoncée des aménagements paysagers.

Par ailleurs, des îlots d'activités et de logements sont prévus au contact de la plaine agricole et constituant le futur front urbain. Des précisions sont à apporter sur les hauteurs bâties et les aménagements paysagers éventuellement prévus, en cohérence avec le traitement du mail des Martyrs de Chateaubriand

La MRAe recommande :

- **une mise en œuvre rapide des noues et des aménagements paysagers ;**
- **de préciser la transition paysagère du projet avec la plaine agricole (hauteurs des constructions, aménagements paysagers)**
- **d'examiner la mise en relation paysagère du projet avec le quartier voisin de Tremblay-en-France ;**
- **de préciser le sort réservé aux constructions existantes le long de la RD 9, et notamment aux bâtiments témoignant de l'histoire rurale de Mitry-Mory.**

3.3 Maîtrise des déplacements

L'étude d'impact présente le réseau routier du secteur, marqué par la présence de grandes infrastructures (Francilienne, RN 2, RD 84, RD 9, RD 212). Ces axes supportent de hauts niveaux de trafic (p. 190)¹⁹. Plusieurs projets d'infrastructures routières sont présentées, notamment la liaison Roissy-Meaux, le contournement est de l'aéroport et le prolongement de la RD 309 vers Villeparisis (p. 200). Leur réalisation n'est prévue que vers 2030 au plus tôt.

La RD 9 est empruntée par les automobilistes souhaitant éviter l'échangeur Francilienne / RN 2, très encombré dans le sens nord/sud. Ils rejoignent ensuite la Francilienne au niveau de l'échangeur de Mitry-Mory situé plus à l'est. Ceci occasionne un trafic important sur la RD 9, qui dessert la ZAC au nord.

S'agissant des transports en commun, la ville est desservie par deux gares du RER B : Villeparisis-Mitry-le-Neuf, la plus proche, et Mitry-Claye, qui dessert le centre-bourg de Mitry-Mory (p. 194). La MRAe souligne que le projet est situé à 25 minutes de marche au minimum de la gare de Villeparisis-Mitry-le-Neuf, et jusqu'à 40 minutes depuis sa limite nord.

Deux lignes de bus permettent de rejoindre la gare de Villeparisis-Mitry-le-Neuf. Une ligne dessert en outre l'aéroport Paris-Charles de Gaulle lieu d'emploi probable pour de futurs habitants du projet. La fréquence de ces bus n'est pas précisée.

En matière de circulations piétonnes et cyclistes, l'étude d'impact mentionne une voie piétonne et cyclable le long de l'avenue des Martyrs de Chateaubriand, qui permet de rejoindre la zone d'activités de la Villette aux Aulnes depuis le quartier de Mitry-le-Neuf (p. 196). La MRAe note qu'il est possible de se rendre au centre-bourg de Mitry-Mory par une autre piste cyclable le long de la RN 84, mais que le quartier sera plutôt tourné vers la commune voisine de Tremblay-en-France.

Les impacts du projet sur la circulation routière sont jugés modérés à la fois en phase de travaux (p. 312) et en phase d'exploitation²⁰ (p. 323). la MRAe estime que ces conclusions sont à conforter par une étude des déplacements s'appuyant sur des données quantitatives et une modélisation des flux.

Cette étude devrait présenter la situation actuelle avec les parts modales respectives de la voiture individuelle, des transports en commun et des modes doux (vélo, marche), un diagnostic des flux

19 95 000 véhicules/jour sur la Francilienne, 55 000 véhicules/jour sur la RN 2 et 3 800 véhicules/jour sur la RD 9

20 Les raisons invoquées sont, en phase de chantier, l'évitement du centre-ville par les camions et, en phase d'exploitation, les projets d'infrastructures routières et le contrat de gare du pôle de Villeparisis-Mitry-le-Neuf, qui vise à améliorer le rabattement vers la gare (création d'une gare routière, itinéraires vélo, etc.).

aux heures de pointe et un état des lieux des difficultés de circulation sur les axes du secteur (ralentissements, remontées de files, etc.).

Elle devrait ensuite procéder à une analyse plus fine des impacts du projet sur les déplacements en s'appuyant sur une étude de trafic comprenant une simulation des flux occasionnés par le projet (en particulier du nombre de véhicules supplémentaires et les tronçons de route concernés par de nouvelles congestions, sources de bruit et de pollution de l'air).

La MRAe recommande en s'appuyant sur une étude de trafic :

- **de compléter l'analyse de l'état initial des déplacements ;**
- **de compléter l'analyse de l'impact du projet sur les déplacements et, le cas échéant, de présenter des mesures d'évitement et de réduction de ces impacts.**

3.4 Limitation de l'exposition aux nuisances sonores et à la pollution de l'air

L'étude d'impact présente le classement sonore des infrastructures de transport terrestre dans l'aire d'étude (p. 226). La Francilienne (RN 104) est classée en catégorie 1 (la plus bruyante), tandis que les RD 9 et RD 309, qui bordent le site, sont classées en catégorie 3 ou 4. Les bâtiments construits dans le nord du projet se trouvent dans les bandes réglementaires relatives au bruit de la D9 et de la D 309. Le projet jouxte, au niveau de la RD 9, la zone D du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle. Ces classements imposent des obligations d'isolation acoustique pour les bâtiments à construire.

La carte d'exposition au bruit routier issue de la cartographie stratégique du bruit établie dans le cadre de la directive européenne relative à la lutte contre les nuisances sonores met en évidence des niveaux de bruit supérieurs à 60 dB(A) voire 65 dB(A) sur le site du projet. Compte-tenu de la pluralité des sources de bruit, la MRAe estime qu'il serait pertinent de réaliser une modélisation de l'ambiance sonore initiale s'appuyant sur des mesures in-situ.

La qualité de l'air sur le site est présentée à partir des données d'Airparif (p. 210 et suivantes). L'étude d'impact indique que les sources de pollution de l'air sont la circulation automobile, en lien avec la présence de grands axes routiers, l'activité aérienne, l'activité économique sur la plateforme aéroportuaire et les usines installées dans la zone industrielle de Mitry-Compans. Ces éléments généraux méritent pour la MRAe d'être complétés par une étude réalisée sur le site.

L'étude d'impact estime que les impacts du projet sur le bruit et sur la qualité de l'air seront respectivement forts et modérés en phase d'exploitation (p. 325). Il est nécessaire pour la MRAe de préciser ces impacts en phase d'exploitation en prenant en compte la circulation automobile engendrée par le projet²¹.

La MRAe relève que la plupart des établissements accueillant des populations sensibles (crèches, écoles, collège) seront implantés à l'écart des axes routiers les plus passants. Par contre l'équipement supra communal (pôle santé) sera proche de la RD 9.

La MRAe recommande de :

- **réaliser une modélisation de l'ambiance sonore initiale s'appuyant sur des mesures in-situ.**
- **de caractériser les niveaux de pollution auxquels seront exposés les futurs habitants**

21 C'est-à-dire en réalisant l'étude de trafic mentionnée précédemment dans le présent avis.

3.5 Gestion des eaux et milieux naturels

La géologie du site est caractérisée par la présence en surface de Limons de plateau et de bancs marneux de Sables de Monceau (p. 75). Les Limons abritent probablement une nappe d'eau perchée susceptible d'entraîner des contraintes en phase de travaux (p. 90). La nappe des Sables de Beauchamp, plus profonde, est toutefois sensible aux pollutions de surface (p. 92)

Le site intercepte le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable dit de « Mitry-Mory 2 - Richelieu » (p. 90). La MRAe rappelle que, dans ce périmètre, toute activité ou installation ou dépôt susceptible de porter atteinte à la qualité des eaux captées ou pouvant conduire à une communication directe avec l'aquifère capté est soumis à l'avis d'un hydrogéologue agréé qui peut prescrire les dispositions nécessaires à la prévention des risques vis-à-vis des eaux captées.

S'agissant des eaux de surface, le projet appartient au bassin versant du ru de la Reneuse, qui rejoint la Marne. Ce ru présente une mauvaise qualité physico-chimique, tout comme l'ensemble des petits cours d'eau du secteur, qui sont fragilisés par leur faible débit et leur rôle d'exutoire pour les eaux pluviales et les eaux usées (p. 83). Il est indiqué qu'aucun cours d'eau ne s'écoule sur le périmètre de la ZAC, mais que plusieurs ruisseaux coulent à proximité (p. 80). Le site est traversé par un fossé s'écoulant de la zone d'activités de la Villette-aux-Aulnes vers le parc des Douves. Ce « fossé » est qualifié de « cours d'eau » par l'étude d'impact (p 290 et figure dans la couche hydrographique du Géoportail. Sa renaturation mérite d'être assurée dans le cadre du projet (création des noues)

Aucun schéma d'aménagement et de gestion des eaux n'est en vigueur sur le site (p. 77).

En matière d'assainissement, le site est desservi par la station d'épuration de Villeparisis (p. 183). L'étude d'impact indique que cette station d'épuration a été agrandie en 2015 (capacités doublées) afin notamment de prendre en compte les projets urbains de Mitry-le-Neuf (p 183). Cette affirmation est erronée: l'enquête publique pour l'extension de la station d'épuration a eu lieu du 17 juin au 3 juillet 2019²² ; la notice explicative jointe au dossier d'enquête publique précise que l'extension prévue à l'horizon 2015 n'a pas été réalisée.

Le site n'est concerné par aucun zonage de protection ou d'inventaire relatif aux milieux naturels, à la faune, à la flore, et aux continuités écologiques (p. 97, 100). Une étude faune-flore succincte, réalisée sur la base d'un seul passage en juillet 2017²³, est présentée (p. 102). La MRAe estime que cette étude est insuffisante, car elle ne couvre pas l'ensemble du site du projet, notamment les parcelles du projet situées le long de l'avenue Pablo Neruda et surtout de part et d'autre de la RD 9. L'analyse des impacts du projet sur les milieux naturels, focalisée sur les parcelles agricoles, doit être complétée en conséquence pour porter sur ces autres parcelles.

Le site est concerné par trois enveloppes d'alerte de zones humides identifiées sur la carte de la DRIEE (p. 112). Un diagnostic floristique et pédologique a été réalisé. La MRAE relève toutefois qu'il s'appuie sur l'étude faune-flore géographiquement incomplète citée précédemment. Des sondages pédologiques auraient notamment dû être réalisés au sein de l'enveloppe d'alerte la plus au nord du site, à proximité de la RD 9.

Cette étude, incomplète, a permis d'identifier 3 zones humides avérées, d'une superficie totale de 10 760 m². La plus grande (10 310 m²) correspond aux douves du parc des Douves, les autres étant situées le long du fossé traversant le site.

L'étude d'impact évoque le principe de collecte des eaux pluviales dans deux noues structurant la ZAC, leur rétention dans des bassins et l'abattement des charges polluantes avant rejet à débit limité vers le milieu naturel (p. 319). Il est indiqué que ces installations hydrauliques permettront également de maintenir le bon fonctionnement des zones humides préservées.

Le projet privilégie donc une stratégie d'évitement des impacts sur les zones humides, ce qui est positif. En revanche, il convient de confirmer que la stratégie de gestion des eaux pluviales reposera sur le principe d'infiltration à la parcelle, conformément aux dispositions du plan local d'urba-

22 Cf. https://www.enquetes-publiques.com/Enquetes_WEB/FR/RESUME-A.awp?P1=EP19150 (lien accessible à la date du 14 août 2019)

23 Sans consultation de la bibliographie

nisme sur le secteur du projet²⁴.

La MRAe relève que le projet sera soumis à la procédure d'autorisation environnementale, notamment au titre de la loi sur l'eau en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement (p. 319) ce qui permettra de préciser les modalités de mise en œuvre de ces principes.

La MRAe rappelle qu'elle devra être saisie à nouveau dans le cadre de l'autorisation environnementale, sur la base d'une étude d'impact actualisée.

La MRAe recommande :

- **de compléter l'étude faune-flore en réalisant un inventaire sur l'ensemble du site du projet aux périodes de l'année appropriées, et de redéfinir en conséquence les impacts du projet et les mesures d'évitement et de réduction de ces impacts sur la faune la flore et les habitats naturels, notamment les zones humides ;**
- **de préciser la compatibilité du projet avec le calendrier de mise en œuvre de l'extension de la station d'épuration de Villeparisis.**

3.6 Approvisionnement en énergies renouvelables

L'étude d'impact indique qu'une première analyse des solutions d'alimentation en énergies renouvelables a été menée pour le projet, en alternative à une solution utilisant le gaz ou l'électricité (p. 288). Celle-ci montre que la densité bâtie sur la ZAC pourrait être favorable à l'implantation d'un réseau de chaleur, bien que proche de la limite de rentabilité, ceci dans l'hypothèse d'un raccordement total des futurs usagers, activités comprises.

La chaufferie d'un tel réseau de chaleur pourrait être alimentée par la géothermie par récupération de la chaleur du sous-sol par circulation de fluide, par la combustion de la biomasse (bois et autres), par méthanisation (utilisation de méthane issu de la fermentation de déchets organiques).

La solution énergétique retenue devra être précisée lors de l'actualisation de l'étude d'impact.

3.7 Impacts cumulés

Une analyse succincte des effets cumulés du projet avec les autres projets du secteur est présentée (p. 330). Celle-ci prend en compte la ZAC de Maurepas à Mitry-Mory (de l'autre côté de la plaine agricole), les projets d'infrastructures routières du secteur, l'extension de la zone d'activités de Mitry-Compans et la création d'un nouveau terminal à l'aéroport Paris – Charles-de-Gaulle.

Sur la carte présentée p 329 est figuré une zone urbaine projetée (secteur Chateaubriand) en contact direct du projet. Cette carte, contraire au PLU en vigueur, est probablement obsolète, ce qu'il convient de confirmer. L'étude d'impact conclut à des impacts cumulés négligeables voire positifs. Comme recommandé ci-après (cf chapitre 4 du présent avis), l'articulation de la programmation de la ZAC en matières d'activités avec celle de l'extension de la zone d'activités de Mitry-Compans devra être précisée.

24 Cf. <https://www.mitry-mory.fr/wp-content/uploads/2018/11/3.1-r%C3%A8glement.pdf>, p. 133

4 Justification du projet retenu

Comme indiqué ci-avant, le site est identifié comme un secteur d'urbanisation préférentielle par le schéma directeur de la région d'Île-de-France (cf. Illustration 6 extraite du SDRIF).

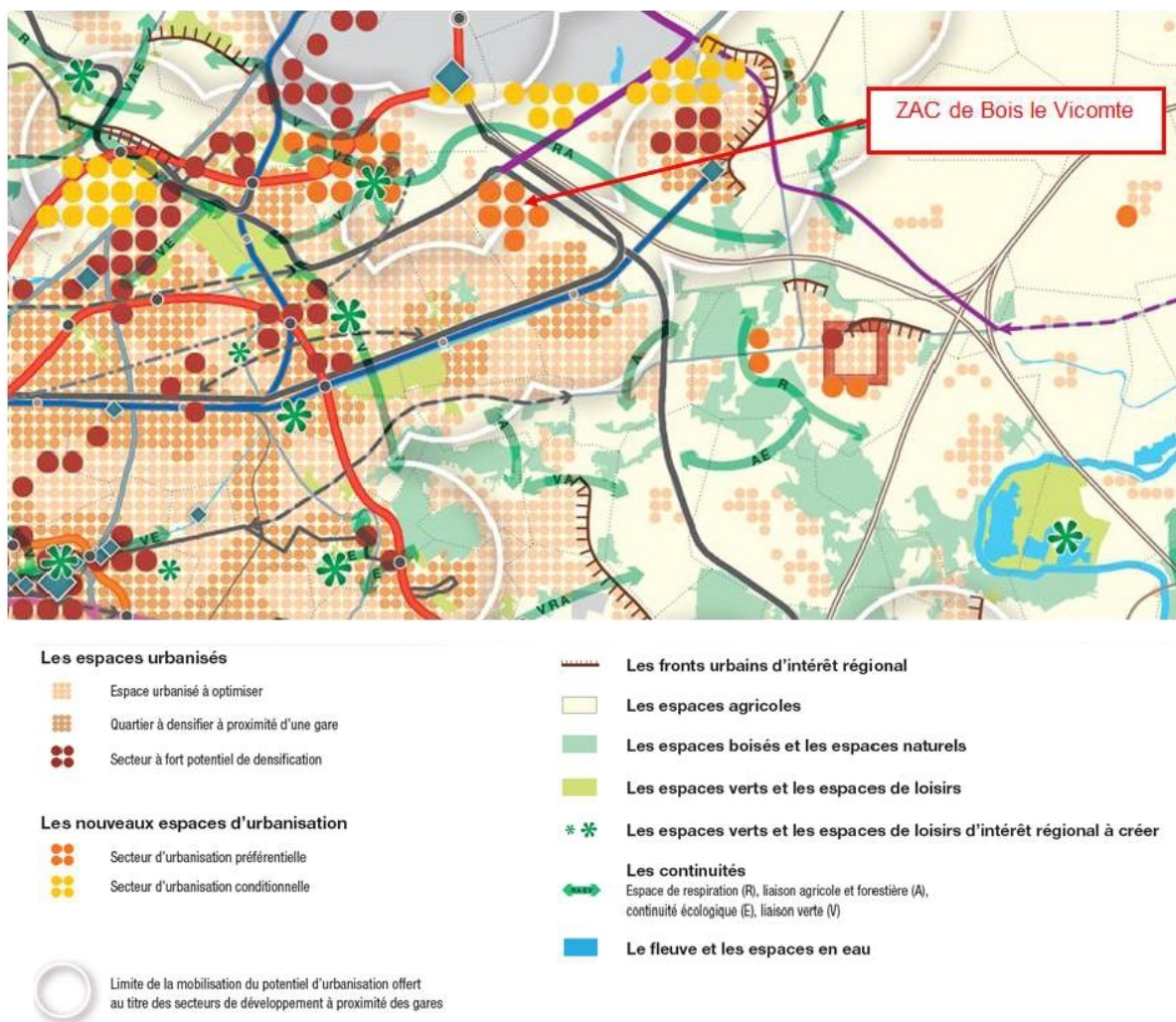


Illustration 6: Situation du projet au regard de la carte de destination du SDRIF (source : étude d'impact, p. 132) – NB : la ZAC dite de l'extension de Mitry-le-Neuf est parfois nommée ZAC de Bois-le-Vicomte dans l'étude d'impact.



Illustration 7: Extrait du PLU de Mitry-Mory

Le périmètre projeté de la ZAC est pour l'essentiel classé comme zone à urbaniser (zonage 1AU2 – cf. Illustration 7) dans le plan local d'urbanisme de la commune (p. 129). Il est en outre couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°2 – Extension du quartier de Mitry-le-Neuf) qui encadre ses modalités d'urbanisation. La MRAe rappelle que, selon le règlement du PLU, l'urbanisation de la zone « est conditionnée par la mise à niveau du système d'assainissement de la station d'épuration des communes de Villeparisis / Mitry-Mory / Claye - Souilly »²⁵.

L'étude d'impact indique que la présente opération d'aménagement est liée au développement économique de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle, induisant un besoin important en logements (p. 284). Le projet prévoit 1 500 logements sur une surface de 35,2 hectares, soit une densité d'environ 41 logements par hectare.

La typologie des activités prévues sur la ZAC, au-delà de l'offre commerciale destinée aux habitants, n'est pas précisée dans l'étude d'impact ni l'articulation en la matière avec le projet d'extension de la zone d'activités de Mitry-Compans.

25 Cf. <https://www.mitry-mory.fr/wp-content/uploads/2018/11/3.1-r%C3%A8glement.pdf>, p. 129.

Compte tenu de leur impact sur l'artificialisation des sols et sur les déplacements, la MRAe recommande de préciser les besoins en surfaces d'activités économiques justifiant le projet, par type d'activités, à partir d'un diagnostic de l'offre disponible dans les zones d'activités voisines.

5 Information, consultation et participation du public

Le résumé non technique fourni dans le dossier donne au lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact.

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 porteur du projet envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet.

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