

Évaluation environnementale des projets

Nos réf : EE-1127-15

Avis de l'autorité environnementale sur le projet de zone d'aménagement concerté des Belles-Vues à Arpajon (Essonne)

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur la zone d'aménagement concertée (ZAC) des Belles-Vues à Arpajon, dans l'Essonne, dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP). Le projet est porté par la communauté de communes de l'Arpajonnais. Son aménageur est la SORGEM.

Le projet a fait l'objet d'une première étude d'impact en 2010, dans le cadre de la procédure de création de la ZAC, qui n'avait pas suscité d'avis de l'autorité environnementale. L'effort d'actualisation et d'enrichissement de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les milieux naturels et les déplacements, est apprécié.

Les principaux enjeux environnementaux sont l'eau, les risques naturels, la pollution des sols, les risques technologiques, les milieux naturels, le paysage ainsi que les déplacements et nuisances associées (bruit, pollution de l'air). Ces enjeux environnementaux sont dans l'ensemble appréhendés de façon proportionnée dans le dossier. Des précisions sont néanmoins attendues sur les risques naturels, la pollution des sols, les milieux naturels et la qualité de l'air.

L'autorité environnementale recommande plus particulièrement :

- de fournir une justification de la part importante de la programmation consacrée aux activités, au regard des zones existantes et en projet aux environs ;
- de décrire la prise en compte du risque d'inondation par remontée de nappe par le projet, notamment concernant les parkings souterrains ;
- de préciser la programmation de trois secteurs de la ZAC (listés dans le corps du document), ainsi que leurs impacts sur l'environnement et la santé, notamment sur la consommation d'espaces agricoles et le cas échéant, sur les déplacements ;
- de présenter, lors de l'actualisation de l'étude d'impact, une étude de la pollution des sols sur les emprises des sociétés SOTRAVIA et LOXAM, qui passeront d'un usage industriel à un usage d'habitation ;
- d'approfondir l'analyse paysagère de la transition entre les zones d'habitat et d'activités de la ZAC ;
- de justifier le choix d'une solution énergétique de type chaudière à gaz au regard des ambitions affichés par le projet sur l'énergie ;
- de préciser l'analyse de l'état initial et les impacts du projet sur les chauves-souris ;
- d'approfondir l'analyse des effets du projet sur les zones humides et le cas échéant, de revoir les mesures d'évitement, de réduction et de compensation à prendre ;
- enfin, de fournir l'étude d'incidence sur les zones Natura 2000, conformément aux articles R.122-5 et R.414-23 du code de l'environnement.

*

* *

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'Île-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.

La zone d'aménagement concerté (ZAC) des Belles-Vues est soumise 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 de la nomenclature annexée 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.

La ZAC des Belles-Vues a fait l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement en 2010 dans le cadre de la procédure de création de la ZAC, qui n'avait pas suscité d'avis de l'autorité environnementale. Le dossier de création a été approuvé le 25 novembre 2010 par la communauté de communes de l'Arpajonnais. L'étude d'impact a été actualisée suite aux évolutions réglementaires de 2011 et aux nouveaux diagnostics (étude de circulation, inventaire faune-flore, approfondissement de l'étude d'approvisionnement en énergie) réalisés sur le site, ce qui est apprécié. Le présent dossier est soumis dans le cadre de la procédure de déclaration publique (DUP).

1.3. Contexte et description du projet

Le projet de zone d'aménagement concerté des Belles-Vues se situe sur les communes d'Arpajon (environ 11 000 habitants) et d'Ollainville (environ 4 500 habitants) dans le département de l'Essonne, à une trentaine de kilomètres au sud de Paris et une quinzaine de kilomètres à l'ouest d'Evry. Il est porté par la communauté de communes de l'Arpajonnais. Son aménageur est la SORGEM.

Le projet occupe une superficie de 56 hectares, constitués majoritairement de terres agricoles, mais également de zones d'habitat diffus, d'infrastructures routières, d'un espace logistique et d'espaces naturels. Le site est bordé par la route nationale (RN) 20 à l'est, par le quartier du Cerfeuille et le ruisseau de la Fontaine au sud, par la zone d'activité des Belles-Vues et la route départementale (RD) 97 au nord, et par la zone d'activité de la route de la Roche à l'ouest (cf. Illustration 2).

Le site s'implante sur le coteau nord des vallées de l'Orge et de la Rémarde. Il présente une pente orientée nord-ouest / sud-est qui dégage des vues vers le coteau sud de l'Orge. Le site culmine à une altitude de 85 mètres (route de la Roche et rond-point Chevreuse / Potin), tandis que le point le plus bas est à une altitude de 60 mètres (extrémité de la rue du Puits Morand). Localement, le site est traversé par un talweg¹, qui conduit les eaux de pluie vers la Rémarde et crée deux petits versants de part et d'autres de la rue Soufflet (p. 32).

¹ Ligne joignant les points les plus bas d'une vallée

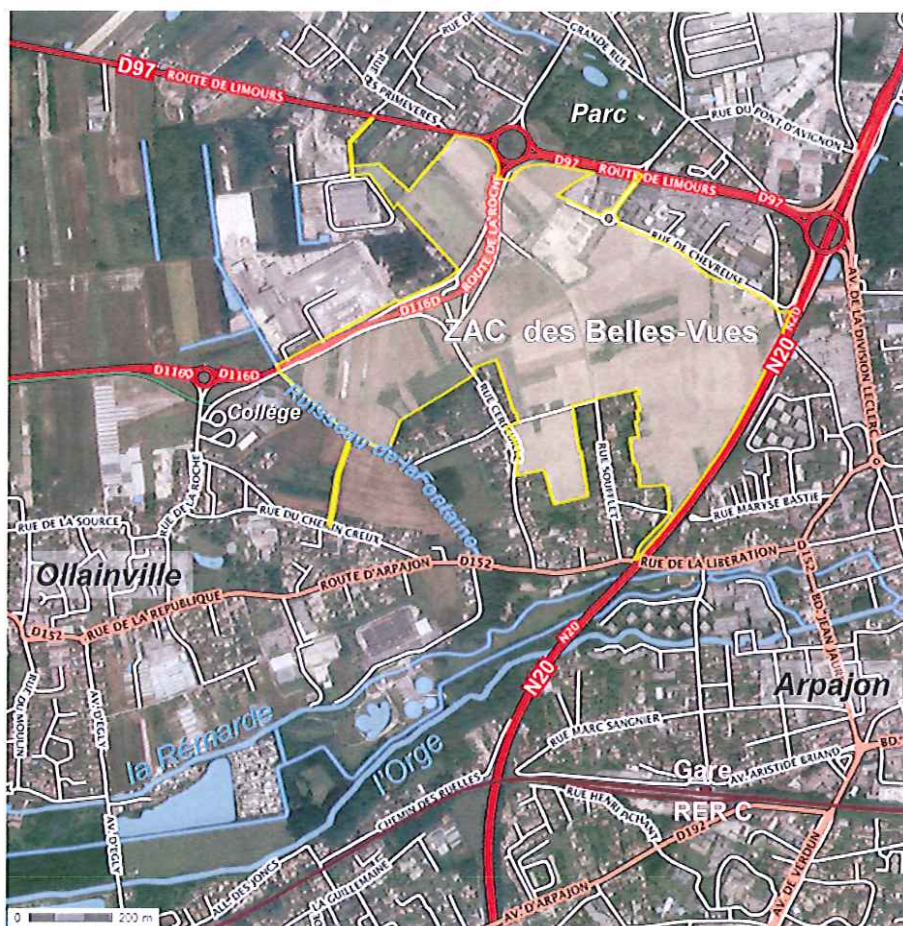


Illustration 1: Carte de localisation de la ZAC des Belles-Vues (en bleu) - source : DRIEE, fond : Géoportail

Il est prévu la création de 173 500 m² de surface de plancher (cf. Illustration 2), répartie comme suit :

- environ 1 000 logements, dont 700 sur Arpajon et 300 sur Ollainville, représentant une surface de plancher de 95 000 m², sous la forme de logements collectifs, de maisons de ville et de maisons individuelles. Cela représente entre 2 000 et 2 500 habitants supplémentaires. La part des logements sociaux atteindra 20 à 30 %;
- des activités artisanales et des bureaux, représentant une surface de plancher de 75 000 m² ;
- des commerces, représentant une surface de plancher de 3 500 m².

L'installation d'activités et commerces a pour objectif la création de 420 à 720 emplois directs. Le projet prévoit par ailleurs la réalisation d'équipements publics (équipement scolaire, équipement sportif et culturel) dont la surface de plancher n'est pas précisée. Un parc public central de 6 hectares est également programmé, ainsi que des aménagements viaires, notamment un carrefour giratoire au croisement de la route de la Roche et de la rue Cerfeuille.

L'autorité environnementale s'interroge sur les usages prévus de certaines emprises de la ZAC, présentées avec un point d'interrogation sur l'illustration 2 ci-dessous. L'autorité environnementale recommande de préciser leur programmation ainsi que leurs impacts sur l'environnement et la santé, notamment en termes de déplacements s'il s'agit de futures voiries. De même, il est fait mention d'éventuels parkings souterrains dans certains chapitres de l'étude d'impact (p. 134, p. 137, p. 239). Il conviendra que ce point soit précisé dans le chapitre de présentation du projet (p. 9 et suivantes).



Illustration 2: Plan d'aménagement d'ensemble de la ZAC (source : étude d'impact ; annotations : DRIEE)

Les échéances prévisionnelles du projet sont les suivantes :

- Enquête publique sur la déclaration d'utilité publique au premier trimestre 2016 ;
- Maîtrise du foncier et démarrage des travaux d'aménagement au premier trimestre 2017 ;
- Démarrage des travaux de construction au deuxième trimestre 2017 ;
- Livraison des premiers logements au cours de l'année 2018.

La réalisation du projet dépend notamment du déménagement des sociétés LOXAM et SOTRAVIA, aujourd'hui situées dans un secteur voué à la réalisation de logements, vers des emprises dédiées aux activités au sein de la ZAC.

Le projet vise un objectif de développement durable au travers de la labellisation HQE-Aménagements™, avec un niveau de performance renforcé sur les thématiques de l'eau et des mobilités (p. 18).

2. L'analyse des enjeux environnementaux

Les principaux enjeux environnementaux sont l'eau, les risques naturels, la pollution des sols, les risques technologiques, les milieux naturels, le paysage ainsi que les déplacements et nuisances associées (bruit, pollution de l'air). Ces enjeux environnementaux sont dans l'ensemble appréhendés de façon proportionnée dans le dossier, et l'encart précisant les éléments actualisés en tête de chaque chapitre est apprécié. Des précisions sont néanmoins attendues sur les risques naturels, la pollution des sols, les milieux naturels et la qualité de l'air. L'autorité environnementale recommande également de présenter une synthèse globale et hiérarchisée des enjeux environnementaux, par exemple sur le modèle du tableau des enjeux des milieux écologiques (p. 64-65). Cette synthèse pourrait ensuite être reprise dans le résumé non technique.

Eau et risques naturels

Le site, en pente, est traversé par un talweg le long de la rue Soufflet conduisant les eaux pluviales vers la Rémarde, qui se jette dans l'Orge. S'y ajoute le ruisseau de la Fontaine, non pérenne, situé au sud-ouest de la ZAC conduisant les eaux pluviales vers le réseau hydrographique de l'Orge (p. 33). La nappe aquifère des sables de Fontainebleau se

trouve à environ 61 mètres de profondeur pour une altitude de 95 mètres sur la commune d'Ollainville, et ne présente pas de risques particuliers (p. 34). Toutefois, selon l'étude d'identification de la perméabilité des sols annexée au dossier, la première nappe d'eau souterraine est rencontrée à 3 ou 4 mètres de profondeur.

Les sols, argileux, sont peu propices à l'infiltration des eaux pluviales. L'étude d'impact précise qu'après un épisode pluvieux, des mares temporaires se forment en surface avant l'écoulement ou l'infiltration des eaux (p. 33). Le site n'est pas sensible au risque d'inondation par débordement de l'Orge et de la Rémarde (p. 117). L'autorité environnementale relève toutefois que, selon l'étude d'identification de la perméabilité des sols annexée au dossier, le site est concerné par le risque d'inondation par remontée de nappe, ce qui mériterait d'être repris dans le corps de l'étude d'impact. Le secteur est en partie en zone de nappe affleurante.

L'étude d'impact indique (p. 118) que le site est concerné par le risque de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles. L'aléa est majoritairement moyen, et fort à certains endroits.

Dans le cadre de l'établissement d'un dossier au titre de la loi sur l'eau, le maître d'ouvrage a réalisé des investigations pour identifier et délimiter d'éventuelles zones humides sur le site, selon les critères floristiques et pédologiques définis réglementairement (p. 46). L'autorité environnementale relève, sur la carte des « enveloppes d'alerte des zones humides »², la présence de zones potentiellement humides de classe 3, ce qui aurait pu être rappelé dans l'étude d'impact. La « classe 3 » correspond à une probabilité importante de présence de zones humides, dont le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser. Les relevés et sondages menés par le maître d'ouvrage concourent donc à cette vérification. Quatre zones humides, d'une surface totale de 3 355 m², ont ainsi été identifiées sur le site, dont une mare comportant des enjeux faunistiques liés à la présence du triton palmé, espèce protégée au niveau national.

Enfin, le terrain n'intercepte pas de périmètre de protection de captage d'eau destiné à la consommation humaine, ce qui aurait pu être rappelé dans l'étude d'impact.

Pollution des sols et risques technologiques

Le projet s'implante sur des espaces agricoles et des zones d'habitat mais également sur un terrain occupé par la société SOTRAVIA. L'étude d'impact indique que cet établissement est une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE³) (p. 120). La briqueterie PACEMA, qui jouxte le périmètre de la ZAC, est également soumise à un tel classement. L'autorité environnementale souligne que le dossier aurait pu préciser le régime auquel sont soumises ces installations (autorisation, enregistrement, déclaration), qui est fonction de l'importance (décroissante) des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés, ainsi que leur état d'activité. Il a notamment été porté à la connaissance de l'autorité environnementale qu'une procédure de cessation d'activité est en cours pour la société PACEMA auprès du service d'inspection des installations classées.

Ces deux activités industrielles concentrent sur leur site des matières potentiellement dangereuses et polluantes comme du fioul lourd et des produits chimiques (p. 120). À ce titre, un diagnostic de pollution des sols est prévu, notamment sur le site SOTRAVIA destiné à accueillir une zone d'habitat (p. 219). L'autorité environnementale aurait apprécié de disposer d'éléments d'analyse sur ce sujet dès la présente étude d'impact, afin que la compatibilité de la qualité des sols avec l'usage prévu puisse être portée à la connaissance du public. De façon plus générale, des précisions sur les éventuelles nuisances

² La carte « enveloppes d'alerte des zones humides » est disponible sur le site de la DRIEE Ile-de-France. Cf. http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones_humides.map et <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/enveloppes-d-alerte-zones-humides-en-ile-de-france-a2159.html>

³ Est une ICPE, toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains.

occasionnées par les zones d'activités adjacentes au site auraient mérité de figurer dans le dossier.

Une canalisation de transport de gaz traverse le site d'est en ouest, comme noté dans le dossier (p. 119). Les restrictions d'urbanisme liées à l'existence de cet ouvrage, notamment l'interdiction de construire un établissement recevant du public de plus de 100 personnes ou un immeuble de grande hauteur dans une bande de 5 mètres de part et d'autre de la canalisation, sont rappelés.

Enfin, l'étude d'impact relève que la commune d'Ollainville est soumise au plan particulier d'intervention (PPI) lié à la présence des installations nucléaires du Commissariat à l'énergie atomique (CEA) implanté à Bruyères-le-Châtel (p. 120).

Milieux naturels

L'analyse de l'état initial sur la thématique des milieux naturels (p. 39-66) a été actualisée et enrichie dans le dossier, ce qui est apprécié. Les milieux naturels sont représentés sur le site par les boisements, bosquets et haies, les jachères ou les friches herbeuses et les infrastructures de recueil des eaux pluviales (fossés de drainage, bassins de rétention liés aux voies routières).

Douze zones d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2 sont présentes dans un rayon de 10 kilomètres autour d'Arpajon (p. 41). La plus proche du site est la ZNIEFF de la vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents, de type 2, qui jointe le site au sud de la route d'Arpajon (RD 152).

L'étude d'impact indique qu'aucune zone Natura 2000 ne se trouve dans un rayon de 10 kilomètres autour du site (p. 41). Il conviendra toutefois qu'elle inclut une carte montrant les sites Natura 2000 potentiellement concernés, ainsi qu'un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le projet est ou non susceptible d'avoir une incidence sur ces sites, conformément aux articles R.122-5 et R.414-23 du code de l'environnement.

L'inventaire de la faune et de la flore réalisé en 2010, dont la date n'est pas précisée, a été actualisé lors de prospections menées en décembre 2014, ainsi qu'en avril et juin 2015 (p. 47). Les groupes d'espèces inventoriées sont identifiés en p. 245-246. L'étude d'impact indique qu'aucune prospection relative aux chauves-souris n'a été réalisée (p. 246), sans fournir de justification. Deux espèces (Noctule commune et Murin de Daubenton) ayant été observées dans la ZNIEFF adjacente⁴, l'autorité environnementale recommande que des prospections soient menées lors des futures procédures d'autorisation de la ZAC (dossier loi sur l'eau, dossier de réalisation, etc.) et présentées lors de l'actualisation de l'étude d'impact. Les inventaires font apparaître l'existence d'espèces patrimoniales, notamment deux espèces protégées d'amphibiens (grenouille verte et triton palmé) et deux espèces protégées d'oiseaux (bruant zizi et linotte mélodieuse). La carte des enjeux écologiques, classés par niveau (faible, moyen, assez fort), est appréciée (p. 66). Certains secteurs du site présentant un niveau d'enjeu assez fort, l'affirmation selon laquelle le périmètre du projet est assez pauvre en biodiversité (p. 240) est à nuancer.

Le dossier présente le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France, qui identifie dans le secteur un corridor des prairies, friches et dépendances vertes à fonctionnalité réduite (p. 39). L'analyse de la trame verte et bleue à l'échelle du site (p. 45-46) est également appréciée. L'étude d'impact souligne l'importance de maintenir les axes de connexion à la vallée de l'Orge au sud et à la forêt départementale de la Roche Turpin et au bois de la Forêt au nord-ouest.

Espaces agricoles

Le site est constitué majoritairement d'espaces agricoles, qui sont exploités en grande culture céréalière (p. 79). Les difficultés d'accès et la fragmentation des terres engendrées par la présence de grandes infrastructures routières, de zones d'habitat diffus et d'activités contraignent l'activité agricole et ont notamment entraîné l'abandon de certaines parcelles,

⁴ Source : fiche ZNIEFF : <https://inpn.mnhn.fr/docs/ZNIEFF/zniefpdf/110001599.pdf>

transformées en friches. L'étude d'impact indique que trois exploitations subsistent aujourd'hui sur le site.

Paysage

L'étude paysagère a été enrichie d'extraits du Guide des paysages de l'Essonne, publié par le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) et de photographies du site et des vues qu'il offre (p. 25-26 et 30-31). Localement, le site est caractérisé par des franges aux paysages divers, plus ou moins qualitatifs (p. 28). En ce qui concerne les perspectives plus lointaines, la topographie du projet offre une vue vers le sud à 180° sur les coteaux de la Rémarde et de l'Orge. Les vues vers le nord sont en revanche inexistantes, du fait de la zone d'activités. Vers l'ouest, malgré un voisinage également constitué d'activités, il est noté qu'une intégration paysagère plutôt qualitative a été réalisée au niveau de la route de la Roche grâce à la plantation d'arbres et à l'aménagement d'espaces herbacés assez larges.

Déplacements et nuisances associées

L'analyse sur la thématique des déplacements a été actualisée, suite à une étude de circulation complémentaire réalisée en 2015 (p. 89). Le site s'implante à proximité d'axes structurants à l'échelle régionale (RN 20) et à l'échelle départementale (RD 97, RD 116d et RD 152). Malgré cette proximité, le secteur de la ZAC, desservi localement par des rues et chemins hérités de tracés ruraux historiques ou liés à l'urbanisation des zones d'activités, est enclavé. Les liaisons avec les centre-villes d'Arpajon et d'Ollainville, et en particulier avec la gare RER d'Arpajon, ne sont pas directes (p. 90).

La part modale de l'automobile est élevée sur les communes d'Arpajon et d'Ollainville (plus de 60% des déplacements). Les niveaux de circulation sur la RN 20 en bordure du site sont importants, avec des phénomènes de saturation aux heures de pointe, qui se répercutent sur le rond-point D97/N20 et sur la RD 97 (p. 93-94).

La part modale des transports en commun est, quant à elle, en deçà de la moyenne du département de l'Essonne (p. 97). La gare d'Arpajon, sur le RER C, est à environ 1,5 kilomètres à pied de la ZAC. À l'heure actuelle, du fait de son usage principalement agricole, le site n'est que peu desservi par le bus (p.100). Mis à part les chemins ruraux, les déplacements doux (piétons, vélos) sont rendus difficiles par l'étroitesse des trottoirs, le stationnement sauvage et les discontinuités de parcours occasionnées par les grandes infrastructures routières (p. 104).

La caractérisation de l'ambiance sonore et de la qualité de l'air sur le site a également été mise à jour, ce qui est apprécié. Le secteur est fortement affecté par le bruit lié au trafic routier (RN 20, RD 97). L'étude acoustique réalisée en 2015 prend en compte l'installation récente de murs anti-bruit le long de la RN 20, qui protègent d'autres quartiers d'Arpajon et augmentent les niveaux sonores sur le site (p. 115).

L'analyse de la qualité de l'air a été conduite à partir de données issues d'Airparif. Il est ainsi relevé dans l'étude d'impact que les infrastructures routières jouxtant le site entraînent des risques de dépassement des seuils réglementaires en ce qui concerne le dioxyde d'azote et les particules fines (p. 36-38). L'autorité environnementale souligne que selon le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie de la région Île-de-France, les communes d'Arpajon et d'Ollainville sont classées en zone sensible pour la qualité de l'air. À ce titre, et compte-tenu de l'importance des grandes voiries à proximité du site, cette thématique aurait mérité d'être analysée à partir de mesures de terrain.

3. L'analyse des impacts environnementaux

3.1 Justification du projet retenu

Le projet de ZAC vise à développer un quartier mixte, à usage d'habitation, d'activité et de commerce, autour d'un parc central. Une typologie variée de logements est programmée (maisons individuelles, maisons de ville, immeubles). Les secteurs voués à l'activité seront implantés en continuité des zones d'activités existantes et le long des axes routiers (p. 8), afin de limiter les nuisances sonores de ces voiries aux quartiers d'habitation.

L'étude d'impact présente l'historique du projet d'aménagement (p. 198-203), et les évolutions de la programmation. Le projet actuel a notamment vu une augmentation des espaces dédiés aux activités. Compte-tenu de la surface de plancher importante qui leur est dédiée (75 000 m² sur 173 000 m²), une justification des besoins en surfaces d'activités aurait été attendue, en lien avec les caractéristiques (taux de vacance, types d'activités, etc.) des zones d'activités environnantes. En outre, une meilleure justification de la part importante des lots libres destinés aux maisons individuelles (20 à 30 % des logements) aurait été appréciée au regard de la consommation d'espaces agricoles engendrée.

Le projet de ZAC n'est pour l'instant pas compatible avec les plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes d'Arpajon et d'Ollainville. Le porteur de projet a choisi de réaliser une procédure conjointe portant déclaration d'utilité publique (DUP) et mise en compatibilité des documents d'urbanisme. En ce qui concerne l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme, l'autorité environnementale rappelle la nouvelle réglementation en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016, qui spécifie que la mise en compatibilité d'un PLU lors d'une DUP est désormais soumise à examen au cas par cas.

La prise en compte du schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), approuvé en 2013, est décrite en p. 204-205. Le projet se situe dans une zone d'urbanisation préférentielle, assortie d'un objectif de densification d'au moins 35 logements par hectare. Le dossier annonce une densité résidentielle moyenne de l'ordre de 40 logements par hectare (p. 206). L'autorité environnementale invite toutefois le maître d'ouvrage à préciser si la méthode de calcul retenue est bien celle définie dans le SDRIF, afin de vérifier l'atteinte des objectifs de densification.

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

L'étude d'impact appréhende l'ensemble des impacts attendus du projet, y compris les effets cumulés, et propose des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation, de ces impacts. Elle inclut une synthèse des mesures, de leur coût, et de leurs modalités de suivi (p. 217 et suivantes), ainsi qu'une présentation détaillée des mesures prévues pour les milieux naturels et les déplacements (p. 220 et suivantes). Le maître d'ouvrage s'engage par ailleurs à effectuer un suivi de ces mesures, notamment en réalisant en phase d'après-chantier, un inventaire faune-flore, des relevés acoustiques et un bilan de circulation. Leurs modalités de financement de même que la nature des actions correctives à conduire ne sont pas précisées à ce stade.

Impacts sur l'eau et les risques naturels

Le projet a pour volonté de privilégier les techniques alternatives au rejet au réseau pour la gestion des eaux pluviales (p. 135). Un ensemble de noues⁵ et de bassins s'appuyant sur la topographie naturelle du site sera ainsi mis en place, notamment au sein du parc central et le long du ruisseau de la Fontaine. Le dossier se réfère aux prescriptions du syndicat mixte de la vallée de l'Orge (SIVAO) pour ce qui concerne la rétention des eaux pluviales et le débit de fuite vers le réseau. L'autorité environnementale souligne que le projet étant situé sur le territoire couvert par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de l'Orge et de l'Yvette⁶, il aurait été pertinent que l'étude d'impact précise sa prise en compte par le projet.

Deux zones humides sur les quatre recensées sont jugées compatibles avec le projet de ZAC, et intégrées à l'aménagement (p. 140). Sur les deux zones humides supprimées, seule l'une d'entre elle, qui présente les enjeux écologiques les plus forts, est compensée par la création de noues et de bassins. L'autorité environnementale souligne toutefois que les noues et bassins de rétention d'eaux pluviales ne constituent pas des structures acceptables en tant que mesures de compensation à la destruction de zones humides. En outre, toutes les zones humides détruites doivent faire l'objet de mesures de compensation, quelles que soient leur fonctionnalité hydrologique et la qualité de leur

⁵ Fossés larges et peu profonds

⁶ Cf. <http://www.orge-yvette.fr/>

biodiversité. Il conviendra par ailleurs de préciser les mesures de suivi garantissant la pérennité des zones maintenues et recrées. Ces points devront être précisés dans le dossier élaboré au titre de la loi sur l'eau.

En ce qui concerne les eaux souterraines, le dossier indique que les parkings souterrains seront limités à un niveau de sous-sol afin de limiter l'impact sur les couches géologiques sous-jacentes (p. 137). La prise en compte par le projet du risque d'inondation par remontée de nappe devra toutefois être précisée, ainsi que les mesures d'évitement ou de réduction prises par le pétitionnaire (cuvelage des sous-sols ou autres mesures spécifiques).

Impacts sur la qualité des sols et les risques technologiques

L'impact d'une éventuelle pollution des sols sur le site n'est pour l'instant pas évalué. Une étude de pollution des sols est prévue le cas échéant, selon le tableau de synthèse des mesures (p. 218). Il aurait été souhaitable de disposer de cette étude dès le présent dossier, afin que les éventuels travaux de dépollution puissent être budgétisés. L'autorité environnementale rappelle qu'il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de s'assurer de la compatibilité de la qualité des sols avec les usages prévus, et que pour ce qui concerne l'équipement scolaire, l'implantation d'établissements accueillant des populations sensibles sur des sites pollués doit être évitée, ou alors justifiée si le choix d'un autre emplacement n'est pas possible, conformément aux circulaires du 8 février 2007.

Les risques liés à la présence de la canalisation de gaz sont correctement pris en compte par le projet, de par l'éloignement des constructions du gazoduc (p. 153).

Impacts sur les milieux naturels

Les effets sur le milieu naturel sont présentés de façon détaillée dans l'étude d'impact (p. 140-150). Si l'impact sur la flore est faible, l'effet sur la faune est jugé fort d'un point de vue réglementaire et fonctionnel (p. 143). Des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts sont prévues. En particulier, la mare abritant des tritons palmés, espèce protégée, sera préservée. Les principales mesures de compensation concernent la création d'un parc central de 6 hectares, ainsi que la réalisation de bassins et de noues. Il conviendra toutefois que l'impact du projet sur les chauves-souris soit précisé. L'autorité environnementale recommande donc au maître d'ouvrage de soumettre une demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées, sur la base d'un état initial actualisé, afin de vérifier qu'après la mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction et de compensation, les fonctionnalités écologiques sont maintenues et le bon accomplissement des cycles biologiques ne sont pas remis en cause.

Impacts sur les espaces agricoles

L'impact du projet sur les espaces agricoles est traité plus particulièrement dans les chapitres décrivant les effets du projet sur le site (p. 127 et suivantes) et sur l'utilisation des sols (p. 187). Cet impact est fort. En effet, la ZAC entraînera la reconversion de terrains majoritairement agricoles en un quartier d'habitations, d'activités et de commerces. Les exploitations agricoles sur le site ne seront pas maintenues. Selon l'enquête conduite par la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer), l'un des trois agriculteurs concerné a exprimé le souhait de retrouver des terres sur le secteur (p. 79). Il est indiqué que les abords du site ne verront pas leur utilisation changée (p. 187). L'autorité environnementale relève toutefois que la programmation de la pointe sud-ouest de la ZAC n'est pas précisée (cf. item n°2 sur l'illustration 2) et s'interroge sur les impacts d'un éventuel changement de destination de cette zone sur la parcelle agricole qu'elle traverse, qui n'est pas comprise dans le périmètre de la ZAC et a vocation à conserver sa fonction agricole.

Le développement d'activités liées à l'agriculture urbaine, à la pédagogie agricole et à la transmission de la mémoire agricole de la culture agricole passée au sein du parc central est envisagé par le maître d'ouvrage (p. 127). L'autorité environnementale aurait aimé disposer de davantage de précisions sur les caractéristiques et les conditions de mise en œuvre de ces activités.

L'autorité environnementale rappelle enfin que, compte-tenu de la consommation d'espaces naturels et agricoles engendrée par le projet et du changement de destination des terres, le maître d'ouvrage devra solliciter l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) de l'Essonne.

Impacts sur le paysage

L'analyse des effets du projet sur le paysage a été actualisée et enrichie, notamment de cartes et croquis (p. 130-133), ce qui est apprécié. L'autorité environnementale souligne que la création d'un grand espace vert central est intéressante. Il pourrait toutefois être pertinent de développer l'accessibilité au parc vers l'ouest (et la rue Cerfeuille) et vers le sud, en y créant de nouvelles voies piétonnes.

En outre, si le projet prévoit un traitement paysager qualitatif de la rue de Chevreuse, qui fera l'interface entre le projet et la zone d'activité des Belles-Vues, des précisions sont attendues sur la transition entre les futurs quartiers d'habitation et les nouveaux espaces d'activités, sur les secteurs est et ouest de la ZAC.

Impacts sur les déplacements

Les effets du projet sur les déplacements sont décrits de façon convenable dans l'étude d'impact. L'augmentation de trafic est estimée à 900 nouveaux véhicules en heure de pointe (p. 156). Le projet aura un impact non négligeable sur le trafic routier dans ce secteur déjà fortement contraint. Plusieurs mesures sont proposées pour réduire la congestion de l'accès à la RN 20, en particulier l'aménagement d'une nouvelle bretelle d'accès depuis la rue de Chevreuse (vers la RN 20 sud uniquement). Des études sont également en cours au niveau départemental pour le désengorgement de la RN 20.

Des mesures en faveur des transports en commun et des modes de déplacement doux (piétons et vélos) sont également prévues au sein de la ZAC. L'amélioration de la desserte du site et de sa connexion avec le centre-ville d'Arpajon dépend toutefois de la réalisation d'infrastructures qui ne font pas partie du projet, notamment le transport en commun en site propre (TCSP) le long de la RN 20 et la passerelle pour les vélos et les piétons au-dessus de cette nationale (p. 168). L'échéance de ces deux projets aurait pu être précisée. Les mesures de promotion des véhicules électriques et d'autopartage, qui sont des initiatives intéressantes, mériteront d'être développées lors d'une actualisation de l'étude d'impact.

Le bruit et la qualité de l'air sont pris en compte dans le projet par une réflexion sur l'aménagement : les espaces d'activités, implantés à proximité des axes les plus bruyants et polluants, font écran entre les voiries et les zones d'habitat. Il conviendra toutefois que, lors d'une actualisation de l'étude d'impact, le dossier précise si l'installation d'un écran anti-bruit le long de la RN 20, suggérée en page 185, est confirmée.

Impacts sur l'approvisionnement en énergie et le climat

L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables, exigée par l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, est présente dans le dossier (p. 182-185 et annexe). Plusieurs solutions énergétiques sont évaluées, notamment la création d'un réseau de chaleur utilisant la biomasse et présentant un retour sur investissement de 8 ans. Cependant, l'étude d'impact ne retient que la solution d'un chauffage individuel par chaudière à condensation, de pompes à chaleur pour les bâtiments d'activité et d'un appoint en énergie solaire thermique et photo-voltaïque (p. 184). L'autorité environnementale souligne que ce choix minimal devra être justifié au regard des ambitions affichées par le projet notamment dans sa démarche de labellisation HQE-Aménagement™ et des objectifs régionaux du schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE).

L'autorité environnementale s'interroge par ailleurs sur le niveau de performance thermique retenu pour les bâtiments. Il est en effet fait mention de la réglementation actuelle (RT2012, p. 182), mais aussi de la future réglementation (RT2020, p. 184), qui sera plus ambitieuse. Ce point devra être précisé.

Le phénomène d'îlot de chaleur urbain⁷ est abordé dans le chapitre de synthèse des mesures (p. 193). La réalisation d'un espace vert central devrait limiter cet effet. L'autorité environnementale encourage toutefois le pétitionnaire à approfondir cette thématique sur les secteurs qui seront dédiés aux activités, qui sont généralement sensibles à cet effet. La consultation de la carte thermographique d'été réalisée par l'atelier parisien d'urbanisme (APUR) montre en effet une élévation des températures sur la zone d'activité des Belles-Vues voisine⁸.

Effets en phase de chantier

L'étude d'impact indique que le calendrier prévisionnel du chantier n'est pour l'instant pas connu (p. 21). Le début des travaux de construction est prévu pour le deuxième trimestre de l'année 2017, mais leur durée n'est pas indiquée. Compte-tenu de l'ampleur du projet et des nuisances en phase de chantier, il aurait été utile de fournir un délai de réalisation pour les phases prévoyant le plus de travaux, en particulier les phases 2A et 2B (environ 600 logements), et la première partie de la phase 3 (environ 140 logements). Le maître d'ouvrage prévoit toutefois la mise en place d'une charte de « chantier vert » visant à limiter les effets sur l'environnement et les nuisances aux riverains (p. 187-189). Les mesures visant à éviter la dégradation des milieux naturels en phase de travaux (aires de protection, prise en compte du cycle des espèces) sont pertinentes.

Par ailleurs, l'autorité environnementale rappelle la nécessité de réaliser les repérages réglementaires concernant notamment l'amiante et le plomb pour les bâtiments qui seront démolis.

Effets cumulés

L'étude d'impact comporte une analyse des effets cumulés avec les projets connus (p. 195-197). Seuls des projets à vocation résidentielle sont pris en compte. Il conviendra de préciser pourquoi aucun projet d'activités n'a été retenu.

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 fourni reprend les grands points de l'étude d'impact. L'autorité environnementale recommande toutefois de mentionner le risque d'inondation par remontée de nappe dans le paragraphe sur les risques naturels, ainsi que la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement dans la description des risques industriels. En outre, le résumé devra faire mention de l'éventuelle pollution des sols occasionnées par les industries en place, et des mesures qui seront prises à cet effet. L'ajout d'une synthèse hiérarchisée des enjeux environnementaux et des impacts du projet pourrait également favoriser la compréhension du dossier.

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

A handwritten signature in blue ink, reading "Jean-Luc Courcier". The signature is written in a cursive style with a long horizontal line extending to the right from the end of the name.

⁷ Elévations localisées des températures enregistrées en milieu urbain par rapport aux zones rurales ou forestières voisines.

⁸ Cf. http://carto.apur.org:8080/page_accueil/ puis « Données environnementales » et afficher la couche « Thermographie Eté » sur les communes d'Arpajon et d'Ollainville.