

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet de création  
de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Centre-ville  
à Sucy-en-Brie (Val-de-Marne)**

**Résumé de l'avis**

Le présent avis porte sur la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Centre-ville à Sucy-en-Brie (Val-de-Marne), dans le cadre de la procédure de création. Il s'agit d'une opération d'aménagement et de revalorisation du centre-ville qui prévoit la construction de 350 logements, la création de surfaces commerciales, la réorganisation du stationnement et le réaménagement des espaces publics. La ZAC porte sur un secteur résidentiel et commerçant de six hectares environ, comprenant notamment le château de Sucy-en-Brie, classé monument historique, et des équipements publics (marché, médiathèque, salles de spectacle).

L'étude d'impact est globalement de bonne qualité.

Les principaux enjeux environnementaux relevés par l'autorité environnementale concernent le patrimoine et le paysage, l'eau et les sols, les déplacements et nuisances associées.

À ce stade de l'élaboration du projet, l'étude d'impact prend en compte de manière satisfaisante les principaux enjeux. Des précisions et études complémentaires sont à prévoir pour les étapes ultérieures, notamment pour ce qui concerne :

- la prise en compte du patrimoine historique et du paysage. L'impact paysager de la ZAC doit être davantage analysé, en fournissant des explications sur l'insertion paysagère du projet, notamment au regard de la densification du secteur et de l'implantation de nouvelles constructions ;
- la prise en compte des éventuelles pollutions des sols ;
- les aménagements à réaliser pour la gestion des eaux pluviales.

\*

\* \*

*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) du Centre-ville à Sucy-en-Brie (Val-de-Marne), qui prévoit un programme de construction global de l'ordre de 28 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur un périmètre de six hectares, entre dans la catégorie des projets soumis à la procédure d'examen au cas par cas<sup>1</sup> au titre de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 33° du tableau annexé à cet article).

Le maître d'ouvrage a volontairement souhaité soumettre son projet au dispositif de l'évaluation environnementale. Les objectifs principaux de l'étude d'impact sont rappelés : aider le maître d'ouvrage à concevoir le meilleur projet possible pour l'environnement, informer le public sur le projet et ses impacts possibles et éclairer les décideurs en leur fournissant les éléments d'appréciation nécessaires. L'autorité environnementale tient à souligner cette démarche pédagogique.

#### **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 mise à disposition du public, 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 du Centre-ville à Sucy-en-Brie (étude réalisée par TERRIDEV, version non référencée), 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 Sucy-en-Brie, porte sur la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Centre-ville à Sucy-en-Brie (Val-de-Marne), commune située à environ dix-sept kilomètres au sud-est de Paris.

La ZAC concerne un secteur résidentiel et commerçant de six hectares environ, comprenant notamment le marché, un magasin « Monoprix », la médiathèque, l'espace Jean-Marie Poirier (salles de cinéma, de spectacle et de réunion), le château de Sucy-en-Brie (conservatoire de musique) et le château Montaleau (tribunal d'instance). Plusieurs

---

<sup>1</sup> La procédure d'examen au cas par cas (articles L.122-1 et R.122-3 du code de l'environnement) consiste à déterminer si le projet doit faire ou non l'objet d'une étude d'impact. Cette décision est prise par l'autorité environnementale.

zones de stationnement sont présentes, parfois sans organisation comme sur le parvis du château, ainsi qu'un parking public souterrain sous la place du marché.

Au nord-est du périmètre se trouvent les tours et les espaces verts de la Cité Verte, grand ensemble de logements construit dans les années 1950 dans le parc du château de Sucy-en-Brie, à l'est une école primaire et la mairie, au sud le centre ancien, à l'ouest le lycée et le parc Montaleau et au nord-ouest des quartiers résidentiels.

### Présentation du périmètre de la ZAC du Centre-ville à Sucy-en-Brie



(Source : étude d'impact)

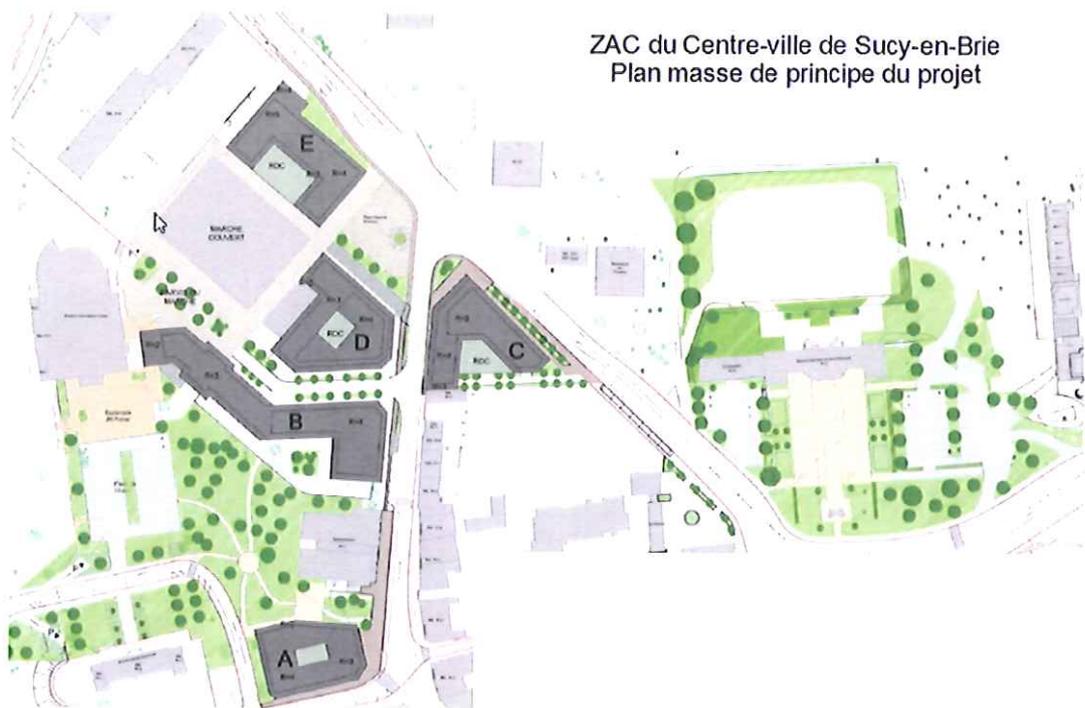
Les objectifs de l'opération d'aménagement sont les suivants :

- Renforcer l'offre en logements et en commerces ;
- Recomposer le tissu urbain pour connecter le centre-ville ancien et le secteur du marché ;
- Réaménager les espaces publics ;
- Requalifier le marché et mettre en valeur les abords du château ;
- Réorganiser le stationnement.

Le programme prévisionnel de la ZAC comprend ainsi :

- environ 350 logements (22 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher),
- des surfaces commerciales en rez-de-chaussée d'immeuble (6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher),
- la réalisation d'un parking de 180 places en sous-sol et de stationnement en surface,
- un réaménagement des espaces publics et paysagers.

L'étude d'impact indique que la population induite par l'opération est estimée à 840 habitants supplémentaires, ce qui représente environ 3 % de la population de la ville qui en compte 26 000. La nouvelle offre commerciale pourrait contribuer à créer près de 120 emplois.



(Source : étude d'impact)

L'autorité environnementale note qu'au vu du plan masse fourni, les nouveaux bâtiments s'implanteront principalement sur des espaces non construits et/ou utilisés comme parkings, à l'exception des bâtiments C et D qui nécessiteront donc des démolitions et la relocalisation des commerces et des logements existants le cas échéant. Cet aspect n'est pas abordé dans l'étude d'impact.

Quatre phases opérationnelles sont prévues (cf. plan « Phasage opérationnel prévisionnel » de la page 43) mais aucune information n'est apportée sur le planning prévisionnel des travaux.

En outre, l'aménagement du parvis du marché (entre le marché, l'espace Jean-Marie Poirier et le futur bâtiment B) aurait pu être décrit plus précisément, notamment en ce qui concerne la continuité des circulations piétonnes au niveau du futur bâtiment B et la prise en compte du dénivelé.

## **2. L'analyse des enjeux environnementaux**

L'analyse de l'état initial de l'environnement est de bonne qualité. Elle est illustrée de cartes et schémas facilitant la compréhension. Des études spécifiques ont été menées notamment pour l'étude des sols, des déplacements, des milieux naturels et de l'énergie, ce qui est à souligner. Elles sont annexées à l'étude d'impact, permettant de disposer d'une information complète.

Une synthèse mettant en avant les principaux enjeux environnementaux du site aurait utilement complété cette présentation.

Les principaux enjeux environnementaux relevés par l'autorité environnementale concernent le patrimoine et le paysage, l'eau et les sols, les déplacements et nuisances associées.

### **Le paysage, le patrimoine et la biodiversité**

L'analyse de l'état initial ne présente pas de chapitre consacré au paysage et au patrimoine. Une description détaillée de la ville et du secteur de la ZAC est cependant

fournie dans l'étude d'impact, notamment dans le préambule (pages 10 à 22). La ville comporte un patrimoine historique remarquable, dont trois monuments historiques : le château de Sucy-en-Brie au sein du périmètre du projet, le château de Haute-Maison situé à l'est de la ZAC, et l'église Saint-Martin située plus au sud (carte de la page 22). Le développement urbain de la commune (pavillonnaire ou logements collectifs) s'est fait essentiellement en périphérie du centre historique, qui a peu évolué. La topographie est marquée par une pente importante, ascendante d'ouest en est, le château de Sucy-en-Brie en étant le point culminant.

Sur le secteur de la ZAC, l'autorité environnementale souligne notamment les enjeux liés à l'omniprésence du stationnement et de la voiture et les besoins de requalification du marché et des abords du château. En outre, l'autorité environnementale note que le projet se situe dans la zone de protection des trois monuments historiques et que plusieurs zones de covisibilité entre ces monuments et la ZAC sont à relever. Elles n'ont pas été étudiées dans l'étude d'impact.

La ville de Sucy-en-Brie comporte de nombreux espaces verts, comme le parc du château et le parc de Montaleau proches du projet, mais le site du projet n'est concerné par aucune protection réglementaire ou inventaire au titre des milieux naturels. L'étude d'impact présente le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France et indique que, selon ce schéma, aucun corridor écologique n'est identifié sur le secteur de la ZAC. Des zones potentiellement humides ou des zones en eau (source, pièce d'eau, roselière) sont situées à proximité mais en dehors du périmètre de la ZAC.

Un inventaire de la faune et de la flore a été effectué en 2015. Le périmètre de la ZAC est essentiellement concerné par du tissu bâti, des espaces verts urbains et des jardins privés en cœur d'îlot. Ces jardins, qui n'ont pas fait l'objet de relevés de terrain, ne seront pour la plupart pas touchés par le projet. Malgré une trame végétale conséquente, la biodiversité observée reste assez pauvre du fait du caractère très urbain du site. Le secteur est fréquenté par des oiseaux, pour l'essentiel des espèces urbaines classiques. Les secteurs écologiques les plus intéressants concernent quelques arbres isolés et la haie le long de l'avenue Churchill, repérés sur la carte non légendée à la page 78 (la légende figure à la page 47 de l'étude écologique fournie en annexe).

### **Sols et eau**

Une étude géotechnique bibliographique a été réalisée, dont les éléments principaux sont repris dans l'étude d'impact. La topographie du site présente un relief marqué. La coupe géologique schématique (page 49) montre la présence d'argiles sur une partie du site. Selon la cartographie fournie par le BRGM<sup>2</sup>, la partie ouest de la ZAC est concernée par un aléa fort du risque de retrait/gonflement des argiles, tandis que la partie est n'est concernée que par un aléa faible. Le contexte hydrographique et hydrogéologique sur la commune est également décrit. Aucun cours d'eau n'est situé à proximité du centre-ville. Le premier aquifère rencontré est la nappe des calcaires de Brie, qui donne naissance à une ligne de sources au contact des argiles vertes.

Pour ce qui concerne l'assainissement, l'étude d'impact mentionne que le réseau communal est séparatif<sup>3</sup>. Le principe général du règlement d'assainissement est la retenue des eaux pluviales à la parcelle, avec un rejet au réseau limité à 2 L/s/ha. Sur le secteur d'étude, les sols sont peu perméables en raison de la présence d'argiles et de marnes, ce qui rend difficiles les techniques d'infiltration.

L'étude d'impact présente également le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2010-2015, ainsi que le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Marne Confluence. L'autorité environnementale précise, d'une part, que ce SAGE est en cours d'élaboration et, d'autre part, que le SDAGE 2016-2021 est entré en vigueur le 20 décembre 2015.

---

<sup>2</sup> BRGM : bureau de recherches géologiques et minières.

<sup>3</sup> Réseau séparatif : réseau séparant la collecte des eaux usées domestiques dans un réseau et les eaux pluviales dans un autre.

Pour ce qui concerne l'état de la pollution des sols, une étude historique et documentaire a été réalisée et a mis en évidence un risque modéré de pollution des sols. Trois sources possibles de pollution ont été identifiées (ancienne station service, cuve à mazout, parkings non revêtus) ainsi que les polluants susceptibles d'être retrouvés.

En termes d'enjeu environnemental, l'autorité environnementale rappelle que les études de pollution des sols doivent notamment permettre de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage projeté et de l'absence de risque sanitaire pour les futurs usagers du site.

### **Déplacements**

L'étude d'impact indique que la commune est desservie par la gare du RER A de Sucy-Bonneuil et que la ZAC est éloignée de la gare, sans préciser à quelle distance (l'autorité environnementale informe que la gare du RER est située à environ un kilomètre en contrebas du centre-ville). Cinq lignes de bus traversent le site, dont le périmètre comporte trois arrêts de bus. Certains de ces arrêts présentent des dysfonctionnements pour la circulation des bus. Les cheminements doux sont également difficiles, notamment pour les personnes à mobilité réduite, en raison du relief important et des aménagements parfois défavorables.

L'étude aurait également pu évoquer les deux projets de transport en commun identifiés par le SDRIF<sup>4</sup> au nord-ouest du quartier : transport en commun en site propre (TCSP) Altival et tangentielle Est Orly-Champigny.

En termes de trafic routier, une étude de circulation et de stationnement a été réalisée. Les deux principaux carrefours du secteur, le carrefour Churchill-Pompidou et le carrefour Churchill-Berteaux, supportent des trafics chargés mais ne sont pas saturés. Les traversées piétonnes sont jugées difficiles au carrefour Churchill-Pompidou.

L'offre totale de stationnement sur le secteur du centre-ville est de 742 à 803 places : elle est globalement suffisante pour satisfaire la demande, bien que perçue par les habitants comme saturée, essentiellement les jours de marché.

### **Bruit et qualité de l'air**

Situé en milieu urbain dense, l'environnement acoustique du secteur est principalement affecté par le bruit des infrastructures routières. La route départementale RD206, qui traverse le centre-ville (rue Berteaux nord, puis avenue Churchill), fait l'objet d'un classement sonore en catégorie 4, qui définit une largeur des secteurs affectés par le bruit de 30 mètres de part et d'autre de la voie. L'étude d'impact indique que ce classement impose, pour les nouveaux bâtiments à usage d'habitation situés dans ces secteurs, des prescriptions d'isolation acoustique à respecter.

L'étude qualifie la route de « peu bruyante », au regard de sa catégorie. Cette appellation n'est cependant pas très appropriée pour une bonne information du public. Le classement réglementaire concerne en effet les voies bruyantes<sup>5</sup>.

L'étude présente la qualité de l'air à travers l'indice « ATMO ». Elle précise que la qualité de l'air de Sucy-en-Brie est globalement bonne, sans en donner la note.

## **3. L'analyse des impacts environnementaux**

### **3.1 Justification du projet retenu**

L'étude d'impact rappelle les objectifs du projet de ZAC. L'opération permet de renforcer l'attractivité du centre-ville (renforcement de l'offre commerciale, mise en valeur du patrimoine historique remarquable, insertion paysagère des nouvelles constructions) tout en apportant des solutions aux dysfonctionnements urbains observés (espaces publics déqualifiés, stationnement désorganisé...).

<sup>4</sup> SDRIF : Schéma directeur de la région Île-de-France.

<sup>5</sup> La réglementation relative aux voies bruyantes compte cinq catégories, la catégorie 1 étant la plus bruyante.

L'autorité environnementale souligne que le programme vise également à favoriser la mixité sociale, même si aucun taux de logements sociaux n'est affiché. L'un des objectifs est de développer une offre de logements variée (accession sociale, locatif, locatif social, intermédiaire). La densité du projet est de 58 logements à l'hectare, sans compter l'offre maintenue. Pour comparaison, la densité moyenne sur la commune de Sucy-en-Brie est de 25,6 logements par hectare.

L'étude d'impact rappelle l'historique du projet et présente les variantes examinées, qui ont porté sur la conservation ou non du marché. La variante retenue consiste à conserver et requalifier ce marché, notamment pour des raisons liées aux commerces, à la qualité du projet urbain et au bilan financier.

La compatibilité du projet avec les documents supra-communaux, comme le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), fait l'objet du chapitre VI. L'analyse est succincte et pas toujours conclusive. Néanmoins, aucune incompatibilité n'est identifiée.

### **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 (soit une fois le projet finalisé). Les mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces impacts sont présentées dans un autre chapitre. Des tableaux récapitulatifs des effets du projet et des mesures proposées, par thématique, sont également présentés (pages 148 à 150, et 196 à 202), ce qui est apprécié.

Les modalités de suivi des effets et mesures sont également traitées, avec notamment la réalisation d'un bilan à 5 ans. L'autorité environnementale souligne que ce bilan, qui finalise bien la démarche d'évaluation environnementale, apparaît peut-être trop tardif sur certains aspects (par exemple sur la vérification de la mise en place du nouveau plan de circulation ou le respect du cahier des charges de cession de terrain). Il conviendra d'ajuster éventuellement ce planning.

Le chapitre relatif aux effets cumulés indique qu'il n'existe pas de projet connu au sens réglementaire du terme<sup>6</sup> dans un périmètre proche du projet. Il aurait été souhaitable de ne pas se limiter aux projets connus sur la seule année 2015, mais également de prendre en considération les projets antérieurs, puis de justifier davantage l'absence d'effets cumulés.

#### **Impacts sur le paysage, le patrimoine et la biodiversité**

L'analyse de l'impact paysager de la ZAC est succincte (effets sur le paysage à la page 127 et mesures à la page 186) et rappelle les principes généraux du projet : mise en valeur des abords du château et du marché, réorganisation du stationnement et des circulations piétonnes, traitement qualitatif des espaces publics, plantation d'ensembles végétaux à deux ou trois strates et composés d'essences variées.

Le réaménagement et la requalification du quartier, objectifs principaux du projet, sont présentés dans l'étude ce qui est apprécié. Mais les principes retenus, comme une « insertion paysagère optimale des nouvelles constructions » (page 199) ou un « aménagement de percées visuelles assurant un effet de perméabilité du front urbain » (page 186), auraient mérité davantage d'explications, d'autant que le projet induit une densification du secteur et l'implantation de nouvelles constructions dont les hauteurs varieront du R+2 au R+5. Les bâtiments les plus hauts seront situés au droit de l'avenue Churchill afin de faire écho aux immeubles de la Cité Verte (R+12) et de la résidence du Clos de Pacy (R+6 et R+10).

---

<sup>6</sup> L'article R.122-5 du code de l'environnement indique que les projets connus sont ceux qui, lors du dépôt de l'étude d'impact :

« - ont fait l'objet d'un document d'incidences au titre de l'article R.214-6 et d'une enquête publique ;  
- ont fait l'objet d'une étude d'impact au titre du présent code et pour lesquels un avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement a été rendu public. »

Le projet prévoit la suppression du stationnement en face du château de Sucy-en-Brie et l'aménagement paysager du parvis. Deux parcs de stationnement subsisteront de part et d'autre du parvis. L'étude d'impact aurait pu détailler les aménagements paysagers prévus pour requalifier l'esplanade arrière du château. L'autorité environnementale souligne que la qualité de l'espace qui entoure le château garantit sa visibilité et la cohérence de son environnement. L'avis de l'architecte des bâtiments de France sera requis.

L'impact du projet sur la biodiversité, apprécié de manière très générale, est jugé faible compte-tenu des milieux en place. Différentes mesures d'accompagnement pertinentes sont prévues : plantation d'espèces indigènes, gestion différenciée des espaces verts, préservation des arbres dans la mesure du possible, renforcement de la haie de l'avenue Churchill. L'étude d'impact liste également un certain nombre de propositions favorables à la biodiversité, comme la végétalisation des toitures ou des murs, l'implantation de nichoirs. Ces solutions restent à définir à un stade ultérieur du projet.

L'autorité environnementale tient à souligner l'importance de la nature en milieu urbain dense, tant pour la biodiversité que pour le cadre de vie, la gestion des eaux pluviales ou la lutte contre les îlots de chaleur, et recommande de poursuivre la réflexion sur ces mesures.

### **Impacts sur l'eau et les sols**

La ZAC va induire une imperméabilisation des sols (augmentation estimée à 17 %), mais va également créer des espaces verts supplémentaires. La gestion des eaux pluviales envisagée est abordée sur le principe d'une rétention maximum à la parcelle. L'étude indique ainsi que des revêtements ayant des coefficients de ruissellement faibles (stabilisé ou gazon sur les parkings, toitures végétalisées par exemple) seront choisis et que des solutions de stockage temporaire des eaux (bassins ouverts ou enterrés, noues par exemple) seront mises en place. Il est également prévu de réutiliser une partie des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le nettoyage.

L'autorité environnementale note qu'à ce stade de l'élaboration du projet, l'étude d'impact manque encore de précisions sur les aménagements qui seront mis en place. Elle recommande de poursuivre la réflexion, notamment dans le cadre de la procédure « loi sur l'eau »<sup>7</sup> dont fera l'objet le projet. Compte-tenu des capacités réduites d'infiltration des sols, il conviendra d'anticiper au maximum des solutions permettant une gestion alternative des eaux pluviales, comme des bassins paysagers et des noues plantées intégrés aux espaces verts, solutions efficaces également pour traiter la pollution des eaux, et d'éviter la mise en place de bassins enterrés.

Enfin, l'étude a estimé le volume d'eaux usées générées par l'opération à 113 m<sup>3</sup>/jour. Selon l'étude d'impact, le réseau de collecte et de traitement existant est en capacité d'accepter ces effluents supplémentaires.

Pour ce qui concerne le risque de retrait-gonflement des argiles, l'étude d'impact indique que des études géotechniques complémentaires seront réalisées, pour définir les fondations et les soutènements adaptés à mettre en place. Elle souligne également que la réalisation des parkings en sous-sol pourrait nécessiter des dispositions particulières étant donné le niveau de la nappe.

En ce qui concerne la pollution des sols, l'étude d'impact indique la nécessité de réaliser des analyses complémentaires au droit des futurs parkings souterrains, afin de caractériser l'état des terrains destinés à être excavés et les filières à retenir pour l'évacuation des terres.

L'autorité environnementale rappelle que le maître d'ouvrage a la responsabilité de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec les usages projetés et de mettre en place, si nécessaire, un plan de gestion, en se référant à la circulaire du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués. Il conviendra

---

<sup>7</sup> Procédure « loi sur l'eau » : procédure prévue aux articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement..

donc de réaliser des investigations complémentaires sur tous les secteurs où sont prévus des travaux. Par ailleurs, selon les modalités de gestion de la circulaire sus-citée, il est recommandé de traiter en priorité les sources de pollution (retrait de la cuve à mazout à privilégier par exemple). Dans le cas de pollution résiduelle restant en place, il conviendra de s'assurer de la mise en mémoire de ces pollutions et des restrictions d'usage éventuellement nécessaires le cas échéant.

Enfin, l'autorité environnementale rappelle que les opérations d'excavation, de stockage et de déblaiement de matériaux devront être réalisées avec une attention particulière. Elles ne doivent pas avoir d'impact sur la santé de la population présente à proximité du chantier, ainsi que sur celle des travailleurs durant les travaux. Dans le cas d'une réutilisation de terres excavées sur le site ou hors site, des tests de lixiviation devront être effectués afin d'écartier tout risque de pollution des milieux récepteurs.

### **Impacts sur les déplacements**

L'étude d'impact précise bien que les études de trafic ont été conduites sur la base d'un programme prévisionnel légèrement différent (300 logements au lieu de 350, 8 000 m<sup>2</sup> de commerces au lieu de 6 000 m<sup>2</sup>) mais qu'elles seront affinées par la suite pour tenir compte du programme définitif. Le trafic engendré par l'opération a ainsi été estimé à 84 véhicules le matin, et 162 véhicules le soir. Cette augmentation est jugée modérée et l'impact sur le fonctionnement des carrefours limité. L'autorité environnementale note que les différents paramètres utilisés et les modalités de calcul des flux auraient pu être explicités, et que des explications complémentaires auraient pu être fournies, notamment sur la répartition des flux sur le réseau routier et sur les calculs de réserve de capacité des carrefours.

En termes de stationnement, l'étude indique que l'opération prévoit la création de 320 places, tout en conservant le parking du marché et sans compter le stationnement lié aux logements et commerces créés qui sera traité de manière autonome pour chaque lot. Mais elle ne présente pas de bilan global sur la réorganisation du stationnement : nombre de parkings supprimés et/ou réorganisés. De plus, le parking souterrain existant est présenté comme sous-utilisé sans que des éléments d'explication soient avancés. L'offre de stationnement souterrain supplémentaire créée mérite donc d'être justifiée.

Le projet prévoit également la requalification des rues du secteur pour améliorer la desserte et la circulation automobile et des transports en commun.

Les aménagements prévus favorisent la mixité des modes de déplacements en donnant plus de place aux piétons et aux cycles : réalisation de liaisons piétonnes, création de bandes cyclables. L'autorité environnementale note que le maillage des continuités piétonnes aurait pu être détaillé sur un schéma, pour faire apparaître par exemple le cheminement suivant la courbe de niveau 82 mentionné en page 26. Le dossier ne comporte pas non plus de données relatives au stationnement vélo sur l'espace public.

### **Impacts sur le bruit et la qualité de l'air**

L'étude indique que l'impact acoustique du projet restera modéré du fait de la faible augmentation de trafic attendue. Le dossier précise également que l'augmentation du bruit sera limitée par la réalisation de nouveaux bâtiments d'une certaine hauteur jouant le rôle d'écran pour les secteurs d'habitat situés à l'arrière. Il indique que les façades des nouvelles constructions seront isolées conformément à la réglementation en vigueur.

L'étude indique, sans justification, que le projet « ne remet pas en cause la qualité atmosphérique » (page 136) tout en rappelant qu'il favorise les déplacements doux.

L'autorité environnementale informe que, contrairement à ce qui est annoncé dans l'étude, des écrans végétaux ainsi que des « murs verts » en bordure de voies peuvent concourir à lutter contre la pollution atmosphérique liée à la circulation routière. À ce titre, le choix des végétaux doit tenir compte de l'objectif recherché (hauteur, distance, essences locales efficaces et non allergènes...).

### **Énergie**

L'étude indique qu'il existe un réseau de chaleur au nord-est du secteur, qui sera étendu et permettra d'alimenter la ZAC en eau chaude sanitaire et en chauffage. Ce réseau de chaleur est alimenté par géothermie, avec un appoint au gaz. La centrale géothermique est susceptible de répondre aux besoins suscités par le projet. Il est également évoqué la possibilité d'une alimentation complémentaire par de l'énergie solaire pour l'eau chaude sanitaire des futurs logements, voire des commerces.

#### **Impacts liés aux travaux**

Le dossier détaille les impacts liés à la réalisation du chantier en milieu urbain dense et propose des mesures pour limiter ces nuisances (bruit, poussières, déchets, risque de pollution, gênes à la circulation). Une charte de chantier à faible impact environnemental sera signée par tous les intervenants du chantier.

L'autorité environnementale apprécie cette démarche, qui devrait garantir une mise en œuvre effective des mesures préconisées, et rappelle que le maître d'ouvrage devra respecter l'article R.1334-36 du code de la santé publique relatif aux nuisances sonores dues aux activités de chantier, et plus particulièrement dans les secteurs proches des habitations, ainsi que l'arrêté préfectoral du Val-de-Marne en date du 11 juillet 2003 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage.

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. L'autorité environnementale rappelle qu'en cas de démolition, un repérage spécifique avant démolition doit être réalisé, conformément à l'article R.1334-27 du code de la santé publique et à l'arrêté du 2 janvier 2002 relatif au repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition. En cas de présence d'amiante, le traitement des zones concernées et l'évacuation devront se faire conformément à la réglementation en vigueur, notamment les articles R.1334-14 et suivants du code de la santé publique.

#### **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 du Centre-ville est de bonne qualité. Des tableaux récapitulatifs 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'Energie d'Ile-de-France.

Le préfet de région, autorité environnementale

A handwritten signature in blue ink, reading "Jean-Luc Coeuron", with a horizontal line underneath the name.