



PRÉFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

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

Le **27 AOUT 2014**

Évaluation environnementale des projets

Nos réf : EE-924-14

**Avis de l'autorité environnementale sur  
le projet de zone d'aménagement concerté  
de Mail Horizon Nord à Noisy-le-Grand (93)**

**Résumé de l'avis**

Le présent avis porte sur l'étude d'impact du projet de zone d'aménagement concerté de Maille Horizon Nord à Noisy-le-Grand (Seine-Saint-Denis), commune faisant partie du périmètre d'aménagement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée (secteur 1, Porte de Paris) et du contrat de développement territorial « Noisy-Champs ».

La ZAC Maille Horizon Nord, à vocation mixte (logements, bureaux, commerces, équipements publics, espaces verts), porte sur 12 hectares et environ 160 000 m<sup>2</sup> de création de surface de plancher. Cette ZAC est incluse dans le projet n°15 – Projet urbain des quartiers ouest de Noisy-le-Grand du CDT.

Les principaux enjeux environnementaux (les milieux naturels, la biodiversité et les continuités écologiques, le paysage, les sols pollués, l'eau ainsi que les déplacements et les nuisances associées) sont appréhendés de façon proportionnée.

Les principaux impacts du projet sur l'environnement sont identifiés et des mesures d'évitement et de réduction sont proposées pour presque tous ces impacts, à l'exception notable de la pollution des sols.

En outre, si l'étude d'impact liste bien les différents projets connus autour de ce secteur, l'analyse des effets cumulés n'est développée que pour la seule thématique des déplacements. Elle aurait pu utilement traiter l'effet cumulé sur l'approvisionnement énergétique et identifier alors des solutions d'économie d'énergie.

L'autorité environnementale recommande que cette étude d'impact soit actualisée pour les étapes ultérieures lorsque le projet sera davantage défini pour notamment présenter une évaluation plus fine des impacts en termes de paysage et l'analyse des effets cumulés pour l'ensemble des thématiques.

\*

\* \*

*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 basé sur la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 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 d'aménagement du secteur Maille Horizon Nord est soumis à la réalisation d'une étude d'impact en application des dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement – rubrique 33 de la nomenclature annexée à cette 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. Le présent avis est émis dans le cadre de la procédure de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Maille Horizon Nord.

À la suite de la phase de concertation, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Le présent avis porte sur l'étude d'impact (OGI – juin 2014) du projet d'aménagement du secteur Maille Horizon Nord à Noisy-le-Grand (Seine-Saint-Denis) et sur le document Additif à l'étude d'impact transmis par courrier du 29 juillet, additif qu'il conviendra de joindre également au dossier d'enquête publique.

#### **1.3. Contexte et description du projet**

Le projet de ZAC Maille Horizon Nord est situé sur la commune de Noisy-le-Grand qui fait partie du périmètre d'aménagement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée (secteur 1, Porte de Paris).

Cette ZAC est incluse dans le projet n°15 – Projet urbain des quartiers ouest de Noisy-le-Grand du contrat de développement territorial (CDT) « Noisy-Champs », qui concerne les communes de Noisy-le-Grand et Champs-sur-Marne, signé le 9 septembre 2013. Elle vise à répondre à l'objectif d'affirmation et de dynamisation du secteur « Porte de Paris », pôle tertiaire de l'est de Paris en créant notamment, sur le coteau de Maille Horizon, un vaste ensemble de commerces, bureaux et logements permettant des liens entre différents quartiers de la ville.

Le secteur Maille Horizon est situé entre la limite communale avec Bry-sur-Marne et le quartier du Mont d'Est dont il est séparé par le boulevard du Mont d'Est (deux fois deux voies). Ce boulevard coupe, en outre, le secteur : la partie nord qui accueillera le projet de ZAC Maille Horizon Nord, objet du présent avis ; la partie sud sur laquelle est actuellement envisagée une autre ZAC (Maille Horizon Sud).

Le projet de ZAC Maille Horizon Nord va donc s'établir sur le coteau, constitué initialement de friches, prairies et boisements, descendant vers la Marne et présentant un dénivelé de 20 mètres depuis le plateau.

Le projet faisant aujourd'hui l'objet d'une procédure de création de zone d'aménagement concerté est issu de nombreuses réflexions. Ce projet a pour partie déjà été soumis à enquête publique dans le cadre du permis d'aménager portant sur la voirie et les réseaux divers (VRD). L'étude d'impact réalisée dans le cadre de ce permis d'aménager n'avait pas suscité d'observation de la part de l'autorité environnementale. Cette étude d'impact a été actualisée dans le cadre du dossier de création de ZAC pour notamment intégrer la programmation de la ZAC.



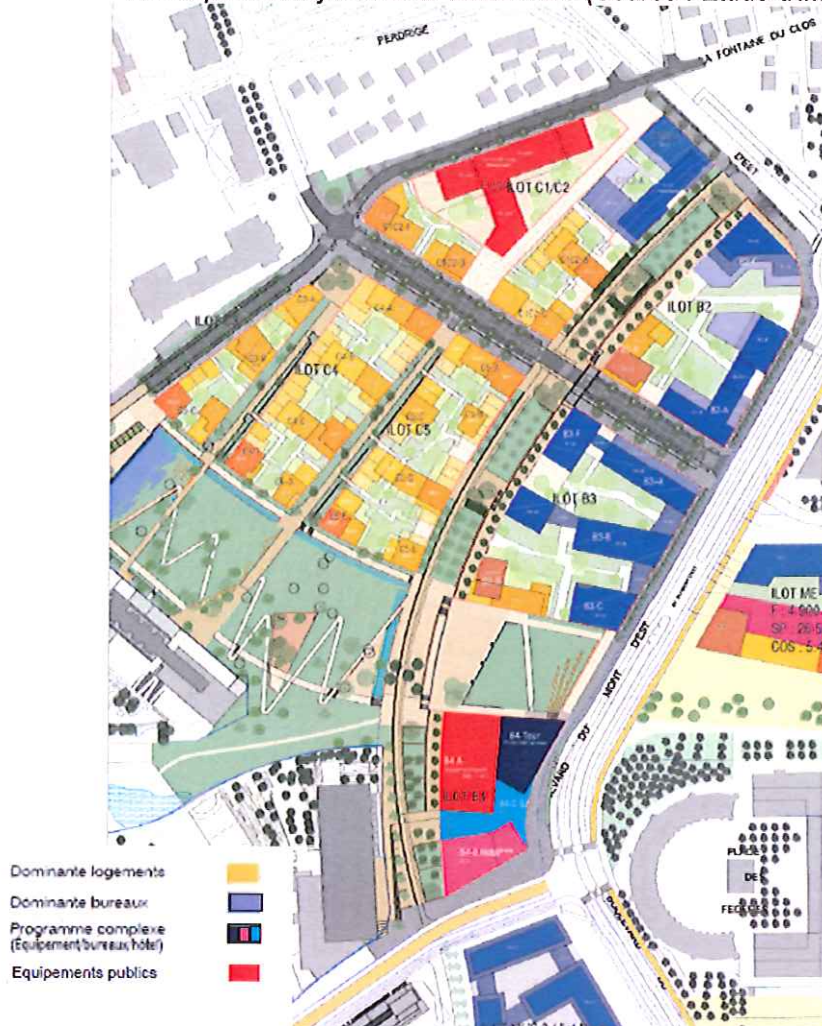
Localisation de la ZAC Maille Horizon Nord (Source : Étude d'impact 2014)

La zone d'aménagement concerté de Maille Horizon Nord, à vocation mixte, porte sur 12 hectares et environ 160 000 m<sup>2</sup> de création de surface de plancher. Elle comprend 88 990 m<sup>2</sup> de bureaux, 819 logements (pour environ 2000 habitants supplémentaires), des équipements publics dont un groupe scolaire (maternelle et élémentaire), des locaux de commerces et d'activités, un hôtel ainsi que des espaces publics dont un parc de deux hectares.

Le projet proposé intègre l'important dénivelé et prévoit un aménagement par paliers successifs et un épannelage de la hauteur des bâtiments. La future trame viaire est également conçue de façon à s'appuyer sur ce dénivelé pour le mettre en valeur.



Les espaces majeurs de la future ZAC (Source : Étude d'impact 2014)



La programmation de la ZAC Maille Horizon Nord (Source : Étude d'impact 2014)

Plusieurs projets urbains d'envergure sont situés à proximité de la ZAC Maille Horizon Nord :

- les collèges et lycées internationaux en cours de construction (livraisons programmées respectivement en septembre 2014 et septembre 2015) jouxtent la ZAC dans sa partie sud ouest. Leur desserte sera améliorée par la trame viaire du futur quartier ;
- le projet d'aménagement du Clos des Biches au nord de la présente ZAC ;
- le Trans-Val-de-Marne Est, reliant Noisy-le-Grand à Créteil ;
- une intervention sur le secteur du Mont d'Est visant à créer notamment un percement est-ouest.

Par ailleurs, le territoire noiséen fait l'objet d'autres projets d'envergure, en particulier sur la partie est du territoire avec des projets également inscrits dans le contrat de développement territorial (CDT) Noisy-Champs autour du campus Descartes.

## 2. L'analyse des enjeux environnementaux

Les principaux enjeux environnementaux sont les milieux naturels, la biodiversité et les continuités écologiques, le paysage, les sols pollués, l'eau ainsi que les déplacements et les nuisances associées. L'ensemble de ces enjeux environnementaux est globalement

appréhendé, de façon proportionnée, par le dossier dans la partie état initial. Le tableau présentant une synthèse et une hiérarchie des enjeux en pages 186 et 187 est appréciable.

#### *Les sols pollués*

L'état initial relatif au sols et sous-sols, présenté rapidement en pages 41 et 43 de l'étude d'impact, mentionne que des pollutions superficielles liées notamment à la présence de métaux, d'hydrocarbures totaux et de polychlorobiphényles (PCB) sont repérées dans les sols (composés principalement sur ce secteur de remblais). Les sols pollués constituent un enjeu important sur ce site.

#### *Les milieux naturels, la biodiversité et les continuités écologiques*

L'autorité environnementale note la prise en compte, dans le document, de l'état initial relatif à la faune et la flore avant défrichement et l'actualisation du document pour tenir compte des travaux de défrichement et de terrassement actuellement en cours.

L'autorité environnementale précise que, contrairement à ce qui est indiqué en page 65, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France a été adopté le 24 octobre 2013. L'étude d'impact fait état d'un corridor écologique sur le secteur Maille Horizon. Celui-ci est également identifié dans le SRCE. La conclusion, figurant en page 65 du document, indiquant que le projet n'intercepte pas ce corridor, n'est donc pas justifiée.

#### *Le paysage*

La thématique du paysage, traitée uniquement par le biais de photographies dans le résumé non technique, fait l'objet, dans l'étude d'impact, d'une analyse historique détaillée du territoire dans lequel s'inscrit le projet. A ce titre, les planches présentées en page 158 montrant l'urbanisation progressive entre 1933 et 1987 sont appréciables.

Cette analyse est utilement complétée d'une présentation du contexte paysager à l'échelle de la commune. Une description fine du coteau de Maille Horizon (sur la base par exemple de coupes) expliquant notamment le fonctionnement et les liaisons avec les quartiers alentours ainsi qu'une synthèse conclusive de ces sections auraient permis de davantage qualifier les potentialités du site et de montrer comment le projet s'engage dans la dynamique de ce territoire.

#### *L'eau*

L'état initial relatif à l'eau est globalement bien traité. L'étude d'impact repère notamment un enjeu modéré à fort sur la vulnérabilité de la nappe des calcaires de Brie située entre 2,10 m et 10,50 m de profondeur sur le site du projet ainsi que des risques naturels : risque d'inondation par ruissellement et risque lié au retrait-gonflement des sols argileux, avec la présence de zones d'aléa fort sur une partie du site.

Si l'étude d'impact s'appuie bien sur la cartographie de la DRIEE<sup>1</sup> repérant la susceptibilité de zone humide et qu'elle mentionne la présence avérée d'une zone humide dans la partie sud du secteur concernée par la ZAC, la méthodologie retenue pour évaluer et déterminer la présence de cette zone humide n'est pas explicitée. Le schéma présentant sa localisation est en outre assez sommaire et ne permet pas de comprendre où celle-ci se situe précisément.

---

<sup>1</sup> Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie.

### *Les déplacements et nuisances associées*

Le secteur Maille Horizon est, comme le rappelle l'étude d'impact, bien desservi par les infrastructures routières et par les transports en commun. Ce secteur souffre, en contrepartie, de la présence importante de grandes voies routières ne facilitant pas le développement d'un maillage viaire plus accessible aux piétons et cyclistes.

L'étude d'impact liste les différentes infrastructures de transports classées comme voies bruyantes par arrêté préfectoral sur le secteur ouest de la ville de Noisy-le-Grand : l'autoroute A4, catégorie 1, est située à proximité du projet et les routes départementales Boulevard du Mont d'Est (ex-RD 303) et la route de Neuilly (ex-RD 75), classées respectivement en catégorie 4 et 3, jouxtent le site d'implantation de la ZAC. Elle présente également les cartes de bruit pour les infrastructures routières et ferrées.

Le tableau présentant la synthèse et la hiérarchisation des enjeux conclut rapidement à un enjeu modéré sur le site pour les nuisances sonores. Compte-tenu de l'ampleur du projet programmé sur ce secteur, ces conclusions auraient mérité d'être étayées à l'aide de mesures *in situ*.

Ce même tableau identifie un enjeu faible à modéré pour l'exposition à des émissions polluantes atmosphériques sur ce site. Cette conclusion s'appuie notamment sur une série de données issues d'Airparif. L'étude ne mentionne toutefois pas le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) approuvé le 14 décembre 2012.

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

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

L'additif à l'étude d'impact présente succinctement les justifications du projet, quelques variantes (pour l'emplacement du groupe scolaire et pour l'organisation des espaces publics) étudiés dans le cadre du programme de la ZAC ainsi que les raisons ayant conduit à retenir le parti d'aménagement. Celui-ci est décrit assez précisément dans l'étude d'impact.

L'analyse de la compatibilité de ce projet avec les documents d'urbanisme et autres planification (page 285) est très succincte et n'étudie que la compatibilité au plan local d'urbanisme. Il était nécessaire de justifier également la compatibilité aux planifications, telles que notamment le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie.

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

Les principaux impacts du projet sur l'environnement sont identifiés et des mesures d'évitement et, plus souvent, de réduction sont proposées pour presque tous ces impacts, à l'exception notable de la pollution des sols.

En outre, si l'étude d'impact liste bien les différents projets connus autour de ce secteur, l'analyse des effets cumulés n'est développée que pour la seule thématique des déplacements. L'additif à l'étude d'impact apporte une première analyse des effets cumulés.

L'autorité environnementale recommande toutefois que l'étude d'impact soit actualisée, lors des étapes ultérieures du projet et au fur et à mesure que la programmation de la ZAC sera approfondie, pour affiner l'évaluation des impacts et pour consolider l'analyse des effets cumulés pour l'ensemble des thématiques, en particulier pour le paysage, l'eau et l'énergie.

### *Sols pollués*

L'étude précise, dans l'état initial, que, dans le cas où les remblais contenant des pollutions sont maintenus sur place, « la réalisation de jardins potagers ou la plantation d'arbres fruitiers est fortement déconseillée dans ces zones » (page 41). Compte tenu de cette remarque, il aurait été utile que l'étude comporte un plan présentant les zones au sein desquelles ce type d'aménagement ne devrait pas prendre place.

L'autorité environnementale note, en outre, que le document présente, en page 43, une liste d'autres recommandations relatives à la pollution des sols, sans qu'il soit possible de savoir si ces recommandations seront suivies lors de la réalisation du projet. La partie *Impacts et mesures* n'apporte pas d'éléments sur leur prise en compte dans le projet.

Enfin, compte-tenu des aménagements déjà apportés au site, il aurait été souhaitable de connaître la destination des sols pollués et/ou leur éventuelle réutilisation sur site.

### *Impacts sur le paysage et les continuités écologiques*

Le projet, dans ses grandes lignes, intègre l'enjeu paysager et tient compte de l'aménagement sur un coteau. L'identification de différents paliers et l'épannelage de la hauteur des bâtiments constituent *a priori* des solutions intéressantes pour prendre en compte le grand paysage. Ces dispositifs auraient toutefois mérités d'être davantage présentés, notamment par le biais de coupes et de photomontages.

Le parc, la future trame viaire et les espaces publics cherchent à répondre à une valorisation du corridor de la sous-trame arborée. Compte-tenu de l'état initial relatif à la biodiversité, le projet aurait pu davantage étudier la biodiversité sur le secteur et travailler les relations fonctionnelles entre les éléments du futur projet et le corridor identifié au SRCE.

De façon plus générale, les liaisons urbaines et fonctionnelles de ce nouveau quartier avec les quartiers environnants, notamment avec le quartier du Mont d'Est, auraient pu utilement être présentées.

### *Impacts sur l'eau*

Les impacts relatifs à la gestion de l'eau, y compris en cas de situations accidentelles, semblent pris en compte par le projet mais ne sont présentés que de façon assez superficielle dans l'étude d'impacts, de même que les mesures retenues pour cette thématique. Un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, déposé pour ce projet le 20 juin 2013, a été autorisé le 17 juin 2013. L'étude d'impact aurait bénéficié d'une reprise plus systématique des éléments figurant dans ce dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

L'autorité environnementale rappelle que les rabattements de nappe évoqués en page 15 de l'étude d'impact doivent également faire l'objet d'une procédure au titre de la loi sur l'eau.

Enfin, le dossier met en perspective les besoins de la future population de cette ZAC et les capacités de la ressource en eau potable ou de traitement des eaux usées de la station d'épuration. Pour cette thématique, une analyse des effets cumulés avec les autres projets connus permettrait d'identifier si ces réseaux doivent être étendus ou renforcés pour répondre aux futurs besoins.

### *Impacts sur les déplacements et nuisances associées*

L'étude d'impact évalue les impacts du projet en termes de déplacement, présente les différents scénarios étudiés en termes de trafic et apporte une analyse de la situation, intégrant les autres projets connus, en 2017 puis 2023. Ces études ont permis de retenir des mesures, notamment des mesures compensatoires sur les carrefours des axes de circulation desservant le secteur.

L'étude d'impact conclut à une augmentation marginale du bruit lié à l'implantation de la future ZAC. Elle ne précise pas toutefois à ce stade les dispositions constructives retenues pour limiter l'exposition des futures populations au bruit déjà existant sur le secteur.

#### *Énergie*

L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables jointe à la présente étude d'impact s'appuie sur quatre scénarii : gaz + solaire (1), géothermie sur nappe (2), réseau de chaleur bois énergie (3) et cogénération gaz (production électricité + chaleur) par îlot (4). L'étude d'impact indique que la ville de Noisy-le-Grand, à l'issue de cette étude de faisabilité, privilégie les scénarii 1 et 2 (page 295).

L'étude de faisabilité écarte rapidement le scénario de géothermie basse énergie (nappe du Dogger) au motif que les besoins en chaleur sur la zone de la ZAC de Maille Horizon Nord sont trop faibles (page 26 de l'étude de faisabilité), alors même que la carte figurant en page 42 de l'étude d'impact rappelle le fort potentiel géothermique du secteur.

La densité de logements déjà existants sur cette partie de la commune et les projets connus ou en cours (rappelés par ailleurs dans l'étude d'impact) à proximité de la ZAC justifient que, dans un contexte de transition énergétique, l'étude de faisabilité s'appuie également sur un scénario portant sur une échelle plus large. Dès lors, un scénario proposant un réseau de chaleur urbain incluant la ZAC, le collège et le lycée internationaux, les quartiers du Clos aux Biches le quartier du Mont d'Est, voire des villes voisines, aurait utilement complété les scénarii mentionnés plus haut.

#### **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. A ce titre, celui présenté au début de l'étude d'impact apporte les principales informations relatives à l'étude d'impact et au projet de ZAC.

#### **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

La Préfet de la Région d'Ile-de-France  
Préfet de Paris  
  
Jean DAUBIGNY