



PRÉFET DE LA REGION D'ÎLE-DE-FRANCE

*Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France*

Le - 5 NOV. 2012

*Évaluation environnementale des projets
Dossier n° EE – 642-12*

Avis de l'autorité environnementale sur le projet de création de la ZAC Saint-Jean à Lagny-sur-Marne (Seine-et-Marne)

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur l'étude d'impact du projet de création de la zone d'aménagement concerté - ZAC Saint-Jean à Lagny-sur-Marne (Seine-et-Marne) présenté par la communauté d'agglomération Marne et Gondoire. Ce projet est lié au transfert du centre hospitalier de Lagny-Marne-la-Vallée à Jossigny. Pour cette opération en zone urbaine, le programme comprendra notamment la démolition d'une partie des bâtiments hospitaliers et la construction de 900 logements (68000 m² de surface de plancher) et d'une résidence étudiante (1000 m² de surface de plancher), 5000 m² de bureaux et d'artisanat, 15000 m² d'équipements publics (pôle santé et extension du groupe scolaire), un parc de 7 hectares et 1050 places de stationnement.

L'étude d'impact présentée est de bonne qualité, détaillée et bien illustrée, mais le résumé non technique présenté sous forme de tableaux d'analyse multi-critères, aurait trouvé avantage à être commenté pour que les enjeux soient faciles à appréhender.

L'autorité environnementale note que les préoccupations environnementales viseront notamment à redonner une image architecturale et paysagère à cet ancien secteur hospitalier en mutation et à mettre en place un « retour du chemin de l'eau » sur le site.

L'autorité environnementale retient que des précautions seront à prendre pour les fondations des bâtiments de logements en projet du fait de risques importants d'effondrements de cavités naturelles, de retrait gonflement des argiles et de remontées de nappes sub-affleurantes.

Les problématiques de desserte et d'accès au site sont bien abordées dans l'étude d'impact. L'ensemble du projet est organisé pour satisfaire les besoins en stationnement.

Des mesures adaptées de management environnemental du chantier devraient diminuer les nuisances pour les riverains, ainsi que tout risque de pollution de la nappe.

* *
*

Avis disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et Interdépartementale de l'énergie et de l'environnement d'Île-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 n° 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant 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, le décret n°2009-496 du 30 avril 2009, entré en vigueur le 1^{er} juillet 2009 désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et L.122-7 du code de l'environnement.

Pour ce projet, l'autorité environnementale est le préfet de région.

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.

A la suite de la phase de concertation, cet avis est un des éléments dont l'autorité compétente tient compte pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

1.3. Contexte et description du projet

Depuis sa création, la Communauté d'agglomération de Marne et Gondoire s'est donnée pour objectif d'impulser un développement territorial maîtrisé et soutenable appuyé sur la recherche d'un équilibre entre les espaces naturels et agricoles que la collectivité souhaite pérenniser et une redynamisation des pôles urbains déjà existants. Ceci a motivé, dès 2009, le projet de mise en valeur du Cœur urbain de Marne et Gondoire, déclinaison opérationnelle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Situé à environ 500 m du centre-ville de Lagny-sur-Marne et à environ un kilomètre de la gare SNCF Lagny-Thorigny, le projet de zone d'aménagement concerté - ZAC Saint-Jean à Lagny-sur-Marne constitue un des secteurs du projet « Cœur urbain », qui permettra de conserver un pôle de santé tout en redynamisant le quartier, à l'occasion du transfert fin 2012 du centre hospitalier Lagny- Marne-la-Vallée à Jossigny.

Localisé dans la partie est de Marne-la-Vallée, le projet correspond à un espace urbanisé situé à proximité d'infrastructures existantes dans le schéma directeur régional d'Île-de-France - SDRIF de 1994 et à un espace urbanisé à optimiser dans le projet de SDRIF de 2008. Il n'est pas inclus dans un périmètre de contrat de développement territorial instauré par la loi du Grand Paris.

Le terrain de cette opération d'aménagement et de construction a une superficie de 14 hectares. Il est situé entre la Marne, à 400m au nord et la D934, au sud, le centre-ville à l'est et la zone d'activités à l'ouest.

Le programme comprendra :

- 900 logements (68000 m² de surface de plancher) ;
- une résidence étudiante (1000 m² de surface de plancher) ;
- 5000 m² de bureaux et artisanat ;
- 15000 m² d'équipements publics (pôle santé et extension du groupe scolaire) ;
- un parc de 7 hectares qui constitue un élément fondateur du projet ;
- 1050 places de stationnement.

Le projet prévoit la démolition et la réhabilitation d'une partie des bâtiments hospitaliers existants qui seront réaffectés. La construction de logements s'inscrit dans le cadre du programme local de l'habitat .

Les préoccupations environnementales visent notamment à redonner une image architecturale et paysagère à ce secteur hospitalier en mutation et à améliorer les déplacements. Ce projet fait partie, par ailleurs, d'une réflexion globale et d'une démarche visant à mieux intégrer un secteur qui est partiellement exclu.

2. L'analyse des enjeux environnementaux

La description de l'état initial permet d'apprécier les principaux enjeux de l'opération.

Actuellement, le quartier de l'Hôpital de Lagny-Marne-la-Vallée est considéré comme un ensemble hospitalier isolé, constitué de bâtiments de diverses époques, de nombreux équipements de soins, ainsi que d'une chaufferie centrale.

S'agissant des milieux naturels, l'autorité environnementale note que les enjeux de biodiversité sont faibles. La faune urbaine rencontrée a fait l'objet d'une étude sur la biodiversité de bonne qualité présentant l'ensemble des oiseaux inventoriés, en période de reproduction, illustrée par un tableau détaillé et notamment par quelques photographies. L'autorité environnementale a noté que le hérisson d'Europe a été observé au sud du site d'étude.

Le site se trouve en dehors du périmètre de protection des monuments historiques.

Le paysage du quartier de l'Hôpital de Lagny-Marne-le-Vallée est particulièrement minéral malgré la présence du parc et de certains arbres remarquables.

L'autorité environnementale considère que les grands enjeux urbains du quartier et ses liens avec le reste de la ville sont les suivants :

- absence de traversée structurante du quartier vécu comme une enclave ;
- absence de trame urbaine parce que les bâtiments s'organisaient autour des espaces de stationnement ;
- monofonctionnalité hospitalière qui gèle des espaces de proximité et nécessite une vaste superficie sans autres usage ;
- importance du parc Saint-Jean à renforcer et à rendre plus accessible, notamment aux modes de déplacement doux.

En ce qui concerne la géologie et l'hydrologie, le terrain est situé à flanc de coteau en pente vers la Marne, au nord. Parfois en terrasses, il reste sensible au ruissellement. Cependant, le terrain n'est pas concerné par des captages d'eau potable.

S'agissant des risques d'inondation, le terrain se situe en dehors du périmètre des plus hautes eaux connues - PHEC de la Marne et hors de l'emprise du Plan de prévention des risques d'inondation - PPRI de la Vallée de la Marne. L'autorité environnementale relève que le dossier fait référence au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux – SDAGE de Seine-Normandie et qu'il n'existe pas de Schéma d'aménagement et de gestion des Eaux – SAGE.

En ce qui concerne les autres risques naturels, il n'y a pas de Plan de Prévention des Risques - PPR Mouvements de terrain prescrit sur la commune. Toutefois, le projet est susceptible d'être concerné par des risques importants de mouvements de terrains liés à la fois à la présence de cavités et d'argiles. L'inventaire départemental des cavités souterraines réalisé par le Bureau de recherches géologiques et minières – BRGM (en lien avec le CETE d'Ile-de-France) classe Lagny-sur-Marne parmi les communes à dangerosité forte. Ce classement est dû à la présence de cinq anciennes carrières. Par ailleurs, en se reportant à la carte des aléas du BRGM (disponible sur le site www.argiles.fr), il existe des risques de retrait-gonflement des argiles ainsi que des remontées de nappes sub-affleurantes.

S'agissant des risques technologiques, l'étude d'impact fait état de l'existence d'un gazoduc, situé avenue du Général de Gaulle, à proximité du projet de ZAC Saint-Jean. Cette canalisation, d'un diamètre de 200 mm sous pression 20 bars, passe à la pointe est de la ZAC. L'étude d'impact se limite à reprendre l'obligation de libre passage et d'accès aux agents de l'exploitation en application des servitudes liées à cette canalisation. Ainsi, conformément à l'arrêté ministériel du 4 août 2006, l'exploitant a réalisé une étude de sécurité de son ouvrage. Sa conclusion amène à délimiter des zones d'interdiction ou de restriction d'urbanisation applicables dans les cas d'établissements recevant du public – ERP et pour les immeubles de grande hauteur – IGH.

Pour les risques de pollution des sols, le dossier indique que la base de données Basol, répertoriant les sites pollués, et la base de données BASIAS faisant « l'inventaire des anciens sites industriels » ont été consultées. Plusieurs sites inventoriés sur BASIAS correspondant au site hospitalier ont été repérés dans le périmètre d'étude pour lesquels aucun dossier de cessation d'activités n'a été transmis au service des installations classées pour la protection de l'environnement (buanderie comprenant un dépôt de liquides inflammables et un dépôt d'oxygène, centrale de cogénération à proximité d'une chaufferie existante, laverie, installation de traitement des radios sur des surfaces argentiques, centrale de production électrique de secours de 1650 kW, une installation de réfrigération et un atelier de charge d'accumulateurs, ainsi qu'un incinérateur de déchets hospitalier arrêté depuis mars 1995). Des activités industrielles ont été développées dans le secteur de la chaufferie.

En ce qui concerne la pollution de l'air, le dossier fait état d'un indice Atmo, bon à très bon, 300 jours par an en 2010, à l'échelle communale (p. 187). L'autorité environnementale note la présence d'une pollution due à un trafic routier important, notamment sur l'autoroute A104 et la RN 934, du fait des vents dominants.

3. L'analyse des impacts environnementaux

3.1 Justification du projet retenu

Sur le territoire d'une commune déjà urbanisée, le projet de ZAC Saint-Jean à Lagny-sur-Marne est lié au transfert du centre hospitalier de Lagny-Marne-la-Vallée à Jossigny. Le maître d'ouvrage a recherché une meilleure utilisation de l'espace disponible. La logique de sa conception est de limiter l'étalement urbain. Tout en augmentant le nombre de logements créés, le projet doit permettre de redonner une place au parc Saint-Jean, de conserver sa quiétude par l'abandon d'une variante traversée par les transports en commun. Une volonté d'assurer une liaison avec les équipements publics voisins (notamment un groupe scolaire), dans une trame urbaine construite devrait apporter une continuité avec le reste de la ville. L'autorité environnementale estime que cette opération contribuera à valoriser l'image du quartier et du centre ville assez proche.

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

Dans sa forme, le dossier présenté est globalement satisfaisant et l'étude d'impact est complète, détaillée et bien illustrée. Cependant, des commentaires correspondants aux

enjeux environnementaux présentés sous forme de tableaux à deux colonnes, auraient facilité la compréhension de ces tableaux.

En premier lieu, conformément à la réglementation, la présence d'amiante ou autres matières dangereuses susceptibles de se disperser sera recherchée avant les démolitions ainsi que les éventuelles pollutions des sols, notamment pour les activités industrielles qui ont été développées dans le secteur de la chaufferie. L'autorité environnementale estime que des sondages seraient à effectuer pour contrôler les éventuelles pollutions des sols et la qualité des eaux souterraines.

En ce qui concerne les études hydrauliques, le projet de ZAC Saint-Jean est situé en dehors de la zone inondable de la vallée de la Marne et sa création n'aura donc aucun impact sur les crues de cette rivière. Compte tenu du fait que l'utilisation de l'infiltration des eaux pluviales est rendue difficile par le caractère argileux et fortement imperméabilisé des sols, la gestion des eaux pluviales de la ZAC privilégiera le recours à la rétention et à l'évapotranspiration (via des noues, des espaces verts en creux, des structures drainantes, des terrasses végétalisées) pour limiter les rejets dans le réseau séparatif à 1l/s/ha. Le traitement des eaux pluviales proposé par le maître d'ouvrage et la diminution des surfaces potentiellement polluées, telles que les aires de stationnement et les voiries imperméabilisées vont dans le sens du SDAGE Seine-Normandie. La redécouverte des puits et des anciens bassins est prévue afin de permettre la rétention temporaire des eaux qui seront rejetées au réseau. Le projet de ZAC Saint-Jean prévoit le rejet des eaux usées dans le réseau séparatif pour être acheminées à la station d'épuration de Saint-Thibault-les-Vignes, en vue de leur traitement. L'étude d'impact précisant bien que cette station d'épuration est tout à fait dimensionnée (350 000 équivalents-habitants) pour traiter les flux supplémentaires d'eaux usées (2500 équivalent habitants) généré par cette future ZAC.

S'agissant des milieux naturels, l'autorité environnementale note que l'étude Natura 2000 est bien traitée. L'absence d'impact est correctement justifiée par rapport au site Natura 2000 n°FR1100819 du Bois de Vaires-sur-Marne le plus proche sur lequel le projet n'a pas d'incidence.

En ce qui concerne les risques naturels, l'autorité environnementale ayant noté des risques de retrait-gonflement des argiles, d'effondrements de cavité ainsi que de remontées de nappes sub-affleurantes, des études approfondies sont à mener pour en tenir compte lors de la conception des fondations des bâtiments.

S'agissant des risques technologiques, l'autorité environnementale relève que le projet devrait prendre en considération les risques liés au gazoduc. Compte tenu des types d'aménagement prévus par le projet (logements, équipements publics...), une attention particulière devra être portée si des constructions sont envisagées à moins de 25 mètres de l'axe du gazoduc. En outre, dans ce cas la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France – DRIEE devra être consultée lors de la procédure de permis de construire.

En ce qui concerne la prise en compte du paysage, la proposition de valoriser les 7 hectares du parc Saint-Jean pour créer un axe de distribution interne fondé sur les modes doux (vélos-piétons) du quartier est fondamentale et s'inscrit dans la logique des objectifs prioritaires du renouvellement urbain. Autour de cet espace recomposé, le projet permettra de reconfigurer les constructions existantes et de désenclaver le quartier par une ouverture sur la ville et les quartiers limitrophes.

S'agissant des déplacements et des transports, le transfert du centre hospitalier de Lagny-Marne-la-Vallée aura pour effet de diminuer le trafic de 5000 véhicules par jour. L'autorité environnementale note que des aménagements sont prévus en faveur des circulations douces (vélo) qui participeront à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Le projet aura également pour effets de réorganiser le stationnement, de réaménager le stationnement public le long des rues, d'améliorer le stationnement en parkings semi-enterrés.

S'agissant de la qualité de l'air, compte tenu de la diminution du trafic due au transfert du centre hospitalier et de la faible augmentation de trafic local liée aux logements et aux activités prévues, l'autorité environnementale note que le projet n'aura pas d'effet significatif sur la pollution de l'air à Lagny-sur-Marne.

Dans le domaine de l'énergie, en complément du raccordement existant au réseau de chaleur alimenté par l'usine d'incinération des déchets ménagers de Saint-Thibault-les-Vignes, le dossier a ouvert des pistes intéressantes en matière de développement des énergies renouvelables telle que la mobilisation du potentiel géothermique de la nappe de l'Yprésien. L'autorité environnementale souhaite encourager cette démarche innovante en faveur de la géothermie. Par ailleurs, l'implantation d'installations solaires thermiques ou photovoltaïques serait également à étudier pour permettre un appoint pour la production d'eau chaude sanitaire ou d'électricité dans les constructions neuves.

En ce qui concerne les effets temporaires, l'autorité environnementale souligne que toutes les précautions seront prises pendant le chantier pour la gestion des eaux, de la terre végétale, pour éviter les pollutions dans les sols, pour préserver la tranquillité des riverains et des usagers. Ces propositions semblent adaptées.

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. L'autorité environnementale remarque que le résumé non technique est présenté dans un document séparé de l'étude d'impact. Un plan de situation et des éléments cartographiques ainsi que les esquisses des variantes du projet de ZAC Saint-Jean permettent au lecteur de situer les éléments significatifs du projet sans devoir se reporter à l'introduction de l'étude d'impact. Cependant, l'autorité environnementale considère que les différentes parties de l'étude d'impact présentées sous forme de tableaux d'analyse multi-critères auraient trouvé avantage à être commentées plutôt que listées dans une grille. Les impacts positifs du projet, tels que le parc et la présence favorable d'une diversité biologique, l'architecture des bâtiments hospitaliers à reconverter, le paysage pouvant servir de base à la composition du projet auraient ainsi été mis davantage en valeur.

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'Energie et de l'Environnement d'Ile-de-France.

Le préfet de région, autorité environnementale

Pour le Préfet de Région et par délégation
Le Préfet, Secrétaire Général pour les Affaires Régionales
d'Ile-de-France

Laurent FISCUS