



PRÉFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de  
l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France

Le

20 AVR. 2016

Évaluation environnementale des projets

Nos réf : EE-1141-16

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet de centre commercial Central parc  
Val Vert sur la commune du Plessis-Pâté dans le département de l'Essonne**

**Résumé de l'avis**

Le présent avis porte sur le dossier de six demandes de permis de construire (PC), engagées par la SCI MAGUY / JOURNO auprès de la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération, pour le projet de centre commercial « Central parc - Val Vert » au Plessis-Pâté (91).

Le projet est compris dans le périmètre de la ZAC « Val Vert – Croix Blanche » pour laquelle l'autorité environnementale du préfet de région a émis trois avis : 28 février 2011 (création), 20 février 2012 (Déclaration d'Utilité Publique) et 6 décembre 2013 (réalisation).

Le projet « Central Parc Val Vert » constitue le volet commercial de la ZAC « Val Vert – Croix Blanche ». Il prévoit sur 14 hectares un ensemble immobilier de 85 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) dont 62 400 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales, autour d'un parc arboré d'environ 4,6 hectares. Sont également prévus des bureaux, huit restaurants, un hôtel 3 étoiles de 40 chambres, une crèche d'entreprises, une plaine de jeux et des terrains de sports.

Il doit créer un millier d'emplois.

Les principaux enjeux environnementaux du projet concernent la pollution des sols, la gestion des eaux pluviales, le paysage, les espaces agricoles, les milieux naturels, les transports et nuisances associées.

La thématique des paysages est bien menée et présentée d'une manière pédagogique, ce qui est apprécié.

Le projet consomme une grande partie des espaces agricoles du secteur et cette thématique mérite d'être traitée plus en détails.

Des compléments sont attendus pour ce qui concerne la pollution des sols, les lignes électriques, le trafic, le bruit, l'eau, l'énergie et les effets cumulés.

Il est rappelé que l'arrêté d'autorisation « loi sur l'eau » de la ZAC « Val Vert – Croix Blanche » a spécifiquement refusé le lagunage et a prévu que l'ensemble des eaux usées soit orienté vers une station de traitement. L'incompatibilité du projet avec l'arrêté d'autorisation délivré doit être corrigé.

Enfin, compte tenu de la présence de canalisations de gaz et d'hydrocarbures traversant le site et de la présence de ligne haute tension à la proximité immédiate du projet (au nord), des contraintes en matière d'urbanisme existent et devront être respectées.

\*  
\* \*

*Avis 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*

## 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 modifiée 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 soumis à étude d'impact au titre de la rubrique 36 du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement, 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 modifiée. À la suite de l'enquête publique, 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 est rendu dans le cadre des procédures de demandes de six permis de construire (PC 091 494 16 1 **002**, PC 091 494 16 1 **003**, PC 091 494 16 1 **004**, PC 091 494 16 1 **005**, PC 091 494 16 1 **006** et PC 091 494 16 1 **007**) engagées par la SCI MAGUY / JOURNO auprès de la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération.

Le dossier est en lien avec la ZAC « Val Vert – Croix Blanche » pour laquelle l'autorité environnementale du préfet de région a émis des avis : 28 février 2011 (création), 20 février 2012 (DUP) et 6 décembre 2013 (réalisation). Le dossier loi sur l'eau a donné lieu à un courrier en date du 25 novembre 2014 précisant que, l'étude d'impact n'ayant pas changé, l'avis de l'AE de décembre 2013 était toujours valable.

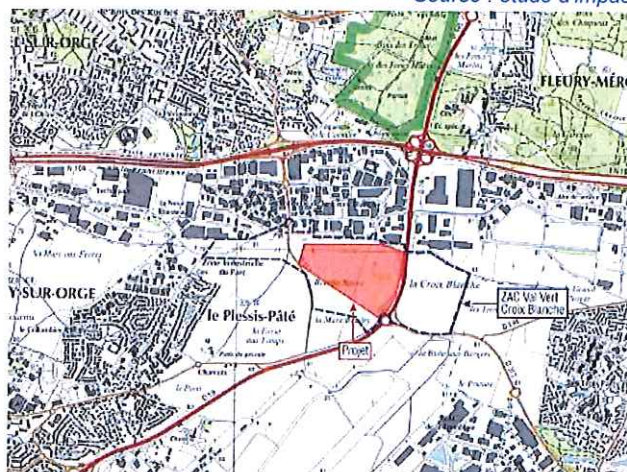
#### **1.3. Contexte et description générale du projet**

Le projet de construction « Central Parc Val Vert » constitue le volet commercial de la ZAC « Val Vert – Croix Blanche » créée le 30 mars 2011, dont la déclaration d'utilité publique a été approuvée par arrêté préfectoral le 14 janvier 2014.

Le projet « Central Parc Val Vert », porté par la Compagnie de Phalsbourg (au travers de sa filiale la SCI Maguy) se situe au sud de la zone d'activité de la Croix Blanche qui avec ses 120 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales, est l'une des plus importantes d'Île-de-France.

La communauté d'agglomération concernée « Cœur d'Essonne Agglomération » résulte de la fusion en janvier 2016, de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge (CAVO) avec la Communauté de Communes de l'Arpajonnais. Le dossier fait cependant toujours référence à la CAVO, ce qui mériterait d'être corrigé.

Source : étude d'impact

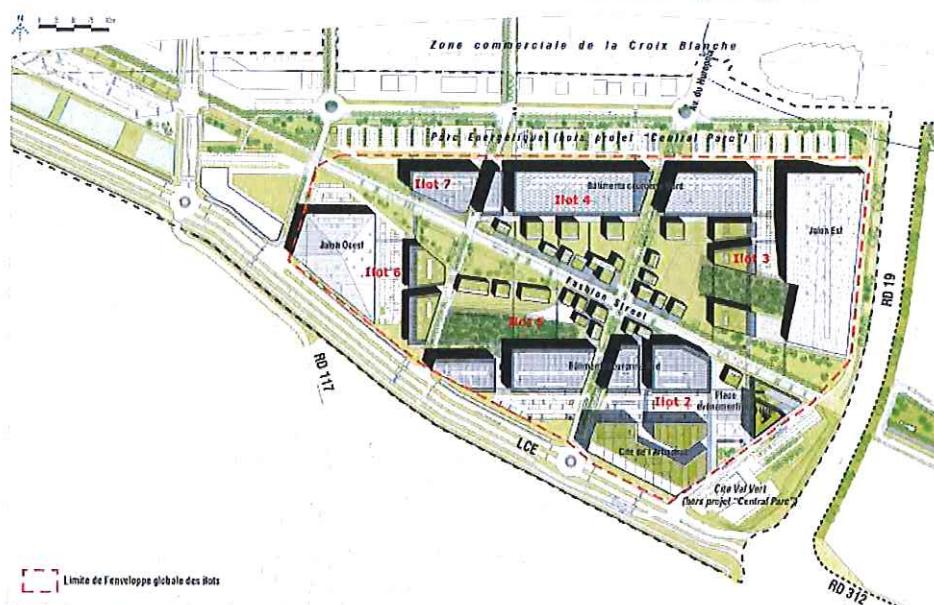




Le projet « Central Parc Val Vert » prévoit sur 14 hectares un ensemble immobilier de 85 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) dont 62 400 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales (70 cellules commerciales de 300 à 3000 m<sup>2</sup>) autour d'un parc arboré d'environ 4,6 hectares. Sont également prévus des bureaux, huit restaurants, un hôtel 3 étoiles de 40 chambres, une crèche d'entreprises, une plaine de jeux, des terrains de sports.

Le projet se développe sur six îlots, de part et d'autre d'une avenue dite « Fashion Street ». Le parc central, qui a donné son nom au projet, doit comprendre des prairies, des bois (dont deux bosquets initiaux sont conservés), des bassins en eau et des espaces destinés aux loisirs. Il est également prévu 1,3 hectare de toitures végétalisées.

Source : étude d'impact



Source : Artéris/Miguel/Macret/Panata (SA/PA/Chacton) - janvier 2015

Figure 3 - Central Parc Val Vert - plan-masse

Le projet consomme une grande partie des espaces agricoles du secteur. Il a fait l'objet d'évolutions et de réductions de son périmètre suite aux évolutions du plan local d'urbanisme du Plessis-Pâté et à l'examen, en 2012, par la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA)<sup>1</sup>.

Des voiries seront créées pour desservir les îlots du projet et permettre la connexion au nord sur la zone commerciale de la Croix Blanche et au sud sur la future Liaison Centre Essonne (LCE).

## **2. Analyse de l'état initial du territoire et ses enjeux environnementaux**

Les principaux enjeux environnementaux sont la pollution des sols, la gestion des eaux pluviales, les risques technologiques, le paysage, les espaces agricoles, les milieux naturels, les transports et nuisances associées.

### **2.1 La pollution des sols**

L'étude d'impact fait état d'un accident lié à la rupture de la canalisation d'hydrocarbures (produits pétroliers) traversant la partie centrale du projet. Cet accident aurait eu lieu en 2001 lors de la création de la voie d'accès à la zone commerciale de la Croix-Blanche, à environ 200 mètres au nord du giratoire de la RD 19, c'est-à-dire en partie sud-est du terrain à aménager. Peu de précisions sont données sur la nature et l'étendue de cette pollution (qui est dite « ne pas être connue »).

Dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC « Val Vert – Croix Blanche », une étude de pollution des sols a été réalisée en avril 2009. Sur les cinq sondages un seul (ST03) est dit se trouver au centre des terrains du projet « Central Parc Val Vert » à proximité de la canalisation d'hydrocarbures traversante.

<sup>1</sup> Depuis août 2015, la CDCEA est remplacée par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

La figure 15 (page 55), localisant approximativement l'accident, aurait dû également localiser le point (ST03). L'étude situe ce point de sondage « à l'ouest du bosquet oriental » et par conséquent éloigné du lieu de l'accident qui se trouve plus à l'est. Il est précisé que la société « TOTAL » concernée par la pollution, a mené des travaux de dépollution sans plus de précisions. Il conviendrait de savoir si la dépollution menée pour un usage industriel a laissé des pollutions et risques résiduels non compatibles avec les usages prévus par le projet sur la zone polluée. Il serait donc opportun de vérifier dans la zone véritablement concernée par l'accident, l'absence de pollutions résiduelles (analyse des risques résiduels). Des compléments sont donc attendus pour vérifier la compatibilité sanitaire des terrains avec les usages prévus.

D'autre part, il est noté que l'étude de pollution en date de 2009, n'a pas été réalisée selon la méthodologie nationale en matière de sites et sols pollués relevant de la circulaire ministérielle du 8 février 2007. Il aurait été donc apprécié que cette étude détaillée soit jointe en annexe, afin de pouvoir en évaluer la qualité.

## **2.2 L'eau et les risques naturels**

### L'eau

Le projet se trouve dans le périmètre de la ZAC « Val Vert – Croix Blanche » qui a fait l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

Les déversements d'eaux pluviales sont ainsi prévus en partie ouest du réseau de la ZAC, avec un rejet régulé à 35,01 l/s pour une capacité de rétention de 14 019 m<sup>3</sup> et une pluie d'occurrence centennale.

Une étude pédologique a été réalisée dans le cadre de la ZAC, en août 2014. Les sols observés ne sont pas indicatifs de zone humide (conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1<sup>er</sup> octobre 2009).

Dans le résumé non technique, il est fait référence au SDAGE du bassin de Seine-Normandie de 2010-2015. Il convient de mentionner les dispositions du SDAGE 2016-2021 (approuvé par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> décembre 2015, entré en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel de la République française le 20 décembre 2015).

L'étude d'impact (page 67) note bien l'existence du SDAGE Seine-Normandie 2016-2021 mais précise qu'il a été adopté en octobre « 2016 ».

Ces points méritent d'être corrigés.

### Les risques naturels

Pour ce qui concerne le risque de retrait-gonflement des argiles, le projet se trouve principalement en secteur d'aléa faible, seule une petite partie de l'emprise ouest du projet est concernée par un aléa moyen, ce qui implique une vigilance lors de la conception des constructions.

## **2.3 Les milieux naturels**

Une étude faune/flore, en date de 2010, a été réalisée pour la ZAC « Val Vert – Croix Blanche ». L'étude d'impact du projet « Central Parc Val Vert » s'y réfère tout en recentrant les résultats sur le périmètre du projet. Il convient cependant de noter que les inventaires de plus de trois ans ne peuvent être pris en considération.

Les résultats de diagnostics complémentaires couvrant les quatre saisons (de septembre 2014 à septembre 2015) sont présentés (page 88 à 102) mais sans que l'étude détaillée ne soit jointe en annexe.

### Flore

L'emprise du projet est principalement occupée par des grandes cultures, des bordures herbacées et deux petites entités boisées.

Les espèces floristiques observées sont notées comme ne présentant pas de valeur patrimoniale particulière.

### Faune

Il a été mis en évidence la présence d'une espèce d'insecte déterminante de ZNIEFF (le Demi-deuil), et d'une espèce de reptile protégée au niveau national (le lézard des murailles). Pour ce qui concerne les mammifères, bien que l'étude d'impact mentionne (page 97) que des espèces ont été rencontrées, seule la Taupe d'Europe est listée.



Les espèces d'oiseaux observés sont listées (page 98) sans précision de leur statut de protection. Quatre espèces remarquables sont notées, en raison de leur statut de conservation en Europe (déclin). Il convient de noter que le tableau notant leurs caractéristiques ne joint pas leurs photographies mais celles de quatre autres espèces, ce qui mériterait d'être corrigé.

#### Continuités écologiques

Cette thématique étudiée au travers du SRCE<sup>2</sup> (pages 77 à 81) est bien menée. Elle montre peu d'enjeu de niveau régional (deux corridors de la sous trame herbacée qui relient les vallées de l'Orge, de l'Essonne et de la Seine). La carte des objectifs de préservation et de restauration du secteur ne mentionne aucun élément particulier pour le site du projet.

Pour ce qui concerne les continuités à l'échelle du projet, il aurait été apprécié que les textes de l'étude de 2013 concernant la ZAC « Val Vert – Croix Blanche » soient recentrés sur le projet « Central Parc Val Vert ». L'absence de relation fonctionnelle du site avec les entités fonctionnelles des environs est bien noté.

### **2.4 Transport, bruit et qualité de l'air**

#### Transports

L'étude d'impact note que les conditions de déplacements actuelles sur le secteur de la Croix Blanche sont difficiles. Les routes existantes qui permettent d'accéder à la zone commerciale sont régulièrement saturées, avec des remontées de files sur la nationale 104 (Francilienne). La desserte actuelle de bus est nombreuse mais peu attractive du fait des difficultés de trafic.

#### Bruit

L'état initial des nuisances sonores se fonde sur les données 2009 de l'étude d'impact de la création de la ZAC « Val Vert – Croix Blanche ». Il est considéré qu'aucune modification du site n'a été observée, sans le démontrer précisément. Il convient de noter qu'aucune mesure n'a été faite au nord du projet aux abords de la grande zone commerciale de la Croix Blanche.

La présence aux abords du site de voiries classées en catégorie 2 et 3 au titre du classement sonore des infrastructures routières, et la prise en compte du projet de LCE, font qu'environ 45 % de la superficie du projet sont couverts par les zones de bruit de ces infrastructures routières.

La modélisation en date de janvier 2016 est faite à partir de données de 2009. La carte censée présenter les niveaux sonores « actuels » à l'heure de pointe du samedi, aurait pu être commentée de manière plus accessible au lecteur non averti.

#### Qualité de l'air

La qualité de l'air est également étudiée au travers des études de 2009 effectuées pour la ZAC « Val Vert – Croix-Blanche ». Les points de mesure ont été choisis pour refléter les pollutions liées au trafic et aux zones urbaines résidentielles ou commerciales. Aucun des points ne se trouve dans le périmètre du projet qui est actuellement à dominante agricole.

L'étude conclut que les seuils objectifs de qualité sont dépassés pour le dioxyde d'azote le long des axes routiers (RD 19).

### **2.5 Les paysages et l'archéologie**

#### Paysage

L'état initial de la thématique paysage (pages 103-119) présente un historique clair de la structure territoriale et de ses composantes paysagères. L'étude paysagère de l'existant est de bonne qualité et clairement présentée. La notice paysagère annexée au dossier est également très pédagogique.

Le site est caractérisé par l'horizon ouvert et plat de l'agriculture intensive, bordé d'espaces construits et traversé par une ligne de haute tension sur sa frange nord. Les fronts bâtis ressortent sur cette horizontalité marquée. L'espace ouvert, par absence de traitement de la frange urbaine, apparaît comme potentiellement constructible, alors qu'il offre un espace de respiration proche du tissu urbain.

---

<sup>2</sup> Schéma Régional de Cohérence Ecologique

### Archéologie

Un diagnostic archéologique a été effectué en décembre 2012, sur l'emprise de la ZAC « Val Vert – Croix Blanche ». Il a permis de mettre en évidence des vestiges de l'âge de fer. L'étude d'impact mentionne le hameau de Charcoix, au sud de l'emprise du projet « Central Parc Val Vert », comme étant un secteur archéologique sensible d'époque médiévale.

### **2.6 Les risques technologiques**

Deux canalisations de transport de gaz (GRTgaz) et une canalisation de transport d'hydrocarbures (TOTAL) traversent le périmètre du projet. Des contraintes en matière d'urbanisation existent, du fait des risques générés.

La maîtrise de l'urbanisation à proximité de canalisations est globalement bien traitée, mais manque parfois de clarté. Il convient de rappeler que seuls les projets d'ERP<sup>3</sup> de plus de cent personnes ou d'IGH<sup>4</sup> font l'objet d'une interdiction stricte (suivant leur zone d'implantation vis-à-vis des canalisations) ou nécessitent une analyse de compatibilité en amont du dépôt du permis de construire. Quelques références réglementaires obsolètes citées dans l'étude d'impact<sup>5</sup> mériteraient d'être corrigées.

Le périmètre du projet de centre commercial est bordé au nord par une ligne à 2 circuits à 225 000 volts qui appartient au réseau stratégique. Cette présence entraîne des contraintes en matière d'urbanisation.

### **3. Justification du projet retenu**

Le projet constitue le volet commercial de la ZAC « Val Vert – Croix Blanche ». Il se trouve au sud de la grande zone commerciale de la Croix Blanche qui est l'une des principales zones commerciales d'Île-de-France. L'étude de la zone de chalandise (page 331) qui s'appuie sur une étude d'octobre 2014 (non jointe au dossier) aurait pu être plus détaillée, notamment pour justifier cette création de nouvelles surfaces commerciales.

Le projet est présenté comme devant :

- renforcer l'offre commerciale du sud francilien en diversifiant les offres actuelles ;
- améliorer l'esthétique du secteur par la création du parc central en créant ainsi un espace de respiration pour les zones plus au nord qui en manquent ;
- créer mille emplois soit la moitié de ce qui était prévu pour l'ensemble de la ZAC « Val Vert – Croix Blanche » ;
- créer des commerces innovants en lien avec l'habitat durable ;
- favoriser l'innovation architecturale et paysagère ;
- maintenir les deux entités boisées existantes en les intégrant au cœur du projet commercial ;

L'étude d'impact mentionne que le projet « Central Parc Val Vert » n'a pas fait l'objet de variante au sens du code de l'environnement.

### Performances environnementales

L'autorité environnementale note que le projet vise des certifications de haute qualité environnementale<sup>6</sup> ainsi que des labels innovants<sup>7</sup>. Il est également noté que des baux « verts » seront imposés aux preneurs et ne seront délivrés que si toutes les performances environnementales et énergétiques sont conformes.

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

Les principaux impacts concernent les eaux pluviales, les risques technologiques, le paysage, les espaces agricoles, les milieux naturels, les transports et nuisances associées.

<sup>3</sup> Établissement recevant du public

<sup>4</sup> Immeuble de grande hauteur

<sup>5</sup> L'arrêté du 4 août 2006 cité page 195 de l'étude d'impact est remplacé par l'arrêté du 5 mars 2014 et le décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 est remplacé par le décret n°2014-627 du 17/06/2014

<sup>6</sup> Certification HQE® (Haute Qualité Environnementale) tertiaire construction et exploitation (mentions excellent et très bon du passeport Bâtiment Durable de Certivéa)

<sup>7</sup> Label Valorpark® développé par le Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC), label CIBI (Conseil International Biodiversité et Immobilier)



#### 4.1 La phase de travaux

Une vigilance particulière doit être apportée de la part du maître d'ouvrage et de l'ensemble des intervenants sur le site, pour ce qui concerne la phase chantier. Il convient de réduire au maximum les impacts et nuisances sur l'environnement. La problématique de la phase chantier est bien développée dans l'étude d'impact.

Le dossier note que le pétitionnaire prévoit de réaliser un chantier à faibles nuisances avec la mise en œuvre d'une charte « chantier vert ». Les objectifs de cette charte ainsi que ceux de la certification HQE® feront partie intégrante des contrats des entreprises concernées par les travaux.

#### 4.2 L'eau

L'étude d'impact doit démontrer que le cumul d'impact des surfaces actives du projet (bâtiments et autres surfaces imperméabilisées) additionné à ceux des autres projets de la ZAC ne dépasse pas les 176 783 m<sup>2</sup> de surface active ayant permis le calcul du débit de fuite et de la capacité de rétention des eaux pluviales.

Il est prévu dans l'étude d'impact, un traitement des eaux usées par lagunage. L'autorité environnementale rappelle que l'arrêté d'autorisation « loi sur l'eau » de la ZAC « Val Vert – Croix Blanche » a spécifiquement refusé le lagunage et a prévu que l'ensemble des eaux usées soit orienté vers une station de traitement. Il convient donc de corriger cette incompatibilité du projet avec l'arrêté d'autorisation délivré.

L'arrêté demandait que les eaux de ruissellement du chantier soient décantées et filtrées avant rejet éventuel vers le milieu naturel. Cette mesure de réduction n'apparaît pas dans les mesures destinées à « éviter, réduire et compenser » les impacts, décrites par l'étude d'impact.

Une utilisation des eaux pluviales pour arroser les espaces verts ou nettoyer les sols est prévue. Il convient cependant de noter que les prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008<sup>8</sup> interdisent notamment l'utilisation d'eau de pluie à l'intérieur des crèches.

#### 4.3 Les transports, le bruit et la qualité de l'air

##### Les transports

L'étude de trafic transmise en cours d'instruction est une « version provisoire ». Elle semble correspondre à celle nommée « étude de CDVIA d'avril 2015 » dans l'étude d'impact. Cette étude reprend les bases des études précédentes et notamment l'étude « Mobilité Durable » ZAC « Val Vert – Croix Blanche » réalisée par le bureau d'études SORGEM en 2013. Les hypothèses de génération de trafic, les comptages et le calage des modèles de l'étude trafic de CDVIA de 2012 sont repris.

L'étude d'impact ne mentionne pas d'actualisation de ces données. L'autorité environnementale remarque ainsi que le manque d'indication concernant l'articulation et la mise à jour des différentes études de trafic (2010, 2012, 2013 et 2015) ne permet pas de donner un avis, sur les déplacements, différent de celui déjà fourni en novembre 2013 pour le projet de la ZAC (phase réalisation). Des précisions et des actualisations sont donc attendues sur ces points.

La zone de la Croix Blanche au nord du projet, présente d'importants dysfonctionnements en matière de desserte routière, qui nuisent à son attractivité. Le projet par son trafic induit va accentuer cet état de fait. Le projet, d'après l'étude d'impact, devrait générer environ 2700 véhicules par heure, le samedi après-midi, jour le plus fréquenté, soit presque le double de la fréquentation actuelle.

Plusieurs aménagements routiers sont prévus à proximité immédiate du projet : la liaison Centre Essonne, une gare routière et un transport en commun en site propre. Ils devraient pouvoir absorber le flux supplémentaire, voire améliorer la desserte actuelle.

Les espaces des lots 2 à 7, comprendront 2857 places de stationnement réparties en souterrain (1597), silo (650) ou aérien (610). Le parc, dit énergétique, de la ZAC « Val Vert – Croix Blanche » prévu au nord du projet comprendra 450 places.

Le projet intègre les modes de déplacement doux ce qui est appréciable. Cependant, ces modes sont surtout favorisés au sein de la ZAC alors que, compte tenu de la problématique forte du trafic routier, il aurait été souhaitable de développer des pistes et voies dédiées aux modes doux sur une distance, pour le moins, d'environ 10 km autour du projet.

<sup>8</sup> Relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments

## Le bruit

Les simulations à l'horizon 2020 ont été réalisées à partir des données trafic qui devraient être précisées ou actualisées (voir ci-dessus).

L'ensemble de l'étude (jointe au dossier en annexe) est succinct et peu accessible pour un lecteur non averti. La conclusion donnée de l'augmentation du niveau sonore de 1,5 dB pour les habitations du futur lotissement situé à 600 mètres à l'ouest du projet doit être confirmée.

Le bruit issu des installations techniques CVC<sup>9</sup> mériterait d'être réévalué lorsque les modèles seront définitivement choisis.

L'autorité environnementale apprécie que le pétitionnaire s'engage au contrôle des nuisances acoustiques comme précisé dans les mesures de suivi de l'étude d'impact.

## Qualité de l'air

La dégradation de la qualité de l'air durant la période des travaux est succinctement abordée. L'autorité environnementale rappelle que le plan de protection de l'atmosphère (PPA) actuellement en vigueur, prévoit la réduction des émissions des particules dues aux chantiers, dans sa mesure d'accompagnement n°7.

Le projet va engendrer une densification du trafic et donc une augmentation de la pollution atmosphérique du secteur.

L'autorité environnementale apprécie que l'étude d'impact aborde la qualité de l'air intérieur et prévoit d'en informer les usagers par des panneaux informatifs.

### **4.4 Les milieux naturels et les espaces agricoles**

L'étude d'incidences sur le site Natura 2000 le plus proche de la zone d'étude, conclut à l'absence d'incidence du projet sur ce site.

Les espaces verts prévus par le projet doivent occuper environ un tiers de la surface totale des parcelles (pleine terre, toitures végétalisées, sur dalle).

Des mesures de protection de la faune et de la flore sont détaillées dans la thématique travaux, ce qui est appréciable.

L'autorité environnementale rappelle que les espèces allergisantes doivent être évitées pour l'aménagement des espaces verts<sup>10</sup>. Cette problématique n'a pas été prise en compte dans les effets du projet sur la santé, il est en effet prévu d'utiliser des espèces fortement allergisantes telles que le bouleau.

### Espaces agricoles

Le projet va entraîner une importante consommation d'espaces agricoles et de ce fait, cette thématique aurait mérité d'être mieux développée.

Les impacts du projet sur les deux exploitations agricoles existantes sur le périmètre de l'étude auraient pu être plus détaillés.

Les espaces boisés existants (1,1 ha) seront conservés et intégrés au futur parc. Durant les travaux et afin de maintenir la durabilité des boisements, il serait souhaitable d'interdire la circulation ainsi que le stockage des matériaux dans ces deux espaces forestiers.

### **4.5 Le paysage**

L'analyse paysagère de l'étude d'impact est bien menée, le parti d'aménagement est justifié du point de vue paysager et l'aspect paysage est donc bien pris en compte dans l'étude d'impact.

La transition boisée avec l'espace agricole, prévue au sud du projet, par trois rangées d'arbres voire quatre par endroit, est appréciée.

---

<sup>10</sup> Le guide d'information végétation en ville, du réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) est disponible sur le site : <http://www.vegetation-en-ville.org/>.

<sup>9</sup> Les systèmes de chauffage, ventilation et conditionnement d'air (ou CVC) contrôlent la température, le taux d'humidité et la qualité de l'air des bâtiments résidentiels, commerciaux et industriels.



#### **4.6 Les risques technologiques**

Les sources de risques sont bien prises en compte par le projet avec la création d'une zone de promenade et d'activités diverses en partie centrale, sur une bande de 22 mètres de large, au-dessus d'une canalisation de transport de gaz et de la canalisation de transport d'hydrocarbures. Cette zone prendra le nom de « parc ludique ».

De même, l'implantation d'une zone de stationnement de 450 places, nommée « parc énergétique » dans le couloir de la ligne électrique, à deux circuits à 225 000 volts, correspond à un usage compatible au sens du SDRIF. Ce parc, bien que ne faisant pas partie du projet, est présenté dans l'étude d'impact du fait de sa proximité immédiate.

Il convient de noter que certaines figures de l'étude d'impact ne semblent pas en cohérence avec l'ambition affichée. En effet, la figure 88 (page 215) montre des arbres de haute tige en lieu et place des pylônes, cette erreur mérite d'être corrigée. De même, la figure 110 (page 257) présente une voirie desservant le parc de stationnement qui, compte tenu de l'échelle, semble se superposer à l'axe de la ligne haute tension.

L'étude d'impact annexe également un document dit « résumé technique des contraintes dues aux concessionnaires ». La figure 2 de ce document (page 2/6), censée présenter la ligne à deux circuits par des pointillés rouges, semble plutôt correspondre au positionnement des câbles dits d'extrémité.

Ces câbles paraissent se trouver à proximité immédiate de la limite des îlots à construire. Il conviendrait de vérifier que la future implantation des bâtiments prend bien en compte le balancement des câbles sous l'effet du vent.

Par ailleurs, le dévoiement d'une canalisation d'eau potable lié au projet présenté dans la figure 3 du document précité (page 5/6), montre que le tracé projeté passe au pied des deux pylônes. L'autorité environnementale précise qu'il est impératif que ces travaux ne viennent pas déstabiliser ces pylônes.

Des compléments et précisions sont donc attendus sur ces points.

#### **4.7 L'énergie**

La thématique traitant des îlots de chaleur est abordée (page 339) ce qui est appréciable, elle aurait cependant gagné à être plus détaillée.

En application des dispositions de l'article L.128-4 du code de l'urbanisme, le dossier doit présenter une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone. L'étude d'impact se réfère aux études menées pour la ZAC « Val Vert – Croix Blanche ». Les modes de production d'énergie renouvelable alors envisagés, sont présentés comme devant être écartés pour le projet. Une étude d'approvisionnement en énergie datée de décembre 2015 et concernant l'îlot 7 du projet est jointe en annexe. Elle présente diverses variantes mais n'apporte pas de conclusion. Le solaire photovoltaïque et thermique semble envisagé sans être démontré.

Le dossier mentionne que les baux « verts » imposeront aux preneurs, une part d'énergie renouvelable dans les contrats d'électricité, sans donner de précisions.

Cette thématique mérite donc d'être mieux développée.

#### **4.8 Effets cumulés avec d'autres projets connus**

Cette thématique est très succinctement abordée (page 369-370) et aurait mérité d'être présentée plus en détails.

Les références à l'autorité environnementale ayant produit des avis sur le projet « Val Vert – Croix Blanche » sont erronées. Il s'agit de l'autorité environnementale du préfet de région qui a émis sur ce projet trois avis en 2011, 2012 et 2013 (voir plus haut) et non celle du CGEDD<sup>11</sup>. Des corrections sont donc attendues sur ce point.

---

<sup>11</sup> Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable

## **5. 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 document est présenté en début du dossier d'étude d'impact, il présente l'état initial, les impacts et les mesures envisagées en tableaux relativement clairs. Ce résumé manque toutefois de schémas, cartes et photographies pour permettre une meilleure compréhension du public.

## **6. 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

