

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet  
de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Deux Moulins  
à Compans (Seine-et-Marne)**

**Synthèse de l'avis**

Le présent avis porte sur le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) des Deux Moulins à Compans (Seine-et-Marne), présenté dans le cadre de la procédure de création de la ZAC.

Le projet a vocation à accueillir 129 logements sur un périmètre de 11,4 hectares constitués de terrains agricoles. La partie nord de la ZAC, soumise aux prescriptions du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle, accueillera des aménagements de type espaces verts et sportifs.

L'analyse de l'état initial de l'environnement aborde toutes les thématiques environnementales, mais présente quelques imprécisions. De même, l'analyse des impacts mériterait d'être complétée.

Les principaux enjeux environnementaux relevés par l'autorité environnementale pour ce projet concernent : la consommation d'espaces agricoles, l'eau, la biodiversité, le paysage, les déplacements, les nuisances sonores, la qualité de l'air, la pollution des sols et les risques technologiques.

Les principales recommandations de l'autorité environnementale portent sur les points suivants :

- Approfondir la justification du projet au regard du schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) et du plan local d'urbanisme de Compans, notamment en termes de densité, de performances énergétiques et de liaisons douces ;
- Proposer des mesures qui permettent de préserver au maximum les terres agricoles (phasage, densification...) ;
- Approfondir la problématique de la pollution des sols en réalisant un diagnostic caractérisant l'état des sols ;
- Clarifier le principe de gestion des eaux pluviales retenu et apporter des éléments démontrant la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents supplémentaires ;
- Étudier des mesures en faveur des moyens de transports alternatifs à la voiture ;
- Approfondir la prise en compte des contraintes liées au passage des canalisations de gaz sous pression et de transport d'hydrocarbures ;
- Approfondir l'analyse de l'intégration paysagère du projet.

L'autorité environnementale a fait par ailleurs d'autres recommandations plus ponctuelles, précisées dans l'avis détaillé ci-après.

## 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) des Deux Moulins à Compans (Seine-et-Marne) est soumis à la réalisation d'une étude d'impact en application des dispositions de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 33° du tableau annexé à cet article).

#### **1.2. Présentation de l'avis de l'autorité environnementale**

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2011/92/UE modifiée. À la suite de la phase de mise à disposition du public ou 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 de l'autorité environnementale porte sur l'étude d'impact de la ZAC des Deux Moulins à Compans (BURGEAP – Rapport RAMDIF00055 du 27/09/2016), présentée dans le cadre de la procédure de création d'une zone d'aménagement concerté. L'avis sera joint au dossier mis à disposition du public.

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

Le projet, présenté par la commune de Compans, porte sur la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Deux Moulins à Compans (Seine-et-Marne), commune de 800 habitants située à une trentaine de kilomètres au nord-est de Paris et à environ cinq kilomètres des pistes de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle.

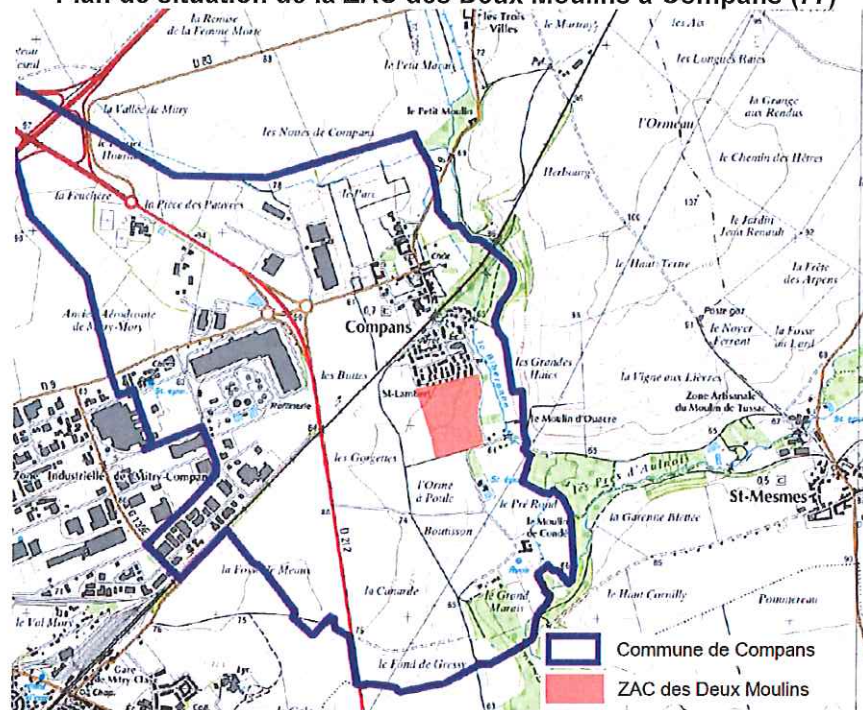
Situé au sud du bourg de Compans, le périmètre de la ZAC est constitué de terrains agricoles. Sa surface est d'environ 11,4 hectares<sup>1</sup>. Le secteur est longé, à l'est, par la rue de la Fontaine qui permettra l'accès au nouveau quartier et par une rivière, la Biberonne (à environ 200 mètres). En ce qui concerne l'environnement immédiat du projet, l'étude d'impact n'indique pas la présence, au sud-est, de gens du voyage sédentarisés et, à 200 mètres au sud, d'une station d'épuration.

---

<sup>1</sup> Selon les pages, l'étude d'impact indique que la superficie de la ZAC est « d'environ 10 hectares » (pages 39, 240), de 11 hectares (page 186), de 11,4 hectares (page 201) ou « comprise entre 11 et 12 hectares » (page 110). Au vu des plans fournis, l'autorité environnementale estime cette surface proche de 11,4 hectares.



## Plan de situation de la ZAC des Deux Moulins à Compans (77)



## Projet d'aménagement de la ZAC des Deux Moulins



(Source : étude d'impact)



La ZAC a vocation à accueillir 129 logements, composés de maisons individuelles en majorité et de quelques logements collectifs. La partie nord de la ZAC est comprise dans la zone C du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport ce qui ne permet pas l'implantation de nouveaux logements. Une prairie naturelle, une plaine des sports, un espace de jeux, des parkings et des jardins familiaux y seront par conséquent aménagés. La partie sud, d'environ 7 hectares, accueillera les logements, dont la programmation se répartit comme suit :

- 30 logements locatifs sociaux,
- 10 logements PSLA (prêt social location-accession<sup>2</sup>),
- 20 logements en accession,
- 69 lots libres.

L'étude d'impact ne précise pas l'augmentation de population attendue. L'autorité environnementale note que, sur la base d'un ratio de 2,8 habitants par logement (ratio retenu dans le plan local d'urbanisme<sup>3</sup> de la commune pour ce quartier), la ZAC permettrait l'accueil de 360 nouveaux habitants.

L'étude d'impact indique que les travaux de viabilisation de la ZAC et le début de la commercialisation des lots interviendraient en 2018. Deux phases d'aménagement sont prévues : 98 logements seront réalisés lors de la première phase et 31 lors de la deuxième phase (correspondant au secteur de « lots libres » situé au nord-ouest de la zone constructible). Aucune information n'est apportée sur le calendrier de réalisation de cette deuxième phase et sur l'occupation de la parcelle concernée en phase intermédiaire.



(Source : étude d'impact)

L'autorité environnementale invite le maître d'ouvrage à proposer un phasage qui permette de maintenir autant que possible l'activité agricole et l'accès aux parcelles (ce qui paraît difficile avec le phasage tel qu'envisagé actuellement). De plus, l'autorité environnementale recommande qu'un bilan de la première phase (analyse du taux de remplissage, de la densification) soit effectué avant la réalisation de la deuxième phase.

Sur la forme, les plans et leurs légendes fournis dans l'étude d'impact manquent parfois de lisibilité.

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

L'analyse de l'état initial de l'environnement aborde toutes les thématiques environnementales mais présente quelques imprécisions. Des synthèses sont présentées pour chaque thématique en fin de paragraphe, ainsi qu'une synthèse générale des principaux enjeux environnementaux du site, ce qui est apprécié.

Les principaux enjeux environnementaux relevés par l'autorité environnementale pour ce projet concernent : la consommation d'espaces agricoles, l'eau, la biodiversité, le paysage, les déplacements, les nuisances sonores, la qualité de l'air, la pollution des sols et les risques technologiques.

<sup>2</sup> Le prêt social location-accession (PSLA) est un prêt conventionné qui peut être consenti à des opérateurs (organismes HLM, promoteurs privés...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs.

<sup>3</sup> Le plan local d'urbanisme (PLU) de Compans est consultable sur le site Internet de la commune.

### **Consommation d'espaces agricoles**

L'étude d'impact fournit des données générales sur l'activité agricole du secteur étudié (Compans et les communes voisines), sur lequel les surfaces agricoles occupent aujourd'hui encore une place prépondérante. L'étude d'impact souligne le recul du caractère rural du secteur au profit de l'urbanisation : perte de plus de 830 hectares de surfaces agricoles en 30 ans, soit - 13,7 % sur le secteur. Sur la commune de Compans, les surfaces agricoles représentent une superficie de 280 hectares, pour une superficie communale totale de 530 hectares.

Pour ce qui concerne le site de la ZAC, il est uniquement indiqué que cet espace est actuellement voué à la culture céréalière. Il aurait été apprécié que l'activité agricole soit davantage décrite : nombre d'exploitations touchées, qualité agronomique des sols, orientation technico-économique, etc. La problématique des accès agricoles, pourtant citée comme un enjeu de sensibilité moyenne dans la synthèse présentée à la page 184, n'est pas abordée dans l'état initial.

### **Eau, phénomène de remontée de nappe et assainissement**

Le projet s'implante à environ 200 mètres de la Biberonne, un affluent de la Beuvronne qui se jette dans la Marne. La topographie du site, peu marquée, présente une légère pente ouest-est orientée vers la vallée de la Biberonne. L'étude d'impact indique que les eaux superficielles sont globalement de mauvaise qualité, du fait notamment des rejets recueillis (eaux pluviales, stations d'épuration) et de la faiblesse des débits.

L'étude d'impact ne précise pas la profondeur de la première nappe d'eau souterraine au niveau du projet mais indique que la partie est du site est concernée par un aléa fort d'inondation par remontée de nappes. Cet aléa diminue en s'éloignant de la Biberonne, vers l'ouest (cf. carte présentée à la page 121).

En termes d'assainissement, l'étude mentionne que la commune est équipée d'un réseau séparatif pour les eaux pluviales et les eaux usées. Les effluents d'eaux usées sont traités à la station d'épuration de Compans présente au sud. Les eaux pluviales se rejettent au milieu naturel, notamment vers la Biberonne.

En ce qui concerne l'eau potable, l'étude d'impact précise que le captage le plus proche est situé à environ 1 500 mètres, sur la commune voisine de Mitry-Mory. Les périmètres de protection de ce captage n'interceptent pas le site de la ZAC. Par ailleurs, il aurait été souhaitable d'apporter des éléments complémentaires relatifs à l'adduction en eau potable.

### **Biodiversité et zone humide**

Le site du projet n'est concerné par aucune protection réglementaire ou inventaire au titre des milieux naturels. La biodiversité du secteur d'étude est présentée à l'aide d'une expertise écologique datant de 2012 réalisée pour un projet voisin sur les vallées de la Biberonne et de la Beuvronne (ouverture au public du marais de Compans). Les relevés, bien que situés à proximité immédiate, n'ont pas concerné directement le site de la ZAC (cf. cartes des pages 84, 87, 97 et 104) et mettent en avant une certaine valeur écologique des vallées en termes d'habitats naturels, d'espèces floristiques et faunistiques.

En complément de cette expertise, des relevés ont été réalisés en 2013 sur le site même de la ZAC, mais ils n'ont porté que sur les zones humides et les oiseaux hivernants. Les 12 sondages pédologiques réalisés ont notamment permis de mettre en évidence l'absence de zone humide sur le site. Se fondant sur les conclusions de cette dernière étude qui n'a abordé que ces deux critères, l'étude d'impact conclut que les terrains agricoles de la ZAC ne présentent aucune valeur écologique notable. Il aurait été apprécié de davantage étayer cette conclusion. L'utilisation de la zone comme espace d'alimentation, notamment par les oiseaux, est également signalée.

L'étude d'impact présente le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France en rappelant bien les enjeux propres aux milieux agricoles, ce qui est apprécié, et en indiquant que la ZAC n'est pas concernée par un enjeu particulier de conservation. La carte des « objectifs de préservation » du SRCE, présentée dans l'étude d'impact, indique la présence du corridor alluvial lié aux vallées de la Biberonne et de la Beuvronne. L'autorité environnementale relève, toutefois, que la carte des « composantes de la trame



verte et bleue » non présentée identifie une continuité écologique fonctionnelle de la sous-trame herbacée (prairies, friches et dépendances vertes), qu'il convient également de préserver. Cette continuité, qui est matérialisée dans le SRCE par un tracé de principe, concerne le secteur de la ZAC compte tenu du type de milieux en présence.

#### Carte des composantes de la trame verte et bleue du SRCE Île-de-France



#### Paysage

Le périmètre de la ZAC n'est pas directement concerné par une protection au titre du patrimoine historique ou du paysage. La présence de moulins aux allures de petits manoirs le long des vallées de la Beuvronne et de la Biberonne, comme le moulin d'Ouacre situé à proximité du projet, constitue la principale architecture pittoresque de la commune. Pour décrire l'environnement paysager de la ZAC, l'étude d'impact cite l'atlas départemental du paysage de Seine-et-Marne, sans en faire ressortir les éléments importants pour le projet. Aucune analyse n'est menée pour déterminer les enjeux paysagers liés à la ZAC : situation du site dans les unités paysagères citées, éléments paysagers à préserver ou à prendre en compte, visibilité du secteur de la ZAC depuis des points de vue extérieurs, etc.

#### Desserte et déplacements

La commune de Compans est bien desservie par le réseau routier et notamment par la route départementale RD212, qui passe à environ 500 mètres à l'ouest de la ZAC, et par la route nationale RN2. Le trafic est présenté à l'aide des données fournies par le Conseil départemental de Seine-et-Marne : ainsi, le trafic moyen journalier est de 21 000 véhicules sur la RD212 (données 2007). En outre, le Conseil départemental de Seine-et-Marne a un projet de mise à deux fois deux voies de cette route. L'étude d'impact précise les lignes de transports en commun circulant sur la commune mais n'apporte pas d'information sur la qualité de la desserte (temps de déplacement pour rejoindre les gares et les principaux pôles d'emploi, fréquences, arrêts...). Les gares les plus proches sont la gare de Compans (Transilien ligne K) située à environ 300 mètres de

la limite nord de la ZAC et la gare du RER B à Mitry-Mory. Six lignes de bus desservent la commune.

En ce qui concerne les déplacements doux, l'étude d'impact indique que le secteur est propice aux déplacements à pied ou à vélo et rappelle les projets de véloroutes existant à proximité.

### **Nuisances sonores et qualité de l'air**

La commune est principalement soumise aux nuisances sonores liées à l'activité de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle. Ces nuisances font l'objet d'un plan d'exposition au bruit (PEB) qui contraint fortement les nouveaux aménagements. La ZAC est ainsi concernée par les zones C et D du PEB (cf. carte de la page 171). L'étude d'impact aurait pu rappeler explicitement les contraintes liées à ces zonages, qui ne sont que partiellement évoquées. De plus, une confusion est faite entre les zones C et D (pages 168 et 183). L'autorité environnementale précise que la zone C, qui concerne la partie nord de la ZAC, interdit l'implantation de nouvelles habitations<sup>4</sup> et que la zone D, qui concerne la partie sud, les autorise sous réserve de la mise en œuvre d'une isolation acoustique.

En outre, la ZAC intercepte le secteur affecté par le bruit de la voie ferrée « La Plaine à Hierson », qui est classée en catégorie 2 selon le classement sonore du réseau de transport terrestre. Cela ne concerne toutefois qu'une petite zone au nord de la ZAC, dans le secteur non constructible.

La qualité de l'air est présentée de manière satisfaisante, à l'aide des données fournies par Airparif. D'une manière générale, sur la commune, les concentrations des principaux polluants (NO<sub>2</sub>, particules PM<sub>10</sub><sup>5</sup> et benzène) restent inférieures aux objectifs de qualité fixés par la réglementation.

### **Risques technologiques et canalisations**

L'étude d'impact indique à tort qu'il n'existe pas de plan de prévention des risques (PPR) sur le secteur d'étude, car il existe un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) sur les communes de Mitry-Mory et de Compans. Les informations concernant ces risques sont cependant détaillées. Ils sont liés aux activités des sociétés CCMP (raffinerie), GEREP (traitement de déchets industriels dangereux) et GAZECHIM (stockage et conditionnement de gaz toxiques), qui sont des installations de type « SEVESO seuil haut<sup>6</sup> » présentes sur la zone industrielle de Mitry-Compans. Les périmètres de danger n'interceptent pas le site de la ZAC.

L'étude d'impact précise également que le périmètre de la ZAC est traversé par une canalisation de transport de gaz sous pression et une canalisation de transport d'hydrocarbures (page 165, et carte page 167). Cela concerne la partie nord, qui n'est pas constructible. L'étude d'impact mentionne partiellement les contraintes générées en rappelant que la présence des canalisations interdit la réalisation d'aménagements.

Les servitudes de maîtrise de l'urbanisation qui restreignent par exemple l'implantation d'établissements recevant du public sur une largeur qui dépend de la canalisation concernée (pouvant aller jusqu'à 250 mètres de part et d'autre de la canalisation), ne sont pas évoquées. Par ailleurs, l'autorité environnementale n'a pas connaissance du passage de la canalisation d'hydrocarbures sur la zone du projet et recommande de vérifier sa localisation avec son gestionnaire (TRAPIL).

---

<sup>4</sup> La zone C interdit l'implantation de nouvelles habitations de type immeuble collectifs et habitat groupé. Des maisons d'habitation individuelles non groupées peuvent être autorisées dans les secteurs déjà urbanisés et sous certaines conditions.

<sup>5</sup> Les PM<sub>10</sub> sont des particules en suspension dans l'air dont le diamètre est inférieur à 10 micromètres, notées PM en anglais pour « *particulate matter* ».

<sup>6</sup> Installations « SEVESO seuil haut » : Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) les plus dangereuses et présentant des risques d'accidents majeurs, sont dites « SEVESO seuil haut ». Cette classification s'opère selon différents critères : quantités de substances dangereuses utilisées, procédés de fabrication, etc. Ces installations sont assujetties à une réglementation spécifique.

Enfin, l'étude d'impact mentionne la présence sur le territoire de la commune d'une ligne électrique à très haute tension de 400 kV, sans la localiser sur une carte. L'autorité environnementale relève que, selon les informations dont elle dispose, il s'agit d'une ligne à haute tension de 63 kV qui passe à environ 250 mètres au sud-est de la ZAC.

### **Pollution des sols**

L'étude d'impact indique que les bases de données BASOL<sup>7</sup> et BASIAS<sup>8</sup> ne recensent aucun site pollué ou ancien site industriel potentiellement polluant sur ou aux abords du projet. Elle signale toutefois que, compte tenu de l'utilisation agricole du site, il est probable que des traces de composés chimiques (composés azotés et produits phytosanitaires) soient présentes dans le sol. Aucune mesure de la pollution des sols n'a été effectuée.

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

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

L'étude d'impact présente les objectifs de l'extension de l'urbanisation au sud du bourg de Compans. Ainsi, le projet de ZAC des Deux Moulins doit :

- Viser à accueillir de nouveaux habitants et à répondre aux besoins de la population de la commune ;
- Permettre d'accueillir (ou de relocaliser) de nouveaux équipements, notamment sportifs au droit de la « plaine de jeux » ;
- Participer au développement du nord de la Seine-et-Marne et à l'attractivité des abords urbanisés de la plate-forme de Paris-Charles de Gaulle.

L'historique des réflexions sur le projet est également retracé. La réflexion a d'abord porté sur la programmation (nombre de lots à bâtir, en accession...) puis sur l'aménagement des voiries. Les trois scénarios étudiés sont esquissés et l'étude d'impact indique que c'est le scénario 3 qui a été retenu (pages 190 à 192). L'autorité environnementale remarque que le schéma des voiries selon ce scénario (qui fait état de quatre carrefours avec la rue de la Fontaine) ne correspond pas à la description du projet de ZAC. Des explications complémentaires sur les évolutions ultérieures du projet auraient été bienvenues.

L'articulation du projet de ZAC avec le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) est traitée trop succinctement. Les informations fournies, mettant en avant l'inscription du projet dans des zones agricoles à préserver et « une dérogation obtenue auprès du préfet de région » (page 25), ne permettent pas d'apprécier comment le projet a pris en compte le SDRIF. L'étude d'impact devrait apporter des éléments complémentaires de justification du projet au regard du SDRIF, en particulier sur la capacité d'urbanisation permise et sur la densité du projet.

De même, la compatibilité du projet avec le PLU de Compans (en cours d'approbation au moment de la rédaction de l'étude d'impact et qui a été approuvé en novembre 2016) est abordée très partiellement. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été définie pour le nouveau quartier dans le plan local d'urbanisme de Compans, mais seul le schéma relatif à cette OAP est présenté (sans légende) à la page 163. L'autorité environnementale relève que cette OAP (consultable sur le site Internet de la commune) prévoit des objectifs à atteindre portant notamment sur une densité minimale de 20 logements par hectare, sur des performances énergétiques d'un habitat à énergie positive ou sur un maillage de liaisons douces. La déclinaison de ces objectifs par le projet n'est pas précisée. L'autorité environnementale recommande d'approfondir la justification du projet au regard du PLU et de son OAP.

---

<sup>7</sup> BASOL : base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif

<sup>8</sup> BASIAS : base de données d'anciens sites industriels et activités de service



En termes de densité, l'autorité environnementale précise que la densité atteinte par le projet n'est que de 18 logements par hectare (sur la base de 129 logements sur les 7 hectares constructibles). Dans cette zone préservée des nuisances aéroportuaires et desservie par une gare, cette densité semble faible par comparaison à l'objectif de 35 logements par hectare fixé au SDRIF. Des éléments permettant une densification progressive du site à plus long terme auraient pu être étudiés.

### **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 (c'est-à-dire liée au projet finalisé). Les mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces impacts sont présentées en parallèle, ce qui facilite la compréhension du dossier. Un tableau récapitulatif des effets du projet et des mesures proposées est également fourni, ce qui est apprécié.

#### **Impacts liés à la consommation d'espaces agricoles**

L'étude d'impact indique que le projet induit la suppression d'environ 10 hectares de terres agricoles, qui ne pourra pas être compensée. Cela représente à l'échelle communale une réduction de la surface agricole utile (SAU) de 3,5 % estimée comme « relativement faible ». L'autorité environnementale remarque que cette réduction est de 4 % si l'on prend en compte une surface de la ZAC de 11,4 hectares.

Le dédommagement financier des exploitants et des propriétaires est évoqué comme une mesure de compensation de l'impact. L'autorité environnementale remarque que le maintien d'une agriculture de proximité et la préservation de terres agricoles productives sont des éléments importants du développement durable des territoires, et que le fait d'indemniser les exploitants agricoles ne permet pas de viabiliser économiquement l'activité agricole. Il aurait été souhaitable de proposer des mesures qui permettent de préserver au maximum les terres agricoles (phasage, densification...).

Enfin, le maître d'ouvrage s'engage à rétablir les accès aux parcelles agricoles jouxtant le projet. Le plan fourni pour illustrer la nouvelle desserte (page 240) ne correspond toutefois pas au principe d'aménagement retenu pour la ZAC (avec notamment la présence d'un carrefour giratoire jamais évoqué par ailleurs) et n'explique pas comment se fera l'accès aux parcelles situées à l'ouest de la ZAC.

#### **Impacts liés à l'eau**

Le projet va augmenter l'imperméabilisation des sols et générer des eaux de ruissellement et des eaux usées supplémentaires.

Pour ce qui concerne les eaux pluviales, l'étude d'impact indique que des précisions sur les dispositifs mis en place seront apportées dans le cadre de la procédure au titre de la loi sur l'eau<sup>9</sup> dont fera l'objet le projet, mais apporte néanmoins des éléments sur le principe de gestion retenu. Un système de noues et de fossés permettra de collecter les eaux pluviales et de les diriger vers des bassins de rétention, implantés en partie sud de la ZAC et dimensionnés pour une pluie d'occurrence 20 ans et un rejet limité à 1 L/s/ha vers l'exutoire (la Biberonne), via le réseau existant. Le volume de stockage nécessaire estimé à ce stade est de l'ordre de 2 147 m<sup>3</sup>. En revanche, le dossier n'indique pas si ce principe concerne les eaux de ruissellement des espaces publics et privés, ou seulement des espaces publics. Le chapitre « description du projet » (page 201) évoque une infiltration des eaux à la parcelle sur les lots privés, mais cette solution n'est plus mentionnée par la suite. La synthèse des mesures fournie à la page 254 mentionne également une « gestion des pollutions par filtre à paille », non évoquée dans le corps de l'étude. Les bassins de rétention n'apparaissent pas sur le schéma d'aménagement. L'autorité environnementale recommande donc de clarifier le principe de gestion des eaux pluviales, tout en soulignant la volonté de limiter les rejets et d'utiliser des techniques permettant une décantation de la pollution.

---

<sup>9</sup> Loi sur l'eau : articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement.

Les eaux usées supplémentaires ont été estimées à 330 équivalent-habitants (sur la base d'une version du projet ne prévoyant que 110 logements). L'étude d'impact conclut que la station d'épuration, d'une capacité de 3 000 équivalent-habitants, « sera vraisemblablement capable de traiter les apports nouveaux » (page 230) sans étayer cette affirmation. L'autorité environnementale recommande d'apporter des éléments démontrant la capacité de la station d'épuration à traiter ces effluents supplémentaires (bilan du fonctionnement actuel de la station, réserve de capacité...).

Pour ce qui concerne le risque d'inondation par remontée de nappe, le dossier précise que des études complémentaires seront réalisées lors de l'élaboration du dossier loi sur l'eau afin de préciser les modalités de mise en œuvre des constructions, notamment en termes de fondations.

### **Impacts sur la biodiversité**

L'étude d'impact indique que le projet aura un impact réduit sur la biodiversité du fait de l'absence d'enjeu écologique notable, et qu'il aura un impact positif, quoique atténué par le caractère résidentiel du projet, grâce à la création de milieux plus diversifiés en termes de végétation (mise en place d'une strate arborée et arbustive) notamment sur la partie nord de la ZAC et le jardin linéaire nord-sud. L'autorité environnementale aurait toutefois apprécié que les aménagements prévus sur les espaces verts et sportifs, ainsi que leur entretien, soient davantage détaillés, afin d'apprécier leur intérêt en termes de biodiversité et la manière dont ils participeront au maintien de la trame verte liée aux milieux ouverts identifiée par le SRCE. Par ailleurs, l'autorité environnementale recommande de privilégier des espèces locales, diversifiées, et un entretien différencié sans utilisation de pesticides.

### **Impacts paysagers**

L'étude d'impact indique que le projet va modifier le paysage existant. Il modifiera notamment la vision de l'entrée du village depuis le sud, et les perceptions visuelles des usagers de la RD212 vers l'est. Cette dernière perception (depuis la RD212) est illustrée à l'aide d'un photomontage (page 237). Il aurait été souhaitable de présenter les autres points de vue, notamment depuis l'entrée sud du village et la vallée de la Biberonne.

L'étude d'impact ne précise pas comment l'élaboration du projet a tenu compte de son environnement paysager (prise en compte de la topographie, accroche sur les cordons boisés présents vers la vallée, traitement paysager éventuel du bassin de rétention des eaux pluviales, etc.) et ne donne aucun principe à respecter pour sa bonne intégration paysagère.

L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'intégration paysagère du projet et de préciser le traitement des franges.

### **Impacts liés aux déplacements**

Aucune étude de trafic n'ayant été réalisée, le trafic généré par la ZAC a été estimé de manière assez large à environ 500 véhicules par jour (sur la base de deux voitures par logement). L'étude d'impact indique que cette augmentation de trafic ne devrait pas modifier substantiellement les déplacements dans le bourg. Pour ce qui concerne les transports en commun, il est indiqué qu'un arrêt de bus sera prévu à terme aux abords de la ZAC.

L'autorité environnementale note que le projet n'incite guère à l'utilisation de moyens de transport alternatifs à la voiture (transport en commun, déplacements doux), dans un secteur où les déplacements routiers sont plus facilement privilégiés. Les cheminements doux possibles vers les commerces, l'école, les rabattements possibles vers les gares ne sont pas étudiés. De plus, le projet prévoit un nombre très important de places de stationnement : une centaine de places « visiteurs » sur la voirie, et deux parkings vers les aires de sport pourtant situées à proximité immédiate du bourg (sans compter les une à deux places par logement prévues). Ceci est d'autant plus regrettable que le plan local d'urbanisme<sup>10</sup> affiche pour ce quartier une ambition particulière d'un « secteur destiné à se rapprocher des critères d'un éco-quartier : densité et maillage des liaisons douces » et que

<sup>10</sup> Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone 1AUH2 du plan local d'urbanisme de Compans.



l'ouverture à l'urbanisation sur cette zone agricole est en partie rendue possible grâce à la présence de la gare de Compans.

#### **Impacts liés aux nuisances sonores et à la qualité de l'air**

Pour ce qui concerne la prise en compte des nuisances sonores, l'étude d'impact rappelle l'obligation d'isolation acoustique de 30 dB(A) minimum à laquelle sont soumis les nouveaux logements situés dans la zone D du PEB.

L'impact du projet sur la qualité de l'air est jugé non significatif, du fait de l'augmentation de trafic attendue. Il aurait néanmoins souhaitable d'étudier des mesures en faveur des déplacements alternatifs à la voiture (cf. remarque de l'autorité environnementale ci-dessus, dans le paragraphe « Impacts liés aux déplacements »).

#### **Impacts liés aux canalisations**

L'étude d'impact rappelle bien qu'afin de prévenir les risques d'endommagement des canalisations de transport, les travaux devront être conduits dans le respect de la procédure de DT/DICT<sup>11</sup> définie par le décret modifié n°2011-1241 du 5 octobre 2011. Elle indique qu'aucun aménagement (bâtiment, voirie) ou plantation n'est prévu aux abords immédiats des canalisations.

Toutefois, le plan d'aménagement de la ZAC fait apparaître une zone de parkings sous l'emprise des canalisations. Par ailleurs, la plaine des sports et l'espace de jeux sont susceptibles d'accueillir un nombre important de personnes. L'autorité environnementale recommande d'approfondir la prise en compte des contraintes liées au passage des canalisations.

#### **Impacts liés à la pollution des sols**

Afin de prendre en compte les éventuelles pollutions des sols, le projet prévoit le décapage des premiers centimètres de terre et leur remplacement par de la terre végétale. L'autorité environnementale relève qu'en l'absence de diagnostic caractérisant cette pollution (nature et concentration des polluants, profondeur de sol concernée), il n'est pas possible de conclure sur la pertinence de la mesure de gestion proposée. Elle recommande d'approfondir ce sujet et rappelle que le maître d'ouvrage devra s'assurer de la compatibilité de l'état des sols avec l'usage projeté et de l'absence de risque sanitaire pour les futurs usagers du site.

#### **Énergie**

Sur la thématique de l'énergie, l'étude d'impact se limite à indiquer qu'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables, telle qu'exigée par l'article L.128-4 du code de l'urbanisme, sera réalisée.

L'autorité environnementale remarque que l'intérêt de cette étude est notamment de pouvoir anticiper la réalisation de solutions d'approvisionnement en énergie pertinentes. En outre, elle précise que le PLU affiche pour ce quartier l'objectif de « *tout mettre en œuvre pour atteindre les performances d'un habitat à Énergie Positive* ». Cet objectif n'est pas rappelé dans l'étude d'impact. L'autorité environnementale recommande de réaliser l'étude « énergies renouvelables » dès que possible et de préciser comment le projet décline l'objectif énergétique affiché dans le PLU.

### **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 ce projet reprend de manière satisfaisante les éléments fournis dans l'étude d'impact.

---

<sup>11</sup> Les travaux prévus à proximité de canalisations et réseaux enterrés doivent être déclarés à leurs exploitants, avant leur exécution, au moyen de la déclaration de projet de travaux (DT) par le maître d'ouvrage, et de la déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) par l'exécutant des travaux.

## **5. Information, consultation et participation du public**

L'avis de l'autorité environnementale est également disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France.

Le préfet de région, autorité environnementale

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jean-Luc Gueno", with a horizontal line underneath.