

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

**Synthèse de l'avis**

Le présent avis porte sur la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Coteaux de la Marne à Torcy (Seine-et-Marne), dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique. Le projet s'implante sur un secteur d'une surface de 14 hectares environ, à l'emplacement d'un ancien camping. La ZAC a vocation à accueillir 593 logements, un centre d'incendie et de secours et un hôtel.

Les principaux enjeux environnementaux pour ce projet sont : l'eau, la biodiversité, le paysage, la pollution des sols, les déplacements, la qualité de l'air, les nuisances sonores, les risques technologiques et les risques naturels.

L'analyse de l'état initial de l'environnement mériterait d'être approfondie pour ce qui concerne la pollution des sols et le paysage, elle est globalement de bonne qualité sur les autres thématiques. Le dossier décrit parfois de manière un peu trop générale les impacts du projet.

La mise en place de plusieurs mesures favorables à la biodiversité, pertinentes, bien décrites et pour lesquelles un suivi écologique conséquent est prévu, est à souligner. Les principales recommandations de l'autorité environnementale portent sur les points suivants :

- L'intégration paysagère du projet aurait mérité d'être développée, notamment pour ce qui concerne les perceptions vers le site, et le parti paysager du projet davantage décrit ;
- L'étude historique de la pollution des sols devra être approfondie et, le cas échéant, un programme d'investigations complémentaires prévu. Des précisions sont attendues sur le traitement éventuel des terres restant en place. En outre, le maître d'ouvrage devra s'assurer de la compatibilité de l'état des sols avec les usages projetés ;
- Des informations sur les travaux (durées, horaires, plannings prévisionnels, etc.) auraient pu être apportées. Les impacts du projet liés à ces travaux mériteraient d'être détaillés sur les aspects nuisances sonores, qualité de l'air et trafic routier ;
- L'étude de trafic n'a pas pris en compte l'effet des autres projets du secteur susceptibles de générer des déplacements motorisés ;
- Enfin, l'articulation du projet avec le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) mériterait d'être précisée par des éléments chiffrés sur la densité du projet.

*Avis disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France*

## AVIS

### **1. L'évaluation environnementale**

#### **1.1 Présentation de la réglementation**

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est fondé sur la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement. Dans ce sens, l'article R.122-6 du code de l'environnement désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et L.122-7. Pour ce projet, l'autorité environnementale est le préfet de région.

Le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) des Coteaux de la Marne à Torcy (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.

#### **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.

La ZAC des Coteaux de la Marne a été créée par arrêté préfectoral du 29 juillet 2009 et a fait l'objet d'une étude d'impact établie dans le cadre du dossier de création. Aucun avis de l'autorité environnementale n'a été produit sur le dossier, conformément aux dispositions réglementaires alors en vigueur. Le dossier de réalisation a été approuvé par arrêté préfectoral du 27 juillet 2016. Le projet est ici présenté dans le cadre de la procédure de demande de déclaration d'utilité publique (DUP), dont l'objectif est l'acquisition des terrains nécessaires à la ZAC, ainsi que la désaffectation et l'aliénation de chemins.

Le présent avis de l'autorité environnementale porte sur l'étude d'impact (Confluences Ingénieurs Conseil – Novembre 2016) de la ZAC des Coteaux de la Marne à Torcy. Il sera joint au dossier d'enquête publique.

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

Le projet, présenté par EPAMARNE<sup>1</sup>, porte sur le projet de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Coteaux de la Marne à Torcy (Seine-et-Marne), commune d'environ 23 000 habitants située à une vingtaine de kilomètres à l'est de Paris, appartenant au secteur II « Val Maubuée » de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.

Le projet s'implante sur un secteur d'une surface de 14 hectares environ, à l'emplacement d'un ancien camping. Il est situé au nord du territoire communal, à proximité de la Marne (environ 400 mètres) et de la base de loisirs de Vaires-Torcy. La ZAC est entourée en grande partie par des zones urbanisées de type pavillonnaire, sauf au nord et au nord-est, où elle jouxte des espaces à l'état naturel et quelques zones de culture. Le périmètre de la

---

<sup>1</sup> EPAMARNE : Établissement Public d'Aménagement de Marne-la-Vallée. Les travaux d'aménagement de la ZAC ont été confiés à EPAMARNE en application d'un traité de concession d'aménagement signé avec la communauté d'agglomération Paris – Vallée de la Marne.

ZAC est longé au nord par la route départementale RD10P (Route de Lagny) et une rivière, le ru de la Gondoire, et à l'est par la rue de Chèvre.

### Plan de situation de la ZAC des Coteaux de la Marne à Torcy

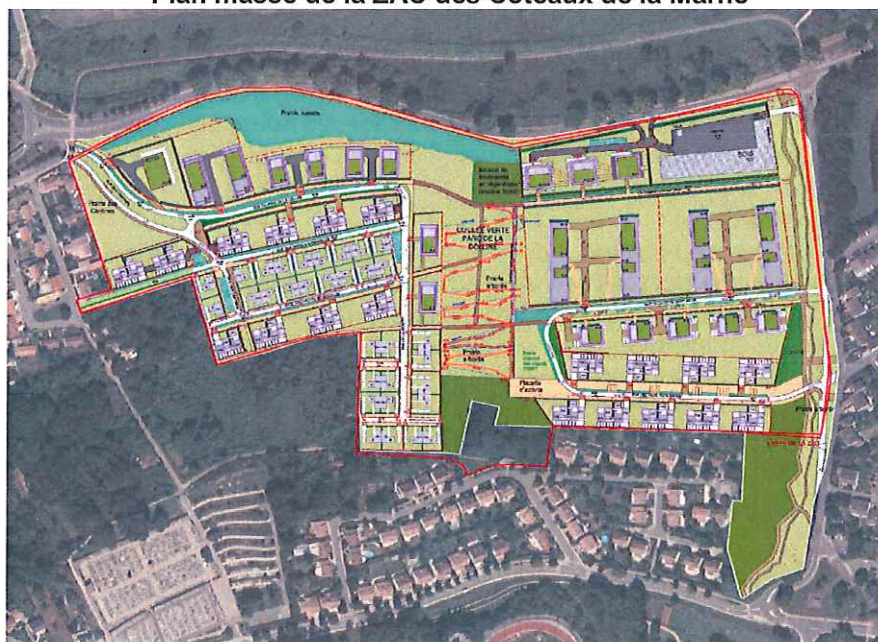


(Source : étude d'impact - page 3)

Le projet prévoit un programme de constructions de 48 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartis de la manière suivante :

- ♦ 593 logements (453 logements collectifs, 108 logements individuels groupés et 32 logements individuels), représentant 40 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 30 % de logements sociaux ;
- ♦ un centre d'incendie et de secours du SDIS 77<sup>2</sup> (4 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher) ;
- ♦ un hôtel d'une centaine de chambres (4 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

### Plan masse de la ZAC des Coteaux de la Marne



(Source : étude d'impact - page 109)

<sup>2</sup> SDIS 77 : Service départemental d'incendie et de secours de Seine-et-Marne.

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

Les principaux enjeux environnementaux pour ce projet sont : l'eau, la biodiversité, le paysage, la pollution des sols, les déplacements, la qualité de l'air, les nuisances sonores, les risques technologiques et les risques naturels.

L'analyse de l'état initial de l'environnement mériterait d'être approfondie pour ce qui concerne la pollution des sols et le paysage. Elle est globalement de bonne qualité sur les autres thématiques. Une synthèse mettant bien en avant les principaux enjeux environnementaux du site aurait également été appréciée.

### **Eau**

Situé sur le coteau sud de la vallée de la Marne, le site présente un dénivelé nord-sud assez important, de 50 mètres environ, le point bas étant situé au pied du coteau le long de la route départementale. Le cours d'eau le plus proche est le ru de la Gondoire, qui est un affluent de la Marne. L'eau de la Gondoire présente une qualité physico-chimique médiocre à bonne et une qualité hydrobiologique assez mauvaise, en raison notamment de la physionomie du cours d'eau dont certaines sections sont très artificialisées. L'étude d'impact ne présente pas les objectifs de qualité définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie pour ces cours d'eau. L'étude d'impact indique également qu'en partie basse du site, on rencontre la nappe alluviale de la Marne à faible profondeur, et en remontant sur le terrain, une nappe correspondant à des eaux de versant fluctuant selon la saison.

En termes d'eau potable, l'étude d'impact indique succinctement la présence à proximité de trois captages d'eau souterraine et que l'emprise du projet est en dehors des périmètres de protection de ces captages. L'autorité environnementale informe qu'il s'agit des captages « Torcy 1 », « Torcy 3 » et « Torcy 4 », dont les déclarations d'utilité publique sont en cours.

Pour ce qui concerne l'assainissement, l'étude d'impact rappelle que les eaux usées de la commune sont traitées à la station d'épuration de Saint-Thibault-des-Vignes, dont la capacité est présentée comme suffisante pour absorber les besoins induits par les futures zones d'urbanisation.

Enfin, l'étude d'impact précise que d'après la carte « enveloppes d'alerte des zones humides<sup>3</sup> », la partie nord du projet est située dans une zone de présence potentielle de zone humide. Les onze sondages pédologiques réalisés sur ce secteur montrent que les sols ne sont pas caractéristiques d'une zone humide, ce qui en démontre l'absence.

### **Biodiversité**

L'analyse de l'état initial concernant la biodiversité est traitée de manière satisfaisante.

L'étude d'impact indique que le projet n'est concerné par aucune protection réglementaire ni inventaire au titre de la biodiversité, mais est proche de sites naturels riches d'un point de vue écologique (Marne et plans d'eau de Vaires-sur-Marne).

Un inventaire complet et pertinent de la faune et de la flore a été réalisé et est bien présenté dans l'étude d'impact. Le site est un ancien camping sur lequel sont présents des boisements denses, des friches, des prairies et des pelouses. De nombreuses espèces d'oiseaux et d'insectes, dont certaines patrimoniales, ont été observées. L'intérêt écologique du site est évalué comme « assez modéré » et se concentrant essentiellement au niveau des friches et des prairies fréquentées notamment par les insectes. Une carte localisant les habitats naturels les plus intéressants aurait été appréciée.

Des espèces floristiques invasives ont également été relevées.

---

<sup>3</sup> La carte « enveloppes d'alerte des zones humides » est disponible sur le site Internet de la DRIEE Ile-de-France.

## **Paysage**

Le site de la ZAC n'est concerné ni par un périmètre de protection de monument historique, ni par un site classé ou inscrit.

L'environnement paysager du projet est présenté à l'aide de l'atlas des paysages de Seine-et-Marne, mais sans mettre en avant les éléments intéressants pour la ZAC. Le site est ensuite décrit pour ce qui concerne ses composantes paysagères (types de végétation et de bâti présents) et illustré de photographies. Néanmoins, il n'y a pas réellement d'analyse paysagère, hormis une phrase qui précise que « *les points de vue sur la vallée sont limités depuis le site compte tenu de la densité des végétations arborées* » (page 64).

L'autorité environnementale recommande en particulier d'analyser plus finement les perceptions vers le site et d'explicitier les enjeux paysagers pour le projet de ZAC : vues à créer ou préserver, transition à étudier avec les espaces voisins des bases nautiques et de la Marne (cités dans l'atlas des paysages comme « un espace de respiration remarquable par sa diversité d'ambiances et ses dimensions »), lien avec la topographie, etc.

## **Pollution des sols**

L'analyse historique (page 12 de l'étude d'impact) précise que le site était autrefois utilisé pour la culture, puis comme camping à partir des années 1960, mais n'indique pas d'activités passées potentiellement polluantes. Pourtant, l'étude d'impact mentionne (page 96) que les bases de données BASIAS<sup>4</sup> et BASOL<sup>5</sup> recensent trois anciens sites industriels potentiellement polluants au droit du projet (station-service et usines à gaz) et deux sites pollués aux alentours, dont l'installation technique de Gaz de France sur la route de Lagny. Les études de pollutions des sols ne font pas le lien avec ces activités passées, et la sensibilité du site vis-à-vis de la pollution des sols n'a été évaluée qu'en tenant compte de la « *présence de différents remblais inconnus* » en partie nord-est. L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'étude historique et de définir le cas échéant un programme d'investigations complémentaires.

La présentation des résultats des différentes études de pollution mélange les plans de sondages, les résultats et les commentaires des études de 2007, 2014 et 2016, rendant la thématique particulièrement confuse. Cette présentation mériterait d'être clarifiée pour la compréhension du public. En effet, il est nécessaire de se référer aux deux études détaillées de 2014 et 2016 présentées en annexe (celle de 2007 n'étant pas fournie) pour une meilleure compréhension.

Le premier diagnostic de pollution des sols, qui n'a semble-t-il analysé que les concentrations en hydrocarbures, a été effectué sur l'ensemble du site en 2007 (25 prélèvements) et a montré une pollution aux hydrocarbures sur la zone nord-est du projet ainsi que sur un sondage au niveau de la future coulée verte. Des analyses complémentaires réalisées en 2014 sur ce seul secteur nord-est (6 sondages, 18 prélèvements) ont mis en évidence des anomalies concernant les hydrocarbures, les métaux, les fluorures, les sulfates et la fraction soluble. La troisième étude, réalisée en 2016, avait comme objectif principal de définir les filières d'orientation des terres excavées sur cette zone nord-est en fonction de la pollution observée.

L'autorité environnementale note une erreur de légende dans les schémas fournis<sup>6</sup> (deux couleurs différentes correspondent à une même définition), qu'il conviendra de corriger. Par ailleurs, il est regrettable que la recommandation relative aux précautions sanitaires (pages 17 et 18 de l'étude SOLPOL de 2016 fournie en annexe 2) ne soit pas reprise dans l'étude d'impact. Du fait de la présence de substances volatiles, cette étude recommande en effet de réaliser des investigations complémentaires sur les sols et les gaz des sols, adaptées aux futurs aménagements réalisés et à leur usage.

## **Déplacements**

<sup>4</sup> BASIAS : base de données d'anciens sites industriels et activités de service.

<sup>5</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>6</sup> Schémas fournis dans l'annexe 2 « Diagnostic complémentaire de pollution des sols – SOLPOL 2016 » et repris aux pages 15 et 16 de l'étude d'impact.

Le site est desservi par les routes départementales RD10P et RD34 et se trouve à proximité des autoroutes A4 et A104. Il est desservi en transport en commun par des lignes de bus qui permettent notamment le rabattement vers la gare de Vaires-Torcy (Transilien - ligne P) et la gare de Torcy (RER A). Ces gares sont relativement éloignées du projet, respectivement de 2 et 4 kilomètres environ : il faut compter 5 à 10 minutes en voiture ou 10 à 20 minutes en bus pour les rejoindre.

L'étude de circulation réalisée montre que la RD10P située juste au nord du projet supporte à l'heure actuelle un trafic assez important, de l'ordre de 1 600 à 1 750 uvp/heure<sup>7</sup> aux heures de pointe. La circulation sur les différents axes routiers et carrefours qui bordent le site est dans l'ensemble fluide, excepté au niveau du carrefour entre la RD10P et la rue de Chèvre (carrefour situé au nord-est de la ZAC) qui est proche de la saturation et dispose de peu de réserve de capacité, ce qui occasionne ponctuellement des difficultés (ralentissement).

Le dossier présente également les circulations douces existantes, sur la commune et au niveau du site. Le site est proche d'une piste circulant au nord de la route RD10P mais n'est pas directement connecté au réseau de pistes cyclables, qui est en cours de densification selon le dossier.

### **Qualité de l'air**

La qualité de l'air est présentée à l'aide des données de la station Airparif de Lognes située à environ deux kilomètres. L'étude d'impact indique que les concentrations en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) et en particules PM<sub>10</sub><sup>8</sup> respectent les seuils réglementaires sur la période 2011-2014, mais que les seuils d'objectif de qualité ne sont pas respectés pour l'ozone (O<sub>3</sub>).

### **Nuisances sonores**

L'étude d'impact indique que la route départementale RD10P est classée en catégorie 3<sup>9</sup> selon l'arrêté préfectoral n°99DAI1CV102 du 19 mai 1999 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre. Le secteur affecté par le bruit, d'une largeur de 100 mètres de part et d'autre de la route, concerne la partie nord de la ZAC. L'autorité environnementale rappelle que ce classement impose, pour les nouveaux bâtiments<sup>10</sup> situés dans ces secteurs, des prescriptions d'isolement acoustique à respecter.

Une étude acoustique a été réalisée pour qualifier l'ambiance sonore, à l'aide de quatre points de mesure situés sur la ZAC. Ce chapitre est traité de manière satisfaisante sur le plan technique mais aurait mérité une conclusion plus explicite que « *l'ensemble du site se trouve en zone d'ambiance sonore modérée de jour comme de nuit* » (page 81), qui est une appréciation au sens de la réglementation pour la limitation du bruit des infrastructures routières. L'autorité environnementale relève que le site, principalement exposé au bruit routier, est plutôt calme.

### **Risques technologiques**

L'étude d'impact indique que le périmètre de la ZAC est longé par une canalisation de transport de gaz sous pression de diamètre 200 mm et précise les contraintes liées à sa présence. Les servitudes d'accessibilité associées à la canalisation et l'obligation de déclaration des travaux<sup>11</sup> sont bien rappelées, ainsi que les servitudes de maîtrise de

<sup>7</sup> uvp/h : unité de véhicule particulier par heure. Cette unité, obtenue en appliquant un coefficient de pondération à chaque catégorie de véhicules (poids lourd, deux-roues, voiture...), permet d'exprimer les volumes de trafic dans une grandeur unique et de simplifier les calculs ultérieurs.

<sup>8</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>9</sup> Les routes sont classées en 5 catégories, la catégorie 1 correspondant aux voies les plus bruyantes et la catégorie 5 aux moins bruyantes.

<sup>10</sup> Les dispositions sur l'isolement acoustique concernent les futures constructions et les extensions de bâtiments existants entrant dans les catégories suivantes : bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale et bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

<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

l'urbanisation à proximité de cette canalisation. En particulier, la servitude d'utilité publique SUP 1 (et non SUP 3 comme cela est indiqué par erreur à la page 67) impose aux établissements recevant du public de plus de 100 personnes, qui s'implanteraient à une distance de moins de 20 mètres de part et d'autre de la canalisation, la réalisation d'une analyse de compatibilité (pièce à fournir dans le cadre de la demande de permis de construire). L'étude d'impact mentionne que l'hôtel pourrait être concerné par cette servitude SUP 1.

L'étude a répertorié et localisé les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sur le territoire de Torcy et sur les communes avoisinantes, mais n'a pas clairement identifié les établissements accueillant des populations sensibles (écoles, établissements sanitaires...) les plus proches de la zone d'étude. Ce recensement aurait été apprécié pour mieux évaluer les impacts sanitaires du projet, notamment lors de la phase de travaux.

### **Risques naturels**

Le plan des surfaces submersibles (PSS) de la vallée de la Marne, approuvé en 1994 et valant plan de prévention des risques (PPR) d'inondation, ne concerne pas le projet (la limite sud de ce plan s'arrête de l'autre côté de la RD10P). Toutefois, une petite partie du site de la ZAC, située au nord-ouest le long de la RD10P, est identifiée comme une zone inondable d'après la carte des aléas du projet de PPRi prescrit, avec un aléa faible à moyen. Cet aléa semble également concerner une partie de la route départementale (cf. carte de la page 93 de l'étude d'impact).

La ZAC est également concernée par un risque de remontée de nappe, de sensibilité forte à moyenne sur la moitié nord du site, et faible à inexistant sur la moitié sud.

Enfin, le site de la ZAC est concerné par un risque de retrait/gonflement des argiles, dont l'aléa est jugé « fort » au nord du site, « moyen » au centre et « faible » au sud, selon la cartographie fournie par le BRGM<sup>12</sup>.

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

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

L'étude d'impact indique que le projet de ZAC s'inscrit dans une volonté de proposer une offre de logements en adéquation avec les besoins des Torcéens, tout en intégrant les contraintes et enjeux environnementaux du site, en particulier écologiques, topographiques et paysagers. Les principes fondateurs du projet sont les suivants :

- Conservation des plantations existantes au maximum ;
- Réalisation d'une grande coulée verte nord-sud ;
- Réduction de l'emprise des voiries ;
- Aménagement de larges espaces publics ;
- Constructions variées et adaptées au terrain naturel.

Les variantes étudiées à différents stades d'élaboration du projet sont présentées. Les évolutions ont notamment porté sur l'aménagement des voiries, la programmation et la répartition des logements.

L'étude d'impact analyse assez succinctement l'articulation du projet avec les documents supra-communaux, comme le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie ou le schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

---

d'ouvrage, et la déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) par l'exécutant des travaux. La procédure de DT/DICT est définie par le décret modifié n°2011-1241 du 5 octobre 2011.

<sup>12</sup> BRGM : Bureau de Recherches Géologiques et Minières.

Pour ce qui concerne le SDRIF, le secteur de la ZAC est considéré comme un « espace urbanisé à optimiser » pour lequel des orientations sont définies notamment en termes d'augmentation de la densité urbaine. Mais aucun élément détaillé quantitatif pour évaluer la densité du projet n'est fourni dans l'étude d'impact. L'étude d'impact pourrait utilement être complétée en ce sens, pour permettre d'identifier si le projet permet d'optimiser cette zone et ainsi répondre aux orientations du SDRIF.

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

Le dossier décrit, parfois de manière un peu trop générale, les impacts liés au projet finalisé et à la phase de chantier. Les mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces impacts sont présentées en parallèle, ce qui facilite la compréhension du dossier.

La présentation de tableaux récapitulatifs des effets du projet et des mesures proposées aurait été appréciée. Cette synthèse n'est présentée que pour la seule thématique des milieux naturels.

#### Impacts sur l'eau et gestion des eaux pluviales

Le projet a prévu une gestion des eaux de ruissellement qui limite les rejets au réseau d'assainissement, ce qui est apprécié. Le principe de gestion retenu est présenté : pour permettre la rétention des eaux pluviales, des toitures végétalisées seront mises en place sur les parcelles privées, et des noues hydrauliques sur les espaces publics. Les essais d'infiltration réalisés font état d'un sol de perméabilité faible, aussi il sera nécessaire de prévoir également un bassin de rétention planté (voire deux bassins) qui, par évapotranspiration notamment, permettra de réguler le débit de fuite de la ZAC à 2 L/s/ha. Le rejet s'effectuera dans le ru de la Gondoire. Une étude hydraulique de 2008 a estimé le volume de stockage nécessaire à 900 m<sup>3</sup> pour une pluie décennale. En termes qualitatifs, le traitement des eaux de ruissellement sera assuré par décantation dans les noues et bassin plantés et aucun produit phytosanitaire ne sera utilisé pour l'entretien des espaces verts. L'autorité environnementale note que des précisions sur le dimensionnement des équipements seront apportées dans le cadre de la procédure au titre de la loi sur l'eau<sup>13</sup> dont fera l'objet le projet.

En phase de travaux, l'étude d'impact identifie la nécessité probable de rabattements de nappe pour la création de niveaux de sous-sol pour les parkings. Ces rabattements relèveront également d'une procédure au titre de la loi sur l'eau.

#### Impacts sur la biodiversité

Le dossier prévoit des mesures de réduction pertinentes et nécessaires : adaptation du calendrier aux périodes sensibles pour les espèces, transfert de la flore patrimoniale, choix d'espèces indigènes pour les espaces verts, création de haies, clôtures perméables à la petite faune, gestion différenciée des espaces verts, toitures végétalisées à fonctionnalité écologique, mise en place de pierriers et nichoirs, lutte contre les espèces invasives, réduction de la pollution lumineuse, etc. Bien présentées et détaillées, ces mesures sont également cartographiées (carte des aménagements écologiques et carte de gestion, pages 140 et 141), ce qui est apprécié. La mesure E2 concernant la conservation des milieux naturels « *le plus longtemps possible* » en phase chantier devra toutefois être développée au regard d'éléments sur le phasage des travaux. En effet, elle ne présente un intérêt que si elle permet la mise en place de milieux de substitution avant la destruction des milieux originaux.

L'autorité environnementale apprécie qu'un suivi écologique conséquent, portant en particulier sur la fonctionnalité des milieux de substitution (toitures végétalisées, espaces verts, bassins, etc.), soit proposé car cela contribuera à garantir l'efficacité des mesures envisagées, en réalisant des mesures correctives si nécessaire.

L'étude d'impact évalue les impacts du projet sur les milieux naturels, avant et après mise en place des mesures d'évitement et de réduction. L'impact résiduel (après mise en place

<sup>13</sup> Loi sur l'eau : articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement.



des mesures) est ainsi jugé négligeable sur toutes les composantes. L'autorité environnementale estime cependant que l'impact résiduel sur les prairies et pelouses, qui pour la plupart ne seront pas conservées, a été sous-évalué. Cet impact est jugé fort avant mise en place des mesures et sera en partie compensé par l'aménagement de milieux favorables au sein de la coulée verte et par les toitures végétalisées.

### **Impacts sur le paysage**

L'analyse des impacts paysagers de la ZAC est succincte. L'étude d'impact indique que « *la structure paysagère va fondamentalement changer* » et que « *la perception paysagère sera modifiée depuis la route de Lagny* », avec une densité de strate arborée plus faible. Les principes d'aménagements évoqués, comme suivre les courbes de niveau pour être en cohérence avec la topographie du site, des hauteurs de construction différentes en fonction de l'emplacement sur le coteau pour dégager la vue vers la Marne, et le maintien d'une masse végétale (conservation de certains alignements d'arbres, création de la coulée verte), sont intéressants mais auraient mérité d'être développés. De même, les visibilitées vers le projet (à hauteur d'homme) depuis les différents espaces de loisirs autour du site, de la Marne, des routes et chemins, etc. auraient dû être présentées. D'un point de vue méthodologique, les seules présentations en plan (sans coupes) et en photographie aérienne ne permettent pas d'appréhender correctement les impacts du projet. L'autorité environnementale recommande donc que le parti paysager du projet soit davantage décrit et que son insertion paysagère dans l'environnement soit développée.

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

L'étude d'impact ne présente pas de paragraphe traitant des impacts liés à la pollution des sols, hormis un bref paragraphe concernant les mouvements de sol (page 125). Ce paragraphe indique que les déblais de terres susceptibles d'être pollués se feront selon les principes définis par les études de sols (évacuation en installation de stockage appropriée, selon le type de pollution et les critères d'acceptation).

En complément de la prise en compte des études complémentaires demandées (cf. remarque de la page 5 du présent avis), l'autorité environnementale recommande d'apporter des précisions sur le traitement éventuel des terres restant en place. Il conviendra également que le maître d'ouvrage s'assure de la compatibilité des sols avec les usages prévus et de l'absence de risque sanitaire pour les futurs usagers, selon les dispositions prévues par la circulaire du 8 février 2007 relative à la gestion et au réaménagement des sites pollués.

### **Impacts sur les déplacements**

L'étude a estimé le trafic supplémentaire généré par la ZAC, qui serait de l'ordre de 296 uvp/heure<sup>14</sup> en heure de pointe le matin et de 311 uvp/heure le soir. L'étude de trafic montre que la circulation devrait rester fluide avec l'apport de ce trafic supplémentaire, sauf sur le carrefour entre la RD10P et la rue de Chèvre. C'est pourquoi un aménagement de ce carrefour est prévu, permettant d'augmenter sa capacité. La modélisation effectuée montre que le carrefour fonctionnera correctement avec cet aménagement.

L'autorité environnementale relève que l'étude de trafic ne prend pas en compte l'effet des autres projets du secteur susceptibles de générer des déplacements motorisés, comme l'aménagement de la base de loisirs de Vaires-Torcy. En outre, Marne-la-Vallée est un secteur dynamique où de nombreux emplois et logements seront créés dans les années à venir, induisant des croissances de trafic. Sans analyse des effets cumulés, il est difficile de se prononcer sur l'état du trafic futur sur la zone.

Par ailleurs, l'étude d'impact ne présente pas de données chiffrées concernant les places de stationnement créées pour les logements.

Un réseau de liaisons douces sera intégré au projet pour favoriser le déplacement des piétons et des cycles au sein de la ZAC mais également vers le reste de la commune et vers le réseau cyclable environnant.

---

<sup>14</sup> uvp/heure : unité de véhicule particulier par heure.

Enfin, l'étude d'impact indique qu'une réorganisation du réseau de bus sur ce secteur est actuellement à l'étude.

#### **Impacts sur la qualité de l'air**

Le projet prévoit des mesures en faveur de la qualité de l'air, comme l'aménagement d'une coulée verte centrale et de liaisons douces. L'impact du projet sur la qualité de l'air est évalué de manière très succincte, l'étude indiquant simplement que « *la circulation engendrée par le projet ne présente pas un risque important pour la qualité de l'air* » (page 150). L'autorité environnementale note que cet impact devrait rester modéré compte tenu du trafic supplémentaire attendu pour ce seul projet. Toutefois, il était attendu qu'il soit évalué en tenant compte de la qualité de l'air à l'horizon de la réalisation des différents projets connus sur le secteur, et susceptibles de générer des déplacements et des nuisances associées. Or, comme évoqué précédemment, l'étude de trafic ne prend pas en compte l'effet de ces autres projets. L'autorité environnementale recommande donc d'approfondir l'analyse des effets cumulés sur cet enjeu sanitaire prégnant à l'échelle régionale.

L'autorité environnementale remarque par ailleurs qu'une attention particulière devra être portée à la végétalisation des espaces verts, qui évitera de planter des essences à caractère allergisant.

#### **Impacts sur les nuisances sonores**

L'étude acoustique réalisée montre que l'impact sonore des nouvelles infrastructures créées sur la ZAC respecte les seuils réglementaires (seuils à ne pas dépasser en façade des habitations existantes). Elle a également déterminé les niveaux d'isolement à mettre en œuvre pour les nouveaux bâtiments.

#### **Impacts liés aux risques naturels**

L'étude d'impact n'indique pas comment le projet prend en compte le risque d'inondation. Bien que le secteur de la ZAC concerné par ce risque semble, d'après le plan masse, ne pas accueillir de construction mais une prairie humide, il conviendra de l'indiquer de manière explicite (avec un report des cotes de crue sur le plan masse) et de préciser la présence d'éventuels remblais dans ce secteur paysager, qui pourraient impacter les circulations d'eau en cas de crue.

De plus, si le niveau le plus bas du projet est situé sous le niveau de la nappe et afin d'éviter les inondations par remontée de nappe, des dispositions constructives devront être prévues pour protéger les sous-sols.

Pour ce qui concerne le risque lié au retrait/gonflement des argiles, l'étude d'impact gagnerait à préciser les mesures destinées à limiter les tassements différentiels et assurer la stabilité des constructions (notamment : nécessité d'études géotechniques et dispositions concernant les fondations des bâtiments).

#### **Énergie**

Une étude sur les potentiels de développement en énergies renouvelables a été menée. Jointe en annexe, elle est résumée dans l'étude d'impact. Elle indique que la solution la plus pertinente serait le raccordement de la ZAC au réseau de chaleur géotechnique du Val Maubuee, dont l'extension prévue pour le moment par la communauté d'agglomération ne semble pas prendre en compte la ZAC. L'utilisation d'une chaufferie biomasse est identifiée comme une deuxième solution possible. Le préchauffage de l'eau chaude sanitaire par des panneaux solaires thermiques est intéressant quelle que soit la solution envisagée.

L'autorité environnementale recommande de préciser la solution qui sera finalement retenue.

### **Impacts liés aux travaux**

Le dossier propose des mesures pour limiter les nuisances liées à la réalisation du chantier, en particulier pour ce qui concerne les milieux naturels et les risques de pollution des eaux. Une charte de « chantier vert » imposera ces mesures aux entreprises qui interviendront sur le chantier.

L'autorité environnementale note que des informations sur les durées, horaires et plannings prévisionnels des chantiers auraient pu être apportées, notamment pour les étapes susceptibles de générer des nuisances pour les populations riveraines. En effet, l'étude d'impact se limite à indiquer que le début des travaux est prévu en 2017 pour la partie située à l'est de la coulée verte, et en 2019 pour la partie située à l'ouest. De plus, les impacts du projet liés aux travaux sont peu décrits sur les aspects nuisances sonores, qualité de l'air et trafic routier, et mériteraient d'être davantage détaillés.

### **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 est de bonne qualité et reprend de manière cohérente les informations apportées dans l'étude d'impact.

### **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

Pour le Préfet de Région, et par délégation  
Le préfet, secrétaire général  
pour les affaires régionales d'Ile-de-France

  
Yannick IMBERT

