



PRÉFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

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

Le 30 MAI 2017

Évaluation environnementale des projets

Nos réf : EE-1278-17

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet  
de zone d'aménagement concerté (ZAC)  
Ecoquartier de « l'Île de la Marne »  
à Noisy-le-Grand (Seine-Saint-Denis)**

**Résumé de l'avis**

Le présent avis porte sur la zone d'aménagement concerté (ZAC) Ecoquartier « l'Île de la Marne » à Noisy-le-Grand (Seine-Saint-Denis), dans le cadre de la procédure de création. Située en bordure de la Marne, la ZAC vise à accueillir environ 500 logements, un parc, quelques commerces, services et activités.

Un premier projet nommé « Rive Charmante » a fait l'objet d'une étude d'impact et d'un avis de l'autorité environnementale en date du 13 octobre 2015. La programmation de la ZAC a été modifiée (selon la version actualisée de l'étude d'impact de mars 2017) : en particulier le nombre de logements a baissé, de 900 à 500, et la réalisation d'un port de plaisance et d'une tour de 10 étages ont été abandonnées.

La ZAC est concernée par le périmètre de protection rapprochée d'un captage en eau potable (prise d'eau en Marne alimentant l'usine d'eau potable de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand). Des précisions sont attendues, dans le cadre du dossier « loi sur l'eau » qui sera déposé, sur les différents aménagements proposés et le respect de l'arrêté inter-préfectoral de protection de la prise d'eau.

La ZAC est également concernée par le risque d'inondation de la Marne, qui fait l'objet d'un plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) et impose de fortes contraintes pour le projet. En l'état, des précisions sont nécessaires pour garantir la compatibilité du projet au PPRI. L'autorité environnementale rappelle notamment que les constructions nouvelles à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de service ne sont autorisées en zone jaune que sous réserve des prescriptions.

L'état initial a été approfondi, répondant à des demandes de l'autorité environnementale dans son précédent avis concernant la pollution des sols, la biodiversité et le paysage.

L'évaluation des effets cumulés avec les projets d'aménagement situés dans les environs pourrait être approfondie sur les aspects déchets et transport. Une coordination des différentes opérations d'aménagement serait souhaitable pour en réduire les incidences négatives.

L'analyse des impacts a été consolidée. Les thématiques du bruit et de la transition énergétique ont été complétées. Celles relatives à l'eau, les inondations, la biodiversité et la pollution des sols ont également été développées mais appellent encore des précisions au regard des enjeux en présence.

*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) Ecoquartier de l'île de la Marne à Noisy-le-Grand (Seine-Saint-Denis), qui vient modifier l'ancien projet de la ZAC Rive Charmante, 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 concertation, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Le présent avis de l'autorité environnementale porte sur l'étude d'impact de la ZAC Ecoquartier de l'île de la Marne à Noisy-le-Grand (version actualisée de mars 2017), présentée dans le cadre de la procédure de création d'une zone d'aménagement concerté.

Le précédent projet qui a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale prévoyait un programme de construction global de 900 logements dont 30% de logements sociaux, développant 63 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur un périmètre de 10 hectares. Il a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 13 octobre 2015.

Le présent projet prévoit 500 logements (dont le nombre de logements sociaux n'est pas précisé) et développe 34 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur un périmètre de 9 ha.

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

Le projet, présenté par la ville de Noisy-le-Grand, porte sur la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Ecoquartier de l'île de la Marne à Noisy-le-Grand (Seine-Saint-Denis), commune située à une quinzaine de kilomètres à l'est de Paris.

La ZAC s'implante au nord de la commune, en rive gauche de la Marne. Le site est longé à l'ouest par la route de Neuilly (ex route nationale RN370), un axe majeur de la commune qui permet le franchissement de la Marne. Le secteur est constitué principalement d'espaces non construits à dominante naturelle (boisement, friches et prairie), mais comporte également quelques habitations. À l'ouest du périmètre se trouvent des activités et usines, dont l'usine de production d'eau potable de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand, et au sud et à l'est des zones d'habitat principalement pavillonnaire.

Le programme prévisionnel de la ZAC comprend :

- un programme de 500 logements devant accueillir 1200 personnes (le nombre de logements sociaux n'est pas précisé) ;
- un parc de 5,6 hectares à la place du projet d'« éco-port » prévu initialement (port de plaisance qui devait accueillir 150 bateaux) ;

Ce parc structure le futur quartier (500 logements) en deux parties constructibles :

- le quartier de « l'île » (un merlon constructible), au nord, de 1,1 ha comprenant 100 logements ;

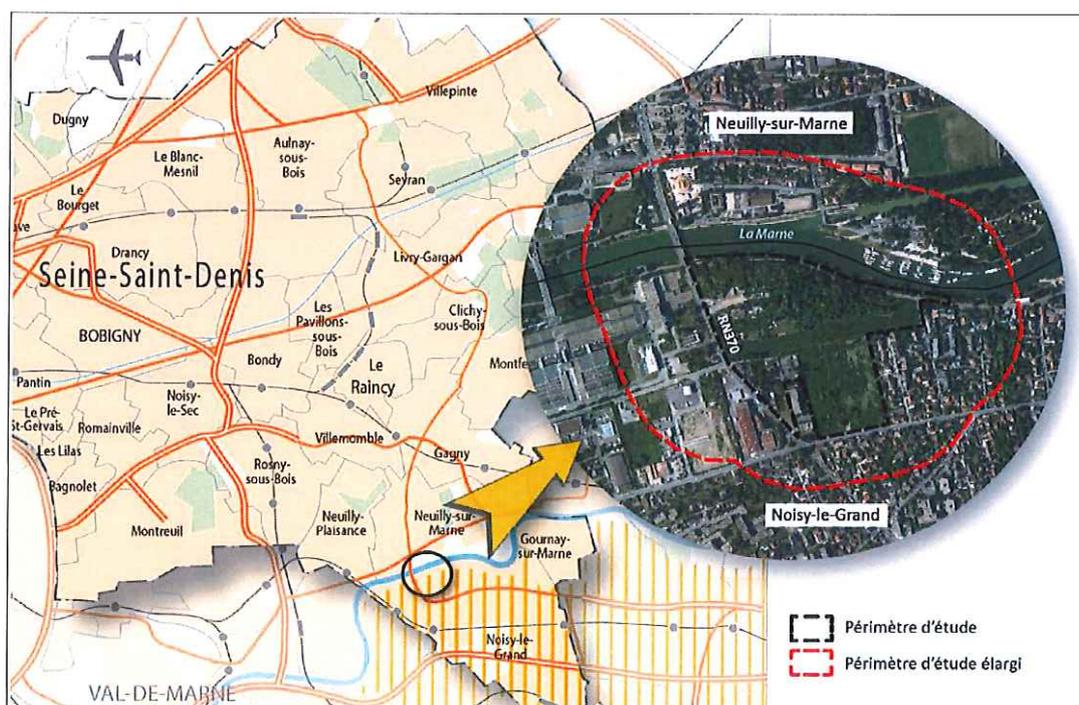
- le coteau de 2,5 ha au sud comportant 400 logements.

Le projet prévoit une large typologie de logements (du T1 au T5). Les hauteurs moyennes seront comprises entre R+1 et R+4 et ponctuellement à R+4+Combles en front de parc. Ces hauteurs sont revues à la baisse par rapport au projet précédent qui prévoyait des hauteurs entre R+1 et R+6 ainsi qu'un hôtel d'une hauteur plus importante (pouvant aller jusqu'à dix étages) mais abandonné dans le présent projet.

Il est également prévu :

- 600 m<sup>2</sup> d'activités commerciales (commerces, restaurants, services, ateliers d'artistes, professions libérales) ;

- 600 m<sup>2</sup> d'équipements publics (au lieu de 900 m<sup>2</sup> initialement), dont une crèche de 30 berceaux au sein de la ZAC, et, un groupe scolaire (2 classes maternelles et 4 classes élémentaires) à proximité de la ZAC (rue Navier) , afin de répondre aux futurs besoins propres à l'opération.



### Plan de situation de la ZAC de l'Ecoquartier « Ile de la Marne » à Noisy-le-Grand

(source : étude d'impact)

Sur le plan ci-dessus, le périmètre de la ZAC correspond au « périmètre d'étude » (en noir).

Les travaux sont prévus en quatre phases, de 2017 à 2023. Au vu du plan masse fourni, des démolitions semblent prévues sur le secteur comportant des habitations.

## Plan masse prévisionnel :



### **Plan masse du projet de ZAC Ecoquartier de « l'île de la Marne » à Noisy-le-Grand** (source : étude d'impact)

Le dossier indique qu'une étude d'impact spécifique, plus précise, sera réalisée dans le cadre de la demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau. L'étude d'impact de la ZAC aborde néanmoins certains impacts potentiels du projet sur cette thématique.

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

L'analyse de l'état initial de l'environnement est globalement de bonne qualité. Des synthèses intermédiaires par thématique (sous forme d'encadrés) sont fournies, ce qui est apprécié, ainsi qu'une synthèse générale des principaux enjeux environnementaux du site. L'analyse a été approfondie conformément à la demande de l'autorité environnementale dans son précédent avis, pour ce qui concerne la pollution des sols, la biodiversité et le paysage.

### **Eau**

L'étude d'impact décrit le réseau hydrographique au droit du projet et les nappes d'eau souterraine en présence. Elle présente également le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie, ainsi que le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Marne Confluence qui est en cours d'élaboration. Pour ce qui concerne l'assainissement, l'étude d'impact mentionne que le réseau communal est majoritairement séparatif<sup>1</sup>.

En termes de captage en eau potable, l'étude d'impact indique bien la présence à proximité du projet de la prise d'eau superficielle en Marne, une des deux prises d'eau qui alimentent l'usine de production d'eau potable de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand. Cette usine du syndicat des eaux d'Île-de-France (SEDIF), dont l'exploitation est déléguée à Véolia, alimente 1,6 million d'habitants et présente une production moyenne journalière de 257 000 m<sup>3</sup>/j. La prise d'eau en Marne bénéficie de périmètres de protection, instaurés par l'arrêté inter-préfectoral n° 2011-3283 portant déclaration d'utilité publique du 27 décembre 2011 (page 102).

Toute la partie nord de la ZAC se situe dans le périmètre de protection rapprochée, en zone X (zone à proximité de la prise d'eau). L'étude d'impact mentionne certaines

<sup>1</sup> Réseau séparatif : réseau séparant la collecte des eaux usées domestiques dans un réseau et les eaux pluviales dans un autre.

interdictions et prescriptions de la zone X et rappelle l'interdiction d'infiltrer les eaux pluviales sur le secteur nord de la ZAC concerné par le périmètre de protection.

L'autorité environnementale note qu'il est fait référence à certaines dispositions de l'arrêté portant déclaration d'utilité publique du 27 décembre 2011, comme l'interdiction « i9 » d'utiliser des produits phytosanitaires et la prescription « p4 » sur l'obligation d'un traitement poussé pour tout nouveau rejet d'eau pluviale, et rappelle que le projet de ZAC devra prendre en compte l'ensemble des dispositions applicables, destinées à protéger le captage de tout risque de pollution. Pour information, le tribunal administratif de Montreuil a annulé par décision du 6 février 2014, les interdictions « i3 », « i12 » et la prescription « p2 » de cet arrêté.

Certaines informations, apportées de manière partielle dans l'état initial, sont plus détaillées dans le chapitre « effets du projet ».

### **Risque d'inondation**

La ZAC est concernée par le risque d'inondation par débordement de la Marne : l'étude d'impact a bien identifié cet enjeu, auquel il faut répondre pour ne pas aggraver le risque.

Le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de la Marne dans le département de la Seine-Saint-Denis a été approuvé en 2010. Ce plan détermine, pour les secteurs soumis à l'aléa inondation, un zonage et le règlement applicable dans ce zonage.

Le périmètre de la ZAC est concernée par les zones « rouge » et « jaune » du PPRI. L'étude rappelle les prescriptions et interdictions pour chaque zonage. La zone « rouge » correspond à la « zone d'expansion des crues », où les capacités d'écoulement des crues et de stockage des eaux doivent être conservées. Le PPRI impose, dans le cas d'aménagements dans cette zone, de mener une étude hydraulique pour s'assurer que les installations prévues n'impactent pas les conditions d'écoulement des crues et conservent les volumes de stockage. La zone « jaune » correspond à une « zone urbaine en aléas forts et autres », où les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve du respect de certaines règles pour diminuer la vulnérabilité des biens.

L'autorité environnementale constate que le projet dans sa version de mars 2017 a considérablement évolué au regard de sa version précédente. L'étude d'impact rappelle bien que le périmètre de ZAC est concerné par des zones d'expansions de crues ainsi que par des zones urbaines classées en aléa fort. Les règlements des zones correspondantes au PPRI (zones jaune et rouge) ainsi que les prescriptions applicables à ces zones sont énoncées dans le dossier. Aucun aménagement n'est prévu en zone rouge. L'autorité environnementale souligne toutefois une erreur en page 180 du dossier qui indique que sont admises au sein de la zone rouge « les opérations d'aménagement, sous réserve de ne pas augmenter la surface de plancher existante et plafonnée aux surfaces de plancher habitables existantes ». Or, le PPRI n'autorise pas d'aménagements sur la zone rouge et le projet n'en prévoit pas.

### **Biodiversité, continuités écologiques et zones humides**

L'étude d'impact indique que le site du projet n'est concerné par aucune protection réglementaire ou inventaire au titre des milieux naturels. Il est néanmoins situé à proximité (quelques centaines de mètres) d'un espace écologique remarquable, le parc départemental de la Haute-Île, qui est une des entités du site Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis, désigné au titre de la directive « Oiseaux », également réservoir de biodiversité selon le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France et inventorié en ZNIEFF<sup>2</sup> de type 1.

L'autorité environnementale note qu'un des principaux enjeux liés aux milieux naturels pour ce site est la fonctionnalité de la trame verte et bleue : le site se trouve au sein du corridor aquatique et trame verte des bords de Marne, ainsi que dans une trame verte diffuse nord/sud, entre le centre-ville et les bords de Marne. L'autorité environnementale avait noté dans son précédent avis que l'étude d'impact dans sa précédente version soulignait cet enjeu mais n'étudiait pas le fonctionnement local de la trame verte à l'échelle du projet. De plus, l'enjeu lié aux continuités écologiques ne figurait pas dans la synthèse des enjeux sur

---

<sup>2</sup> ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique.

le périmètre d'étude. L'autorité environnementale relève que le pétitionnaire a apporté des compléments à son analyse. Ce dernier expose en page 125 qu'aucun lien fonctionnel n'a été identifié avec le corridor alluvial de la Marne pour les raisons suivantes : absence d'habitats alluviaux typiques, absence de connexions hydrauliques entre la zone humide identifiée et la Marne et artificialisation importante de la berge au droit du site (remblai, enrochements, pelouse urbaine), d'après l'étude d'impact en référence au SRCE.

L'étude d'impact présente la réglementation relative aux zones humides, et précise que la partie nord de la ZAC est située dans une zone de présence potentielle de zone humide, d'après la carte « enveloppes d'alerte des zones humides »<sup>3</sup>. Des relevés pédologiques et floristiques ont été réalisés, conformément à la réglementation, et l'étude d'impact conclut à la présence sur le site d'une zone humide de 950 m<sup>2</sup>, localisée sur une carte et de fonctionnalité assez limitée.

Les inventaires de terrain réalisés montrent que la prairie située au sud de la ZAC présente un certain intérêt écologique. Elle abrite des insectes patrimoniaux : criquet vert-échine, demi-deuil, mante religieuse. Plusieurs espèces d'oiseaux et deux espèces de chauves-souris ont été observées. Par ailleurs, des espèces floristiques invasives ont été identifiées. L'autorité environnementale souligne la rareté des milieux de type prairie en tissu urbain dense et rappelle que la biodiversité « ordinaire » représente un intérêt particulier en ville.

L'autorité environnementale avait aussi relevé que le résultat complet des inventaires, incluant notamment la liste des espèces observées et leur localisation, n'était pas fourni dans l'étude d'impact dans sa précédente version, ne permettant pas de valider le niveau d'enjeu par groupe d'espèces. Elle prend note que ces inventaires figurent dans la version actualisée de l'étude d'impact (en annexes). Ces derniers ont eu lieu en 2014, et l'étude précise les conditions météorologiques et les dates de prospections (celles-ci ayant eu lieu à partir du mois de mars). Des espèces protégées d'oiseaux et d'insectes ont été identifiées dont des espèces à enjeux en Ile-de-France : Pic épeiche, Pic vert et Bergeronnette des ruisseaux. L'étude d'impact relève aussi des insectes protégés dont le Criquet verte échine et la Mante religieuse. L'autorité environnementale regrette que, dans ce contexte, les enjeux écologiques liées aux espèces soient considérées comme négligeables.

### **Paysage et patrimoine**

L'étude d'impact décrit l'environnement du projet (formes bâties, végétation, topographie) et l'illustre de photographies, en se limitant au site et à sa proximité immédiate. Localisé sur le coteau sud de la vallée de la Marne, le périmètre d'étude présente une topographie assez marquée avec une pente notable sur l'ensemble de la zone, depuis la rue René Navier au sud (point le plus haut) jusqu'à la Marne (point le plus bas). L'étude d'impact indique que le site, du fait de sa déclivité, bénéficie d'une vue plongeante sur la Marne et sur la commune limitrophe de Neuilly-sur-Marne, et qu'il serait intéressant de mettre en valeur ces liaisons nord-sud dans le cadre du projet. Par rapport à la version précédente, l'étude d'impact présente une analyse des entités paysagères à l'échelle du site, répondant à une demande de l'autorité environnementale. S'y ajoute une analyse à plus grande échelle à l'aide de vues sur le site depuis la vallée et le coteau qui lui font face.

Le secteur des rives de la Marne est reconnu et valorisé pour ses paysages typiques et les activités touristiques qui y sont associées, et qu'il convient de préserver cet intérêt paysager.

Pour ce qui concerne le patrimoine historique, l'étude indique que le site du projet est concerné par le périmètre de protection d'un monument historique, l'église Sainte-Baudile à Neuilly-sur-Marne. Elle rappelle la réglementation liée à ce périmètre : à l'intérieur du périmètre de protection de 500 mètres autour d'un monument historique, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est appelé à donner son avis sur tous les projets

---

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

(constructions, réhabilitations, aménagements extérieurs). Il aurait été utile que l'étude d'impact présente une analyse des visibilité entre le projet et ce monument historique.

### **Pollution des sols**

L'étude d'impact indique la présence, en limite de l'emprise de la ZAC, de trois anciens sites industriels potentiellement polluants, recensés dans la base de données BASIAS<sup>4</sup>, et fait état d'une possible contamination des sols par un de ces établissements, compte tenu de la nature du sous-sol et de la profondeur de la nappe phréatique. Deux études relatives à la pollution des sols ont été menées. Elles ne sont pas annexées au dossier mais sont présentées dans l'étude d'impact :

- une étude de pollution des sols au droit du futur port, qui a mis en évidence des anomalies en fluorures et en carbone organique total sur certains échantillons. Cette étude a permis de présenter un plan prévisionnel de terrassement et de déterminer les filières d'élimination des terres.

- une étude historique et documentaire, réalisée sur le site de la ZAC, a recensé plusieurs sources potentielles de pollution : remblais de mauvaise qualité, présence éventuelle d'anciennes cuves à fioul, présence possible d'une ancienne activité industrielle au nord-ouest de la ZAC.

Conformément à la demande de l'autorité environnementale, le pétitionnaire a fait réaliser des investigations complémentaires sur les sols en présence et leur qualité. Il s'avère que ces derniers sont constitués de remblais très hétérogènes dont la perméabilité varie de moyenne à faible, excepté au niveau de la prairie où la perméabilité est très élevée. Le pétitionnaire a identifié plusieurs polluants tels que des métaux lourds, HAP, PCB et hydrocarbures. L'autorité environnementale recommande de joindre à l'étude d'impact le diagnostic des sols assorti d'une carte de localisation des pollutions.

### **Desserte et déplacements**

La commune de Noisy-le-Grand bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun (RER A et E, lignes de bus), mais la desserte du site n'est pas très attractive. La gare RER la plus proche (RER A Bry-sur-Marne) est à 1,5 km, soit environ 17 minutes à pied. Un projet de transport en commun en site propre, qui emprunterait la route de Neuilly, est néanmoins mentionné. Une piste cyclable, qui traverse la commune en longeant la Marne, est également présente sur le site : fonctionnelle et bien connectée au réseau de pistes cyclables et aux transports en commun, elle est très fréquentée.

En termes d'accès automobile, le site est desservi par un axe routier important, la route de Neuilly. Les conditions de circulation sur cette route, qui supporte un trafic important, de l'ordre de 30 000 véhicules par jour dans les deux sens, sont difficiles aux heures de pointe. Deux carrefours avec cet axe permettent l'accès au site de la ZAC (carrefour Route de Neuilly/Rue de la Plaine/Rue de la Varenne et carrefour Route de Neuilly/Rue Lafargue/Rue Navier). Le fonctionnement actuel de ces carrefours est jugé difficile et peu sécurisant, notamment pour les traversées piétonnes.

### **Bruit et qualité de l'air**

L'état initial sonore est décrit de manière claire dans l'étude d'impact, ainsi que les différentes réglementations relatives au bruit. Une campagne de mesures acoustiques réalisée in situ en juin 2015 a permis de déterminer l'ambiance sonore du site. Elle constituera l'état de référence pour le calcul des émergences des futures activités et pour la phase de chantier (réglementation « bruits de voisinage »). Au regard de la réglementation « transport », l'ambiance sonore est qualifiée de « modérée » sur la ZAC sauf pour les habitations situées en bordure de la route de Neuilly.

La route de Neuilly, qui longe la ZAC, est classée en catégorie 3 au classement sonore des infrastructures de transport terrestre. Le classement sonore définit la largeur des secteurs affectés par le bruit, ici de 100 mètres de part et d'autre de la voie. La partie ouest de la ZAC est en secteur affecté par le bruit. L'étude rappelle que ce classement impose, pour les nouveaux bâtiments à usage d'habitation situés dans ces secteurs, des prescriptions d'isolement acoustique à respecter.

---

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

Il n'y a pas de station d'Airparif sur la commune de Noisy-le-Grand. Les stations les plus proches sont celles de Villemomble, Nogent-sur-Marne et Champigny-sur-Marne. Il s'agit de stations urbaines dites de fond. L'état initial donne le bilan 2012 des émissions de polluants pour la commune, basé sur des données Airparif, ainsi qu'une analyse des données sur la période 2007-2014 pour les trois stations Airparif. Pour affiner ces données au plus près de la situation du site, une campagne de mesures a également été réalisée en 2015 pour le NO<sub>2</sub><sup>5</sup>, les BTEX<sup>6</sup> et les poussières PM<sub>10</sub> et PM<sub>2,5</sub><sup>7</sup>. La qualité de l'air est fortement impactée par le trafic routier et par le secteur résidentiel et tertiaire. Lors de la période de mesures in situ, les concentrations en dioxyde d'azote à proximité de la route de Neuilly présentent des concentrations supérieures à la valeur limite réglementaire.

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

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

La ZAC Ecoquartier de « l'île de la Marne » s'inscrit dans le cadre plus global du projet de reconquête des Bords de Marne. Le projet est concomitant au schéma directeur pour la valorisation des bords de Marne, élaboré par la ville, qui affiche des objectifs écologiques, d'intégration paysagère et d'animation des bords de Marne. Le projet est également concerné par le contrat de développement territorial (CDT) Grand Paris Est Noisy-Champs.

L'étude d'impact décrit trois scénarios étudiés, sans préciser s'il s'agit de solutions alternatives ou d'évolutions du projet. Un tableau comparatif des avantages et inconvénients de chaque scénario est présenté. L'analyse porte davantage sur des critères architecturaux ou urbanistiques que sur des critères environnementaux. La solution retenue parmi ces trois scénarios n'est pas indiquée.

La justification du projet et ses dernières modifications en lien avec sa situation en zone inondable, dont certaines significatives (abandon du port, programme revu à la baisse) auraient pu être rappelées.

#### **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.

L'analyse des impacts s'est enrichie concernant les thématiques du bruit et de la transition énergétique. Les thématiques de l'eau, des inondations, de la biodiversité et de la pollution des sols ont également été développées. Elles appellent toutefois des approfondissements, dont certains conséquents, au regard des enjeux en présence et des développements ci-après.

##### **L'eau**

L'étude d'impact décrit le principe de gestion des eaux pluviales. Sur la partie nord, où aucune infiltration n'est possible, un réseau étanche permettra de collecter les eaux de ruissellement qui seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales communal, dont l'exutoire sur ce secteur est la Marne, en aval de la prise d'eau. Sur la partie sud, le principe de « zéro rejet » sera recherché, via un système de noues et de fossés favorisant l'infiltration. Si ce n'est pas possible, le débit de fuite du rejet sera limité à 2 L/s/ha pour une pluie décennale. L'étude d'impact indique également que le projet développera des mesures de recyclage et de réemploi des eaux pluviales, sans apporter d'autres précisions.

---

<sup>5</sup> NO<sub>2</sub> : dioxyde d'azote.

<sup>6</sup> BTEX : Benzène, Toluène, Ethylbenzène, Xylènes.

<sup>7</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. Les PM<sub>2,5</sub> sont des particules inférieures à 2,5 micromètres.

La ZAC fera l'objet d'une procédure au titre de la loi sur l'eau, pour laquelle le dossier est en cours d'élaboration. L'étude d'impact cite les rubriques de la nomenclature « eau » annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement auxquelles le projet pourrait être soumis, soit une douzaine de rubriques. L'autorité environnementale souligne en particulier que deux rubriques, concernant des enjeux conséquents pour la prise d'eau en aval, devront faire l'objet de développements. Tout d'abord, l'étude d'impact n'indique pas de point de rejets pour les eaux de pluie (rubrique 2,1,5,0) ce qui est problématique puisque ces dernières ne peuvent être rejetées dans la Marne au regard notamment de l'arrêté de protection de la prise d'eau en aval. Le constat est le même pour les eaux de pompage de la nappe phréatique (rubriques 1,1,1,0 et 1,2,2,0), pompage qui sera rendu nécessaire pour le rabattement de la nappe notamment lors des travaux des fondations et du parking (et au regard de la très faible profondeur de la nappe).

L'autorité environnementale note que l'étude d'impact manque encore de précisions, à ce stade de l'élaboration du projet, sur les différents aménagements proposés et le respect de l'arrêté inter-préfectoral de protection de la prise d'eau. Des compléments sont attendus dans le cadre du dossier « loi sur l'eau » qui sera déposé.

### **Risque d'inondation**

Le plan présent dans le dossier en page 418, montre que les constructions sont intégralement prévues hors zone inondable ou en zone jaune. Seuls des annexes des jardins partagés et des terrains sont situés en zone rouge, ce qui est compatible avec le PPRI.

Le projet prévoit de retravailler le nivellement du terrain, pour que la cote plancher des habitations soit située au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) de la Marne. De plus, l'accès à tous les logements se fera au-dessus de la cote des PHEC.

Il est toutefois indiqué, en page 419, qu'en zone jaune, les rez-de-chaussée sont soit occupés par des commerces ou locaux d'activité, soit par des parkings inondables. L'autorité environnementale rappelle que les constructions nouvelles à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de service ne sont autorisées en zone jaune que sous réserve des prescriptions, à savoir notamment que la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel doit être située au-dessus des PHEC.

Concernant la problématique de la compensation des volumes pris à la crue, l'étude d'impact indique que les remblais sont compensés par un volume de déblai au moins égal, soustrait au terrain naturel au-dessus de la nappe alluviale et situés à l'échelle de l'opération, en zone inondable, conformément au PPRI (p.422). Cette affirmation est étayée de façon satisfaisante par un chiffrage des volumes disponibles (page 424 à 426) de l'étude d'impact.

Bien que situé au-dessus des PHEC, le quartier de l'« île » est enclavé par les zones rouge et jaune du PPRI, nécessitant une attention particulière quant à l'évacuation des personnes en cas de crue. L'autorité environnementale apprécie que le dossier ait intégré un schéma de fonctionnement des circulations piétonnes permettant l'évacuation des personnes en cas de crue centennale, sur l'ensemble du périmètre du projet (page 422). Contrairement au projet précédent, les voiries du quartier des « coteaux » sont inondables, submergées de 40 cm pour la crue de référence (Étude d'impact page 65), ce qui apparaît compatible avec le PPRI.

Il est également apprécié que le Plan communal de sauvegarde (PCS) de la ville de Noisy-Le-Grand, en cours d'élaboration, prévoit des dispositions relatives à la surveillance des crues, l'information de la population, les circulations, les stationnements mis à disposition en extérieur en amont de la crue.

Concernant le risque inondation par remontée de nappe, le document précise que le secteur de projet se situe dans une zone de sensibilité très forte (Étude d'impact p.35).

Ces données sont en accord avec les données du BRGM. Le document précise que les parkings seront cuvelés pour se prémunir de ce phénomène (Étude d'impact p.431).

### **Biodiversité, continuités écologiques et zones humides**

L'ensemble des milieux naturels (environ une dizaine d'hectares) sera fortement impacté par les aménagements. Une partie sera aménagée en parc (5,6 hectares en bord de Marne). Une conception et une gestion écologiques sont prévues pour ce parc, avec notamment la création de clairières.

L'autorité environnementale remarque que l'évaluation des impacts sur les milieux naturels apparaît sous-évaluée. Ainsi, l'impact brut sur les habitats naturels est jugé « *globalement négligeable à localement faible (parcelles de prairie fauchée)* » alors que le projet entraîne « *la destruction totale de tous les habitats identifiés sur le site* ». Un enjeu écologique moyen combiné à une intensité d'impact assez forte devrait conduire à un niveau d'impact brut moyen à fort, et non faible. Par ailleurs, l'impact brut est jugé faible sur les insectes alors que le projet a un impact de portée moyenne sur des espèces d'insectes à sensibilité moyenne. De même, l'impact brut est jugé négligeable pour les oiseaux alors que le projet a un impact de portée moyenne sur des espèces à faible sensibilité. En outre, l'étude d'impact ne démontre pas comment la création de clairières est en mesure de compenser la destruction de la prairie.

L'autorité environnementale relève que le projet a pour effet de détruire tous les habitats du site hébergeant des espèces protégées d'oiseaux et d'insectes. Elle regrette donc que le pétitionnaire qualifie de négligeables ces effets notamment sur la zone humide, et est rappelle au pétitionnaire qu'il devra le cas échéant déposer une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées et de leur habitat (article L411- 1 et suivants du code de l'environnement) dans laquelle les mesures compensatoires (ou de mesures de réduction suffisante) devront être justifiées.

Le projet est susceptible de modifier le fonctionnement de la zone humide. L'étude d'impact ne propose aucune compensation, arguant du faible intérêt écologique de la zone humide qui sera détruite, mais indique étudier une solution pour « *alimenter des zones humides avec les eaux de toitures* ».

L'autorité environnementale rappelle que le projet devra prévoir une compensation pour la destruction de cette zone humide, au motif qu'elle est susceptible de comporter des habitats protégés et rappelle que cette compensation est exigible même si la surface considérée est inférieure au seuil des 1 000 m<sup>2</sup> de la nomenclature de la loi sur l'eau au titre du SAGE Marne Confluence dont l'approbation est attendue pour 2017 pour être compatible avec les dispositions du SDAGE Seine-Normandie.

### **Le paysage**

Les bords de Marne constituent un espace de qualité. Le projet modifié, faisant l'objet de l'étude impact actualisée, a réduit le nombre de logements de 900 à 500 ainsi que les hauteurs limitées à R+4+C, et ne prévoit plus la tour de 10 étages. L'étude d'impact indique toutefois que le projet va considérablement modifier le paysage de la ZAC. .

Les problématiques de transition avec les abords immédiats de la ZAC et de préservation des vues pour les habitants des futurs logements ont été bien prises en compte. L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse paysagère de la ZAC. Une attention particulière devra être portée sur les perceptions du projet, afin d'arriver à une définition du projet qui préserve notamment l'intérêt paysager reconnu des bords de Marne.

L'effet des prescriptions réglementaires du plan de prévention des risques inondation (PPRI) de la Marne sur les formes urbaines doit être également anticipé. Le PPRI, lorsque qu'il autorise les constructions, prescrit notamment la réalisation des planchers fonctionnels au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC). Selon la hauteur d'eau, ces dispositions peuvent marquer fortement la conception des constructions, de manière visuelle, fonctionnelle ou en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Le maître d'ouvrage est encouragé à considérer cette problématique, le plus en amont possible dans la définition du projet.

### **La pollution des sols**

L'autorité environnementale note que des investigations complémentaires ont été menées afin d'identifier la présence éventuelle de pollution de façon à pouvoir anticiper les éventuels risques sanitaires. Elle rappelle que l'aménageur a la responsabilité de la compatibilité de l'état des terrains avec l'usage futur envisagé et qu'en cas de réutilisation ou de maintien sur place des terres polluées. Le pétitionnaire devra réaliser un calcul de risque pour prendre en compte toutes les voies d'exposition pertinentes en fonction des usages futurs projetés au droit des secteurs concernés par la réutilisation des terres et non uniquement le contact direct (inhalation en extérieur et en intérieur, ingestion de terres ou de végétaux produits sur place).

L'autorité environnementale souligne que l'aménagement d'une crèche étant prévu, le pétitionnaire devra se conformer à la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles et âgées de 0 à 18 ans et des aires de jeux et espaces verts attenants. De tels aménagements doivent être évités sur des sols pollués. Le pétitionnaire devra particulièrement justifier la localisation et l'absence de risques sanitaires pour les utilisateurs impliquant également la réalisation d'un plan de gestion et d'une étude quantitative des risques sanitaires (EQRS).

### **Impact sur les déplacements**

Une étude de circulation a été réalisée pour quantifier les trafics à l'horizon 2025, intégrant les principaux projets de développement programmés sur la commune. L'aménagement d'ores et déjà prévu des deux carrefours situés au droit de la ZAC est également pris en compte. Les simulations montrent que même sans prendre en compte la ZAC (scénario « fil de l'eau » à l'horizon 2025), la route de Neuilly restera très fortement sollicitée, et que les deux carrefours demeureront en limite de capacité aux heures de pointe, bien que les aménagements prévus améliorent la sécurité notamment vis-à-vis des traversées piétonnes.

Deux scénarios ont été étudiés, l'un avec un schéma de circulation comprenant les deux carrefours existants, l'autre avec la création d'un carrefour supplémentaire sur la route de Neuilly pour desservir la ZAC. L'étude conclut que, pour les deux scénarios, le projet participera à la marge à l'augmentation de trafic sur la route de Neuilly et n'accentuera pas les difficultés observées aux carrefours.

Le projet prévoit un maillage de liaisons douces (cheminements piétons, pistes ou bandes cyclables), qui renforcera l'accessibilité cyclable, déjà de bonne qualité, et améliorera les cheminements piétons, aujourd'hui difficiles dans le secteur. Il est bien précisé que la piste cyclable des bords de Marne sera en permanence maintenue durant la phase travaux, ce qui est essentiel.

Le stationnement est pris en compte dans l'opération. D'après le dossier, le plan local d'urbanisme (PLU) impose un ratio d'une place par logement. Le stationnement attribué pour les activités n'est pas clairement mentionné. Il sera souhaitable, lorsque le projet gagnera en précision, d'apporter des informations complémentaires : nature du stationnement (voiture ou deux-roues), part affectée pour les différents usagers de la ZAC.

### **Bruit et qualité de l'air**

L'autorité environnementale regrette dans son avis précédent que l'impact de la ZAC sur l'ambiance sonore n'ait pas été abordé dans la première version de l'étude d'impact. Une première appréciation des impacts est présentée dans cette version actualisée avec quatre cartes des simulations de niveaux de bruit du futur quartier. L'autorité environnementale aurait apprécié qu'une analyse accompagne ces documents.

L'autorité environnementale notait qu'il conviendra de privilégier des formes urbaines qui minimisent les impacts sonores, notamment en cœur d'îlot où des zones calmes gagneront à être créées. Dans sa nouvelle version, l'étude d'impact indique que c'est la partie nord du projet qui reste significativement impactée par la proximité de l'ex RN 370 notamment en l'absence de bâtiments jouant le rôle d'écran.

Les scénarios à l'horizon 2025 font état d'une augmentation des flux de trafic, mais selon l'étude d'impact, les émissions de polluants atmosphériques diminueront du fait de l'évolution technique du parc automobile. De plus, le développement des modes doux et de transports en commun pour desservir le quartier pourra également contribuer à diminuer les émissions liées à l'augmentation de la circulation et de la part domestique.

### **Energie**

Une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables a été réalisée, conformément à l'article L.128-4 du code de l'urbanisme. Quatre solutions énergétiques sont présentées. L'un des scénarios, qualifié de « volontariste », prévoit le raccordement à un réseau de chaleur urbain alimenté par la géothermie. Dans sa version précédente, l'étude d'impact n'était pas conclusive sur le scénario retenu mais présentait comme « meilleur compromis » le scénario de chauffage collectif au gaz, avec complément éventuel d'énergie solaire ou de récupération de chaleur sur les eaux usées. Dans sa nouvelle version, l'hypothèse de la filière géothermique est désormais privilégiée compte tenu de la proximité du réseau de chaleur de Neuilly-sur-Marne. Le raccordement au réseau de la commune voisine est qualifié de plus vertueux (p 479 de la nouvelle étude d'impact).

### **Effets cumulés**

L'étude d'impact présente différents projets dans les alentours de la ZAC. Elle n'en retient que trois pour l'analyse des effets cumulés (aménagement des bords de Marne, ZAC Clos aux Biches, axe routier Pambrun/Cossonneau/RD199), car situés à moins d'un kilomètre de la ZAC, distance qui semble faible pour certaines thématiques comme la circulation par exemple. L'évaluation des effets cumulés potentiels reste très générale et concerne notamment les travaux, la circulation, le paysage, les milieux naturels et les consommations énergétiques.

L'autorité environnementale remarque que les calendriers d'exécution des quatre projets d'aménagement de la ville et du Grand Paris Express sont similaires. Cette situation pourrait engendrer des difficultés de déplacement, de report de flux, de gestion des déchets et d'approvisionnement en matériaux de construction notamment en période de travaux. Une coordination des différentes opérations d'aménagement sur ces points semble nécessaire, pour en réduire les effets négatifs.

### **Chantier**

Les risques de pollution des eaux ont bien été identifiés pendant la phase de travaux. L'autorité environnementale rappelle que tous les travaux dans les périmètres de protection de la prise d'eau devront faire l'objet d'une communication en amont auprès du SEDIF, de Véolia et de l'agence régionale de santé (ARS).

Une charte de chantier à faibles nuisances sera adoptée pour les travaux des espaces publics, des espaces verts et du port. Rien n'est précisé à ce sujet pour les travaux sur les lots privés.

L'autorité environnementale rappelle qu'une attention particulière devra être portée à la prise en compte du risque d'inondation pendant le chantier : saisonnalité du chantier, repli ou protection du chantier en cas de crue, etc.

Par ailleurs, l'étude d'impact ne décrit pas la phase de démolition et les impacts liés, comme l'émission de poussières et la prise en compte du risque amiante.

## **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.

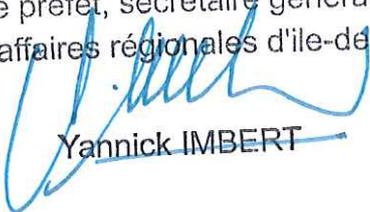
Le résumé non technique présenté pour ce projet est de bonne qualité. Des illustrations plus nombreuses et des tableaux de synthèse des enjeux environnementaux, des impacts et des mesures auraient utilement complété la présentation.

## **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'Île-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'Île-de-France

  
Yannick IMBERT