



PRÉFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

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

Le 07 MAI 2015

Évaluation environnementale des projets

Nos réf : EE-1002-15

**Avis de l'autorité environnementale
sur le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC)
des Trois Noyers à Rubelles (Seine-et-Marne)**

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Trois Noyers à Rubelles (Seine-et-Marne), dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique. Cette ZAC à vocation d'habitat prévoit la construction de 400 à 450 logements, en pavillons individuels et en petits immeubles collectifs. Le site d'implantation, d'une surface de 22 hectares, est constitué principalement de terres cultivées et de quelques boisements.

La ZAC des Trois Noyers a déjà fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale du 24 février 2011, émis dans le cadre de la création de la ZAC.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale pour ce site et ce projet sont l'eau et les zones humides, les milieux naturels et les continuités écologiques, les déplacements, les nuisances sonores, la qualité de l'air et le paysage.

L'analyse de l'état initial de l'environnement est de bonne qualité, et une synthèse générale des principaux enjeux environnementaux du site et leur hiérarchisation complètent utilement la présentation. Les différentes études réalisées (milieux naturels, déplacements, bruit...) pourraient être annexées au dossier, afin de disposer d'une information complète. Les impacts permanents et temporaires du projet sont étudiés et des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation sont proposées. Les mesures effectivement mises en place auraient dû être indiquées plus explicitement dans la synthèse des mesures, pour en faciliter le recensement.

L'autorité environnementale rappelle que pour pouvoir faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique, la ZAC doit être compatible avec le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) et atteindre une densité d'au moins 35 logements par hectare. L'analyse de la compatibilité du projet avec le SDRIF, notamment en termes de densité, est à approfondir. En effet, les modalités de calcul qui ont permis d'aboutir à la valeur de 40 logements par hectare citée dans l'étude d'impact ne sont pas présentées.

*

* *

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 basé 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.

Le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) des Trois Noyers à Rubelles (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). Pour ce projet, l'autorité environnementale est le préfet de région.

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

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2011/92/UE modifiée. À la suite de l'enquête publique, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Le présent avis de l'autorité environnementale porte sur l'étude d'impact (Loticis-Géoterre-AFTRP – Janvier 2015) du projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) des Trois Noyers à Rubelles (Seine-et-Marne), établie dans le cadre de la procédure de demande de déclaration d'utilité publique (DUP).

La ZAC des Trois Noyers a déjà fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale du 24 février 2011, émis dans le cadre de la création de la ZAC. La ZAC a été créée en mai 2011.

L'étude d'impact présentée dans le cadre de la procédure de DUP a été actualisée et complétée par rapport à celle établie pour la création, pour tenir compte notamment des remarques émises dans le précédent avis de l'autorité environnementale, des études complémentaires réalisées, mais également de la nouvelle réglementation entrée en vigueur le 1^{er} juin 2012¹. Le présent avis de l'autorité environnementale constitue une actualisation de l'avis émis le 24 février 2011.

1.3. Contexte et description du projet

Le projet, présenté par la ville de Rubelles, porte sur la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Trois Noyers, sur la commune de Rubelles dans le département de la Seine-et-Marne. Commune située à environ 45 km de Paris, voisine de Melun, Rubelles fait partie de la communauté d'agglomération Melun Val de Seine (CAMVS).

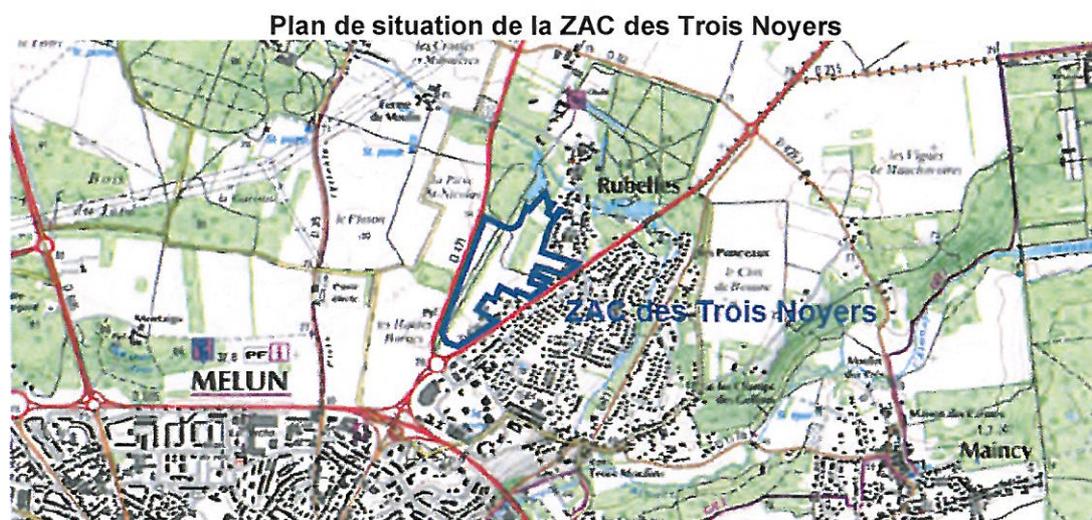
¹ Décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements.

Le site d'implantation de la ZAC, d'une surface de 22 hectares, est constitué principalement de terrains cultivés et de quelques boisements. Encadré par deux routes départementales structurantes, la RD471 à l'ouest et la RD636 à l'est, le secteur jouxte des quartiers résidentiels à l'est, la zone d'activités économiques (ZAE) Saint-Nicolas au sud, des parcelles agricoles à l'ouest – sur lesquelles une autre zone d'activités (ZAE des Hautes Bornes) est prévue – ainsi qu'un bois et le centre ancien de Rubelles au nord.

La ZAC a vocation à accueillir des logements collectifs et des maisons individuelles, ainsi que des équipements publics et quelques commerces. Le programme prévisionnel comprend :

- 400 à 450 logements (47 300 m² de surface de plancher), de type R+combles à R+2+combles, dont 25 à 30% d'habitat social. Une surface de 1 000 m² sera réservée en rez-de-chaussée des immeubles collectifs pour des commerces et des services de proximité ;
- des équipements publics (2 000 m² de surface de plancher), implantés dans la pointe sud de la ZAC, à proximité du giratoire existant (giratoire des Hautes Bornes) ;
- l'aménagement des espaces publics, comprenant notamment la restauration de l'ancienne Allée Royale du château de Rubelles, un espace vert paysager au nord, une placette constituant le cœur du nouveau quartier, des voiries et cheminements doux (piétons et cycles).

La ZAC permettra à terme l'accueil de 1 000 à 1 200 habitants supplémentaires sur la commune, qui en compte à l'heure actuelle environ 2 000.



(source : étude d'impact de la ZAC des Trois Noyers)

2. L'analyse des enjeux environnementaux

L'analyse de l'état initial de l'environnement est de bonne qualité. Bien documentée, elle est illustrée de cartes et schémas, ce qui en facilite la compréhension. Des synthèses des principales informations apparaissent en gras tout au long du chapitre et permettent une appropriation aisée des informations. Une synthèse générale des principaux enjeux environnementaux du site et leur hiérarchisation complètent utilement la présentation (tableaux des pages 231 à 237).

Des études spécifiques ont été menées sur les thématiques importantes (milieux naturels, déplacements, bruit, énergie, sols). Il aurait été pertinent de les annexer à l'étude d'impact afin de disposer d'une information complète (seule l'étude sur les énergies renouvelables est jointe au dossier).

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale pour ce site et ce projet sont l'eau et les zones humides, les milieux naturels et les continuités écologiques, les déplacements, les nuisances sonores, la qualité de l'air et le paysage. Des enjeux environnementaux plus modérés, relatifs à la qualité et à l'utilisation des sols sont également à prendre en considération.

Eau

L'étude d'impact indique la présence de la nappe du calcaire de Brie et de la nappe de Champigny. Elle précise leur profondeur au droit du site et leur vulnérabilité par rapport aux pollutions potentielles de surface, en fonction de la nature des sols de recouvrement. La commune est traversée par le ru du Jard, situé à 70 mètres au nord de la ZAC. Les eaux pluviales de Rubelles se jettent dans ce ru, jugé en limite de capacité. Les nouvelles opérations d'urbanisation doivent donc veiller à limiter les rejets d'eaux pluviales dans ce ru et favoriser l'infiltration sur place.

Le dossier indique que les eaux usées de la commune sont dirigées vers la station d'épuration de Dammarie-les-Lys/Melun. Son fonctionnement actuel est présenté, et sa capacité devrait lui permettre de recevoir les eaux usées supplémentaires de la ZAC des Trois Noyers.

Zones humides

L'étude d'impact indique que la carte des « enveloppes d'alerte des zones humides »² relève sur la partie nord du projet la présence de zone potentiellement humide de classe 3. La « classe 3 » correspond à une probabilité importante de présence de zones humides, dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser. Des relevés floristiques et pédologiques (critères réglementaires) ont été effectués en 2014 sur la zone d'étude du projet, et montré qu'aucune zone humide n'est présente dans l'emprise de la ZAC. Une zone humide de 1 200 m², correspondant à la végétation autour des étangs, est située en limite nord de la ZAC (carte de la page 82).

Milieux naturels

L'étude d'impact indique que le site du projet n'est concerné par aucune protection réglementaire ou inventaire au titre des milieux naturels.

Le secteur d'étude est constitué de terres cultivées, de bois, d'espaces en friche et de chemins. Un inventaire de la faune et de la flore avait été effectué en 2008, à une période peu favorable à une observation exhaustive, il a été complété en 2014. Les résultats des inventaires sont bien détaillés et cartographiés, avec une hiérarchie des enjeux écologiques.

Une station d'une espèce floristique non protégée mais en danger d'extinction, le Silène de nuit, a été relevée. Pour ce qui concerne la faune, plusieurs espèces d'oiseaux nicheurs, fréquentant les boisements et les lisières arbustives, des papillons (dont trois peu fréquents : Flambé, Petite tortue, Demi-deuil), des orthoptères (dont deux peu fréquents et protégés : Decticelle chagrinée, Criquet noir-ébène) et neuf espèces de chiroptères ont été observés. Bien que n'ayant pu être confirmée, la présence de gîtes pour les chiroptères est probable sur le site de la ZAC (dans les arbres, le bâti et les espaces ornementaux). Des espèces végétales envahissantes sont également présentes.

Continuités écologiques

L'étude d'impact présente le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France, adopté en 2013. Selon ce schéma, les boisements et le ru du Jard, au nord de la ZAC, font partie de corridors écologiques liés à la trame arborée (arc boisé d'orientation est-ouest reliant les forêts de Bréviande et de Vaux-le-Vicomte) et aquatique, qu'il convient de préserver.

² La carte « enveloppes d'alerte des zones humides » est disponible sur le site de la DRIEE Ile-de-France.

Desserte et déplacements

L'étude d'impact précise que le site bénéficie d'une bonne accessibilité par la route. Les voies situées à proximité (routes départementales RD471 et RD636) supportent un trafic important (respectivement de l'ordre de 8 000 et 10 000 véhicules par jour). Le carrefour giratoire des Hautes Bornes, au sud de la ZAC, est un carrefour chargé, en limite de capacité aux heures de pointe.

La gare la plus proche (gare RER de Melun) n'est pas à proximité immédiate (à 3,5 km de la ZAC). La desserte en transports en commun, assurée par cinq lignes de bus, est mal adaptée aux déplacements domicile-travail. L'étude d'impact souligne le manque d'un rabattement efficace vers la gare de Melun.

Pour ce qui concerne les déplacements doux (piétons et cyclistes), l'étude d'impact indique qu'elles existent peu sur le secteur, et présente les schémas des pistes cyclables sur le département et la CAMVS.

Nuisances sonores

L'étude d'impact précise que les deux routes départementales qui longent la ZAC et le giratoire des Hautes Bornes font l'objet d'un classement sonore qui définit la largeur des secteurs affectés par le bruit, ce qui impose, pour les nouveaux bâtiments à usage d'habitation situés dans ces secteurs, des prescriptions d'isolement acoustique à respecter.

Par ailleurs, une étude acoustique a été réalisée en 2014, s'appuyant sur six points de mesures. Les principaux résultats sont présentés mais l'intégralité de l'étude acoustique n'a pas été jointe au dossier. L'étude confirme que l'ambiance sonore est fortement influencée par la proximité des routes départementales, et est supérieure à la moyenne d'une zone urbaine classique (supérieure à 60 dB(A) la nuit) sur les secteurs sud et est de la ZAC.

Qualité de l'air

L'étude d'impact analyse l'état initial de la qualité de l'air, dans un premier temps sur le département puis sur la commune. Les principales sources de pollution (2010) sur la commune ainsi que l'indice Citeair (2013) sont présentés. La commune de Rubelles est considérée comme « peu polluée ». L'autorité environnementale indique que des données plus récentes sur les sources de pollution de la qualité de l'air à Rubelles sont disponibles sur le site d'Airparif, et note que la localisation de la station de mesure n'est pas clairement précisée.

Paysage et patrimoine

Le paysage dans lequel s'implantera la future ZAC est bien décrit et illustré de photographies. Située en frange sud du plateau de la Brie, la commune de Rubelles inscrit son urbanisation dans un écrin boisé, ce qui en limite les visibilitées. Les franges de la ZAC sont très diversifiées (quartier résidentiel, champ, bois, zone d'activités) et nécessiteront une réflexion pour son intégration dans le tissu existant.

La problématique de l'entrée sud de l'agglomération (au niveau du giratoire marquant l'extrémité sud de la ZAC), qui donne actuellement une image peu valorisante de Rubelles, et la nécessité d'un aménagement qualitatif de cette entrée, sont également bien mis en avant.

En outre, l'étude d'impact indique que la ZAC est concernée, à son extrémité nord, par le périmètre de protection de 500 mètres des différents pavillons du domaine du Château de Rubelles, inscrits au titre des monuments historiques. Il n'y a cependant pas de covisibilité entre ces pavillons et la ZAC, compte-tenu des boisements qui les séparent et du relief. Une vingtaine de maisons individuelles prévues dans le cadre de la ZAC et situées dans ce secteur nécessiteront l'avis de l'Architecte de Bâtiments de France.

Qualité et utilisation des sols

L'état initial de la qualité des sols a été traité. Les bases de données BASIAS³ et BASOL⁴ ont été consultées, une étude historique a été effectuée et un diagnostic des sols a révélé

³ BASIAS : base de données d'anciens sites industriels et activités de service.

la présence de métaux lourds et d'hydrocarbures. L'étude d'impact précise que les teneurs relevées sont peu importantes mais aucune valeur n'est fournie. La localisation des sondages effectués n'est par ailleurs pas présentée. L'autorité environnementale note qu'il aurait été souhaitable de joindre en annexe le diagnostic réalisé.

L'étude d'impact indique également que le secteur de la ZAC est concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles, dont l'aléa est jugé fort uniquement sur la partie nord de la ZAC, selon la cartographie fournie par le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM). Une étude géotechnique réalisée en 2014 a permis de connaître précisément la nature du sous-sol et de déterminer les techniques de fondations adaptées.

L'activité agricole sur le territoire est présentée partiellement. L'étude d'impact ne mentionne qu'une seule exploitation agricole, dont le siège est à Rubelles et qui exploite 10,8 ha des terrains de la ZAC. L'autorité environnementale relève qu'au regard des éléments cartographiques, il semble que d'autres exploitations agricoles, n'ayant pas leur siège sur la commune, utilisent des parcelles localisées sur le périmètre de la ZAC et pourraient elles aussi être impactées par le projet de ZAC. L'étude d'impact ne présente pas les données concernant l'ensemble du bassin agricole (continuités avec d'autres exploitations, fonctionnalité de cet espace...). Une carte du parcellaire de ces exploitations aurait été souhaitable afin de présenter ces enjeux à une échelle plus large que celle de la ZAC ou de la commune.

3. L'analyse des impacts environnementaux

3.1 Justification du projet retenu

L'étude d'impact présente une justification du projet ainsi que les variantes étudiées aux différents stades d'élaboration du projet, ce qui est appréciable. Elle aborde notamment la densité retenue et l'offre de logements programmée pour répondre au contexte local et permettre des parcours résidentiels aux habitants.

Une analyse de la compatibilité aux documents d'urbanisme et aux principaux plans et programmes figure dans le document. La présentation retenue ne permet toutefois pas de comprendre si le projet est effectivement compatible avec le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), notamment en termes de densité. L'autorité environnementale rappelle que pour pouvoir faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique, la ZAC doit être compatible avec le SDRIF (Article L.141-1-2 du code de l'urbanisme).

En effet, la ZAC se trouve dans un secteur identifié dans le SDRIF comme un « secteur d'urbanisation préférentielle », où la densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat doit permettre d'atteindre au moins 35 logements par hectare. L'étude d'impact (page 343) indique que la ZAC prévoit une densité moyenne brute de 25 logements par hectare urbanisé, mais que sa densité nette atteint 40 logements par hectare, sans plus d'explications. L'autorité environnementale recommande de détailler les modalités de calcul qui ont permis d'aboutir à cette dernière valeur.

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

Le dossier présente d'abord les impacts permanents, c'est-à-dire liés au projet finalisé, puis les impacts temporaires du projet, liés à la phase de chantier. Des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation sont ensuite proposées.

La présentation de tableaux récapitulatifs des effets du projet (pages 298 et 299) et des mesures proposées (pages 396 à 399) est appréciée. Cependant, cette synthèse des

⁴ BASOL : base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

mesures, qui devrait permettre d'en faciliter le recensement et d'appréhender ses modalités de suivi, aurait été plus lisible en distinguant les mesures en phase de chantier et en phase d'exploitation. En outre, certaines mesures auraient dû être davantage explicitées (par exemple, pour les milieux naturels, les mesures d'accompagnement proposées ne sont pas citées et la mesure se résume à la « *création de nouveaux habitats naturels (...)* »).

L'étude d'impact (page 405) renvoie à la mise en œuvre ultérieure de la démarche « HQE (TM) – aménagement » pour la définition des modalités de suivi des mesures.

Impact sur l'eau

Le volume d'eaux usées supplémentaires, lié à l'arrivée des habitants de la ZAC, a été estimé aux alentours de 165 à 200 m³/j. L'étude d'impact précise que la station d'épuration de Dammarie-les-Lys/Melun sera en capacité de traiter les volumes d'eaux usées supplémentaires liés aux différents projets d'urbanisation sur le secteur, dont celui de la ZAC des Trois Noyers.

Par ailleurs, le projet va induire une imperméabilisation des sols et une augmentation des eaux de ruissellement. Les principes de gestion des eaux pluviales, différents entre les espaces publics et privés, sont abordés. Sur les espaces publics, les eaux pluviales seront collectées dans un réseau de noues végétalisées. Sur les espaces privés, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. L'étude d'impact indique également qu'une « *infiltration totale sur site avec zéro rejet en conditions climatiques normales* » est envisagée, sans préciser à quelle pluie de référence correspondent ces conditions, et qu'un bassin de rétention sera aménagé au sein du boisement nord pour réguler les débits de sortie et éviter les débordements du ru.

Le dossier indique que les modalités techniques de gestion des eaux pluviales seront précisées dans le cadre d'une procédure au titre de la « loi sur l'eau » dont fera l'objet le projet.

L'autorité environnementale souligne le principe de gestion prévu (limitation des rejets, utilisation de techniques alternatives), qui reste toutefois peu détaillé à ce stade.

Impact sur les milieux naturels

Le projet de ZAC va induire une artificialisation des sols et la disparition d'une grande partie des habitats naturels présents. Au final, excepté pour la station de Silène de nuit qui sera détruite par le projet et pour laquelle des mesures sont prévues, l'étude menée évalue l'impact de la ZAC sur les milieux naturels comme faible. Des explications sur l'appréciation du « niveau d'impact » du projet de ZAC sur les différents compartiments de la faune et de la flore auraient été appréciées : par exemple, pour plusieurs espèces, le « niveau d'enjeu » et « l'intensité de l'impact » sont évalués « moyen » ou « assez fort », mais conduisent à une appréciation du « niveau d'impact » faible (tableaux d'analyse des pages 251 à 253) et à l'absence de mesures de réduction. L'argument des « *nombreux espaces verts prévus dans le cadre du projet* » plusieurs fois mis en avant dans cette analyse aurait dû également être étayé (par exemple, données chiffrées avant/après des surfaces des différents types d'espaces).

Des mesures d'accompagnement favorables à la biodiversité sont proposées, comme la gestion écologique des espaces verts, la pose de nichoirs à oiseaux, de gîtes à chauves-souris, d'hôtels à insectes. Une mesure de conservation des graines de Silène de nuit ex-situ, en partenariat avec le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) est envisagée. Il conviendra de préciser quelles mesures seront effectivement mises en place, car elles ne sont pas explicitement reprises dans le tableau récapitulatif des mesures, qui cite uniquement le traitement paysager de la ZAC.

Le défrichage, qui sera réalisé en dehors des périodes de nidification des oiseaux (pas d'intervention de mars à juillet), donnera lieu à une compensation par reboisement, restauration ou conservation d'un boisement sur des sites non encore définis à ce stade de l'étude d'impact, et fera l'objet d'expertises complémentaires.

Impact sur le trafic

Les effets du projet sur le trafic ont été étudiés (étude de mai 2014, non jointe au dossier) en retenant deux phases : 2016 et 2020 (livraison de tous les logements). L'augmentation de trafic a été estimée à 200 uvp/h⁵ à l'heure de pointe, augmentation jugée modérée en comparaison des charges de trafic attendues sur les RD471 et RD636 (respectivement 1 400 et 1 600 uvp/h à l'horizon 2020, dans les deux sens confondus). Les carrefours d'accès à la ZAC seront gérés par feux tricolores, ce qui devrait permettre un bon fonctionnement et garantir la sécurité routière.

La ZAC bénéficie d'une bonne accessibilité routière ce qui n'encourage pas l'adoption de modes de déplacements alternatifs. Le projet a le mérite d'inciter à l'utilisation des autres modes de transport : création d'un maillage de circulations douces, mise en place et/ou sécurisation de traversées piétonnes et cyclables, implantation d'arrêt de bus au niveau de la place centrale de la ZAC. Le dossier ne mentionne aucun parking deux-roues.

Le stationnement pour les voitures (près de 900 places au total) semble trop conséquent au vu du trafic estimé.

Impact sur la qualité de l'air

L'augmentation du trafic routier et du nombre de logements va augmenter l'émission de polluants atmosphériques. L'impact sur l'air ambiant est considéré comme modéré par l'étude d'impact mais aucune estimation n'a été faite. Les principales mesures présentées pour réduire cet impact sont la limitation de la vitesse au sein de la ZAC, l'incitation aux modes de déplacement alternatifs à la voiture, la protection des habitations le long de la RD471 par un talus planté servant d'écran pour la pollution particulaire. Des éléments sur l'efficacité de cette mesure auraient été intéressants.

Impact sur le bruit

Dans les périmètres affectés par le bruit, des prescriptions concernant l'isolement acoustique des constructions à usage d'habitation seront imposées. Par ailleurs, l'étude d'impact a fait le choix de positionner les équipements publics au sud de la ZAC afin de réaliser une protection pour les zones d'habitation. Il faudra veiller à ce que ces équipements publics ne soient pas une source de nuisances sonores supplémentaire.

Les mesures pour réduire l'impact du bruit sur le projet sont présentées, comme interposer des zones calmes entre les zones à protéger et les sources sonores, mettre en place un merlon acoustique d'une hauteur de 2,50 mètres le long de la RD471, renforcer l'isolement acoustique de façade. Ces mesures auraient pu être davantage développées en précisant par exemple l'emplacement des zones calmes.

Impact sur le paysage

L'étude d'impact évalue l'impact paysager du projet de ZAC en présentant des vues du projet (photomontages depuis le giratoire et les deux routes départementales), et en soulignant l'impact positif et l'amélioration du cadre de vie des Rubellois (cheminements doux, promenade plantée...).

La requalification de l'ancienne allée du château pour l'intégrer à la structure du nouveau quartier est importante, tant pour son intérêt historique et patrimonial, que pour le cadre de vie des riverains et la biodiversité. L'autorité environnementale recommande d'étudier la possibilité de conserver des arbres existants, tout en assurant la viabilité et la cohérence esthétique du double alignement de tilleuls qui sera créé.

Impact sur l'énergie

Une étude sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la ZAC a été menée, comme l'exige la réglementation. Elle est présentée dans l'étude d'impact et jointe en annexe. L'étude d'impact indique que les choix énergétiques les plus intéressants pour la production d'eau chaude sanitaire seraient le solaire thermique et la récupération de chaleur sur eaux grises.

⁵ 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.

L'étude sur les énergies renouvelables souligne l'existence d'une opportunité de raccorder la ZAC des Trois Noyers au réseau de chaleur de Melun, qui doit s'étendre sur des projets voisins (notamment la ZAC de la Plaine de Montaigu). Mais cette solution n'a pas été retenue, sa mise en œuvre étant jugée difficile.

Impact sur l'agriculture

Le projet de ZAC consommera une quinzaine d'hectares de terres agricoles. La consommation de cet espace agricole a été privilégiée dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, en raison de sa situation en continuité avec l'urbanisation existante, la proximité des équipements, et afin de conserver des terres agricoles plus productives et plus accessibles au nord du territoire communal.

L'étude d'impact indique (page 269) que compte-tenu du souhait de l'exploitant agricole de « *diversifier son activité* » et du fait du « *mode de faire valoir des surfaces qui seront urbanisées (bail précaire)* », aucune mesure de compensation n'est prévue. L'autorité environnementale note que ces éléments, issus de la concertation menée avec les propriétaires et l'exploitant agricole, ne permettent pas de comprendre le lien avec la réduction des surfaces agricoles. L'accord de l'exploitant ne peut seul justifier l'absence de mesures pour la préservation du capital productif global et de sa fonctionnalité. Dans un contexte de forte pression foncière et en l'absence d'une présentation du système de production, l'analyse de l'impact de la consommation d'espaces agricoles reste limitée et ne permet pas de proposer les éventuelles mesures nécessaires (par exemple, compensation foncière, remise en culture de friches).

Effets cumulés

L'autorité environnementale note qu'un effort a été porté sur ce chapitre, qui peut poser des difficultés méthodologiques. Une analyse pertinente des effets cumulés du projet de ZAC des Trois Noyers avec les autres projets connus dans le secteur a été menée.

Pour cette étude (pages 303 à 317), quatre projets ont été recensés : l'écoquartier de la Plaine de Montaigu, le pôle hospitalier, le programme de rénovation urbaine (PRU) des Hauts de Melun et le TZen2 (bus à haut niveau de service). Le projet de ZAE des Hautes Bornes, situé à proximité immédiate de la ZAC des Trois Noyers, n'a pas été inclus dans l'analyse car il n'est qu'au stade des études.

Chaque projet est présenté, localisé et ses principaux impacts et mesures sont identifiés, ce qui est apprécié. Un tableau récapitule ensuite, par thématique et par projet, les effets potentiels et le cumul de ces effets (les effets propres à la ZAC des Trois Noyers auraient cependant dû apparaître dans ce tableau).

Impacts liés au chantier

Les effets temporaires de la phase de chantier sur la qualité de l'air, le bruit, la qualité des sols et des eaux sont abordés. Ces nuisances concerneront de plus en plus d'habitations au fur et à mesure de l'avancement du projet. Des mesures visant à prévenir ou réduire l'impact de ces nuisances sont présentées et paraissent adaptées, notamment pour les nuisances sonores : zones d'accès au chantier éloignées des habitations, circulation en boucle pour éviter l'utilisation de l'alarme de recul, horaires du chantier limités aux heures ouvrables, contrôle de l'homologation acoustique des engins, information des riverains.

L'étude d'impact indique qu'une démarche de « chantier vert » peut être mise en œuvre pour chacune des opérations, mais ne présente pas d'engagement du maître d'ouvrage à mettre en place cette démarche. L'autorité environnementale note que cela permettrait de garantir la mise en œuvre effective des différentes mesures prévues.

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 aborde l'ensemble des thématiques traitées dans l'étude d'impact. Il est trop long (133 pages, pour une étude d'impact qui en fait 425), mais bien structuré, suivant le même plan que l'étude d'impact. Chaque thématique, bien identifiée, est traitée sur deux pages en général, avec de très nombreuses illustrations.

Le tableau de synthèse des effets et des mesures présente quelques différences de contenu avec celui présenté dans l'étude d'impact : par exemple, la mesure concernant la « banque de graine de Silène » est indiquée (page 100 du résumé) mais pas l'effet du projet sur l'agriculture.

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



Jean-François CARENCO