



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis en date du 8 juin 2018
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
sur le projet de la zone d'aménagement concerté (ZAC) d'Orgenoy-Est
à Boissise-le-Roi (Seine-et-Marne)**

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet d'aménagement de la ZAC d'Orgenoy-Est, sur la commune de Boissise-le-Roi (Seine-et-Marne). Situé sur un secteur de 17,9 hectares, la ZAC a vocation à accueillir 292 logements, dont 50 % de logements sociaux, ainsi que le centre technique municipal. L'avis est rendu dans le cadre d'une procédure de réalisation de ZAC.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour ce projet concernent la limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels, la limitation de l'artificialisation des sols et la gestion des eaux de ruissellement, la prise en compte de la pollution des sols, la limitation des déplacements et des nuisances associées (bruit et pollution de l'air) et la préservation du paysage et des milieux naturels.

Les principales recommandations de la MRAe portent sur les points suivants :

- La densité de la ZAC est de 22 logements par hectare, significativement inférieure à la densité minimale de 35 logements par hectare exigée par le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF). La MRAe recommande d'approfondir la justification de l'articulation du projet avec les orientations du SDRIF et, le cas échéant, de présenter des partis d'aménagement répondant à ces orientations ;
- Des précisions sur la mise en place des mesures destinées à réduire les impacts sur la biodiversité sont attendues ;
- L'un des principaux impacts du projet est le nombre de déplacements routiers induits. Les dispositions prévues en termes de stationnement, ~~trop généreuses~~, n'incitent pas à l'utilisation des transports en commun et des modes actifs ;
- La réalisation éventuelle du projet de liaison routière entre le sud de Melun et l'autoroute A6 est susceptible d'impacter fortement l'ambiance sonore et la pollution atmosphérique sur le site : selon la MRAe, la prévention de ces pollutions et nuisances ne peut être renvoyée uniquement vers le maître d'ouvrage du projet routier ;
- L'enjeu lié à la pollution des sols sur le secteur sud de la ZAC n'a pas été correctement identifié. La MRAe rappelle que le maître d'ouvrage devra s'assurer de l'absence de risque sanitaire pour les futurs usagers.

La MRAe a formulé par ailleurs d'autres recommandations plus ponctuelles, précisées dans l'avis détaillé ci-après.

Avis disponible sur le site Internet de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France

Avis détaillé

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.

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France.

Le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) d'Orgenoy-Est à Boissise-le-Roi, qui crée une surface de plancher de l'ordre de 34 850 m² et porte sur une emprise de 17,9 hectares, 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 39° 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, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire 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 participation du public, 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 d'Orgenoy-Est a été créée par délibération du conseil municipal de Boissise-le-Roi le 26 février 2003. Un premier dossier de réalisation pour l'aménagement de la ZAC a été approuvé le 15 décembre 2005. Conformément à la réglementation alors en vigueur, aucun avis de l'autorité environnementale n'a été émis sur le projet dans le cadre de ces procédures.

À la suite d'un recours contentieux, les aménagements n'ont pas été réalisés. En 2017, le conseil municipal a décidé de relancer l'opération, sur le même périmètre mais en révisant la programmation de l'opération, ce qui nécessite un nouveau dossier de réalisation. Le présent avis est donc rendu dans le cadre de la procédure de réalisation d'une ZAC. Il porte sur l'étude d'impact¹ « Évaluation environnementale de projet – ZAC Orgenoy-Est à Boissise-le-Roi », référencée 2017.310-E04 D et datée du 27/03/2018, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de ZAC.

2. Contexte et description du projet

Le projet, porté par la ville de Boissise-le-Roi, porte sur la réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) d'Orgenoy-Est, sur la commune de Boissise-le-Roi dans le département de la Seine-et-Marne. L'étude d'impact indique que cette ZAC a vocation à

¹ Sauf mention contraire, les numéros de pages figurant dans le corps du présent avis renvoient à l'étude d'impact.

accueillir 292 logements dont la moitié de logements sociaux. La réalisation du projet permettra notamment de combler la carence en logements sociaux de la commune².

Présentation du site

Le hameau d'Orgenoy est rattaché à la commune de Boissise-le-Roi et compte environ un millier d'habitants, soit un peu plus du quart de la population communale³. Le hameau, entouré de grandes cultures, est situé à environ 1,5 kilomètres au sud du bourg de Boissise-le-Roi et à 8 kilomètres au sud-ouest de Melun.

Le site de la ZAC, d'une surface de 17,9 hectares, est localisé en bordure est du hameau (Illustration 1 et Illustration 2). Il jouxte des quartiers résidentiels et une école⁴. Il est constitué de terrains agricoles, d'une friche boisée, du centre technique municipal⁵ (CTM) et de terrains de sport (deux stades de football, terrain de pétanque). Il est longé au sud par la route départementale RD24, qui permet de rejoindre la route RD607 à l'est.

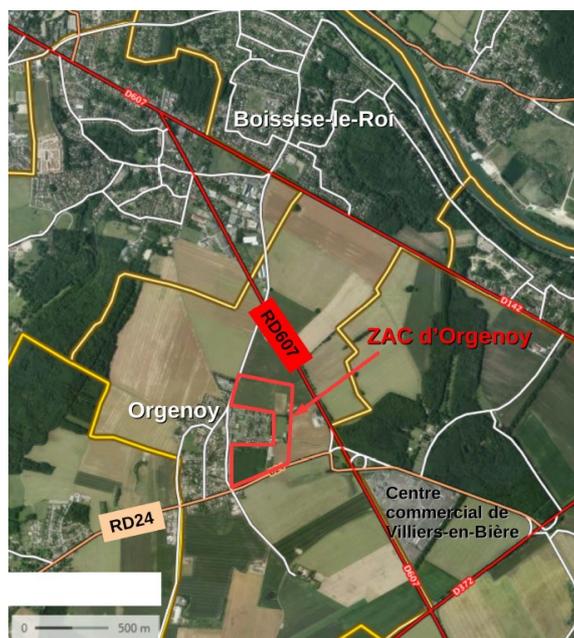


Illustration 1: Plan de situation de la ZAC
(source : Géoportail, annotations DRIEE)

² L'étude d'impact précise que cette carence en logements sociaux a fait l'objet d'une mise en demeure de la commune par le préfet de la Seine-et-Marne, par un courrier de 2016 (pages 5, 33, 91 et 160).

³ La commune de Boissise-le-Roi (Orgenoy compris) comptait 3 775 habitants en 2014.

⁴ Le groupe scolaire Château Villard à Orgenoy comptait, pour l'année scolaire 2014/2015, deux classes de maternelle et quatre classes de primaire et accueillait 122 élèves (page 96).

⁵ Le CTM abrite actuellement les services bâtiment, voirie, cérémonie et espaces verts et accueille une dizaine d'employés municipaux (page 97).

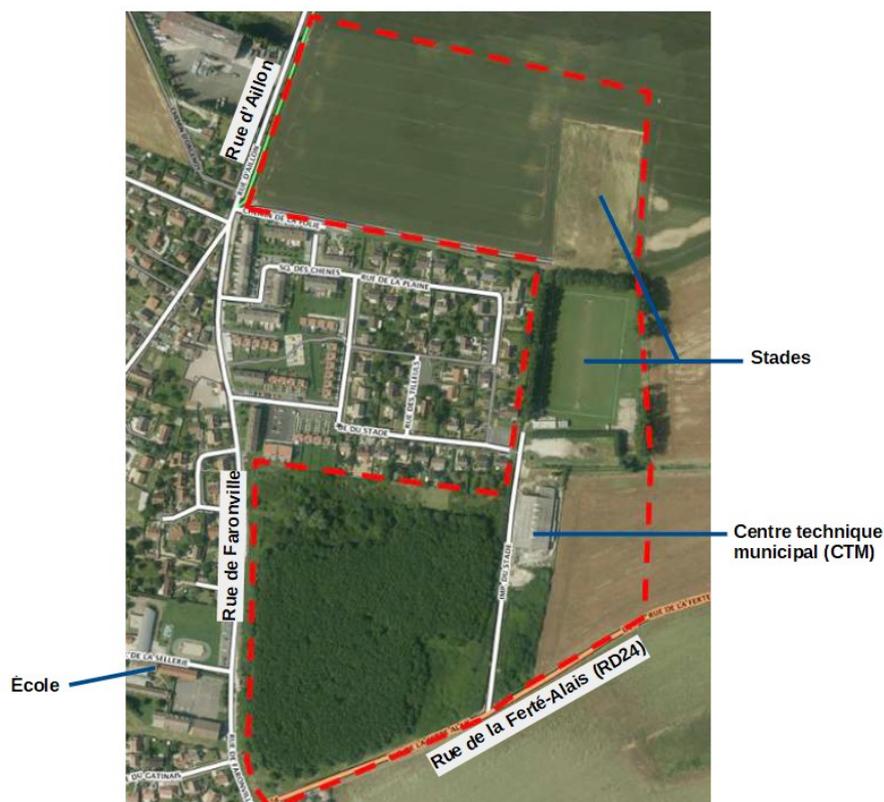


Illustration 2: Emprise de la ZAC d'Orgenoy-Est
(source : étude d'impact, annotations DRIEE)

Présentation du projet de ZAC

Le projet de la ZAC d'Orgenoy-Est (Illustration 3) prévoit la construction d'environ 292 logements, représentant une surface de plancher totale de 34 850 m² et répartis de la manière suivante :

- 55 logements locatifs sociaux en petits collectifs ;
- 91 logements locatifs sociaux de type maisons de ville ;
- 146 logements en accession à la propriété (lots libres).

Au regard de la typologie des logements prévus et de la taille moyenne des ménages sur la commune, l'étude d'impact estime que la population accueillie dans le nouveau quartier serait comprise entre 788 et 963 habitants, dont environ 350 enfants, soit une augmentation de population de plus de 80 % sur le hameau.

Par ailleurs, un secteur d'environ 5 hectares (dénommé « réserve foncière Ville ») a été réservé pour l'implantation d'équipements publics (dont les terrains de sport existants, qui seront maintenus). Un nouveau centre technique municipal y sera localisé (construction d'un nouveau bâtiment et démolition de l'actuel CTM).

La ZAC sera accessible par les rues qui la longent à l'ouest et au sud : rue d'Aillon, rue de Faronville et rue de la Ferté-Alais (RD24). Il est prévu de modifier le tracé de la rue de Faronville, aujourd'hui linéaire, pour desservir le nouveau quartier (cf. tracé en rouge sur l'illustration 3) et sécuriser la section de cette rue passant actuellement devant l'école, pour la réserver aux riverains et aux bus.

Les aménagements paysagers comprennent notamment une coulée verte et un parc linéaire, lieux de promenade et de récréation qui serviront aussi pour la gestion des eaux

pluviales. Par ailleurs, le projet a été développé dans l'idée d'une juxtaposition de plusieurs hameaux présentant des identités paysagères propres (relatives aux profils de rues, aux traitements paysagers et à l'ambiance architecturale).



*Illustration 3: Plan masse de la ZAC
(source : étude d'impact page 39, annotations
DRIEE)*

Réalisation de la ZAC

La ZAC est envisagée en trois phases de réalisation : 1A, 1B et 2 (Illustration 4). Le découpage des différentes phases est lié à la maîtrise du foncier⁶ ainsi qu'à la nécessité de construire le nouveau CTM avant la démolition des ateliers actuels. La réalisation de la ZAC s'étalerait sur 5 ans, à partir de 2018.

⁶ L'étude d'impact indique que le foncier est maîtrisé sur la phase 1A, ce qui permettra de commencer les travaux rapidement et de répondre aux besoins en logements sociaux.

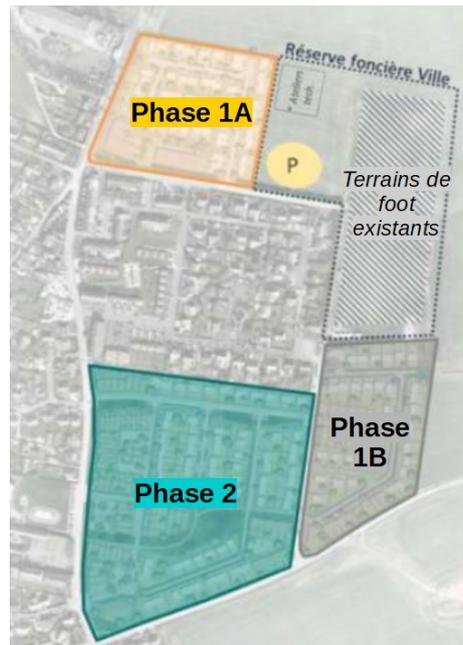


Illustration 4: Plan de phasage de la ZAC
 (source : étude d'impact page 37, annotations DRIEE)

3. L'analyse de l'état initial du territoire et de ses enjeux environnementaux

L'analyse de l'état initial de l'environnement est globalement de bonne qualité. Les thématiques environnementales prégnantes pour le projet ont été correctement identifiées et caractérisées, à l'exception de la pollution des sols pour laquelle l'enjeu sanitaire correspondant n'a pas été mis en évidence (voir ci après).

Une conclusion est présentée pour chaque thématique (encadré orange), ainsi qu'une synthèse générale et hiérarchisée des enjeux environnementaux (pages 134 à 137), ce qui est apprécié. Sur la forme, la lisibilité de la plupart des cartes et illustrations fournies, ainsi que de leurs légendes, est à améliorer⁷.

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte pour ce projet sont :

- la limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels ;
- la limitation de l'artificialisation des sols et la gestion des eaux de ruissellement ;
- la prise en compte de la pollution des sols ;
- la limitation des déplacements et des nuisances et pollutions associées (bruit et pollution de l'air) ;
- la préservation du paysage et des milieux naturels.

Espaces agricoles

L'étude d'impact fournit des données sur l'activité agricole, qui est très présente sur la commune. Bien qu'ayant fortement diminué depuis une trentaine d'années⁸, les surfaces

⁷ Plusieurs des cartes et illustrations fournies dans l'étude d'impact sont difficilement lisibles, tant sur la version papier que sur la version électronique. C'est, à titre d'exemple, le cas des figures 45 (page 60), 52 (page 67), 65 (page 77) et 148 (page 161) (liste non exhaustive).

⁸ Les surfaces agricoles représentaient 440 hectares en 1988 à Boissise-le-Roi.

agricoles représentent encore une superficie de 267 hectares, pour une superficie communale totale de 709 hectares. Sur le secteur de la ZAC, il y a 7 hectares de terres agricoles, qui sont exploitées en grandes cultures par deux agriculteurs. Des chemins d'accès pour les engins agricoles sont également présents sur le site.

Eau

Le site de la ZAC est relativement plat, avec une pente moyenne de 1 % en direction du nord-est. L'exutoire naturel des eaux de ruissellement est un « fossé », présent au sein de la ZAC (cf. carte page 58), qui se raccorde au ru de la Mare aux Évées, lequel circule à l'est, puis à la Seine. Ce « fossé » est par ailleurs identifié par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France comme un élément de la sous-trame bleue, en tant que cours d'eau intermittent à préserver et/ou à restaurer (pages 72 à 74). L'étude d'impact indique la présence « par endroit » (page 55) d'une nappe d'eau souterraine peu profonde (4,5 à 6 mètres). Les mesures de perméabilité réalisées montrent une perméabilité faible à bonne, allant de 8.10^{-7} à $1,4.10^{-5}$ m/s.

Sols

Une ancienne carrière (exploitation de meulière) a été exploitée sur la partie sud de la ZAC. Les excavations ont été comblées par des remblais divers et les résidus de l'exploitation, sur une profondeur de 6 à 8 mètres. L'étude d'impact met ainsi en avant un problème de stabilité des sols lié à ces remblais, qui nécessitera de prendre des dispositions particulières pour les fondations des constructions.

Pour ce qui concerne la pollution des sols, l'étude d'impact a inventorié les différentes sources susceptibles d'avoir impacté les sols, au vu notamment des bases de données BASIAS⁹ et installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Les sources de pollution éventuelle identifiées sont l'ancienne carrière et le CTM¹⁰ (ancienne cuve à carburant, toitures en matériau contenant des produits amiantés).

Une liste des études de sols réalisées est indiquée (page 118)¹¹. Seules certaines de ses études sont brièvement synthétisées dans l'étude d'impact :

- une étude de 2017, réalisée sur la phase 1A, qui n'a pas mis en évidence d'anomalies ;
- une étude de 2016, sur le périmètre des phases 1B et 2, qui a mis en évidence des anomalies dans les sols (métaux lourds, hydrocarbures), dans les eaux souterraines (benzo(a)pyrène, arsenic et benzène) et dans les gaz des sols (xylène, tétrachloroéthylène).

L'étude d'impact conclut qu'il s'agit de « *traces naturelles de métaux lourds et d'hydrocarbures dans les remblais superficiels de la zone correspondant à l'ancienne carrière* » (page 119), n'appelant « *aucune gestion particulière* » (page 137)¹². L'aspect sanitaire lié à la présence de pollutions dans le milieu souterrain n'est par la suite pas

⁹ BASIAS : Base de données recensant des sites industriels et des activités de service abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution.

¹⁰ L'étude d'impact indique qu'un site Basias, correspondant au CTM, est présent dans le périmètre de la ZAC. Il s'agit d'une information erronée, dont l'origine est vraisemblablement une erreur de géolocalisation dans la base de données Basias. Le site Basias n°IDF7707966 correspond en fait à la déchetterie SITOM (désormais GENERIS) située au sud du hameau, et non dans la ZAC.

¹¹ Ces différentes études n'ont pas été jointes au dossier de la ZAC. Au vu des titres, certaines ont porté sur la pollution des sols (c'est-à-dire la qualité des sols au regard des risques sanitaires), d'autres sur des aspects géotechniques (caractéristiques mécaniques des sols) ou encore sur l'eau (perméabilité des sols).

¹² Le diagnostic et la conclusion mériteraient d'être étayés.

évoqué (dans le chapitre relatif aux impacts du projet¹³) et aucune mesure n'est envisagée¹⁴. En l'état actuel du dossier de ZAC, compte-tenu des pollutions potentielles identifiées, l'enjeu lié à la pollution des sols est insuffisamment pris en compte pour les phases 1B et 2 de la ZAC.

La MRAe rappelle que le maître d'ouvrage devra s'assurer de la compatibilité des sols avec les usages projetés (logements) et de l'absence de risque sanitaire pour les futurs usagers, au moyen d'études complémentaires si nécessaire (évaluation qualitative des risques sanitaires – EQRS – et analyse des risques résiduels le cas échéant).

La MRAe recommande de présenter toutes les études relatives à la pollution du milieu souterrain déjà réalisées, ainsi qu'une synthèse plus détaillée des résultats (zones investiguées, caractérisation des pollutions identifiées, suites préconisées, etc.).

Déplacements et nuisances associées (bruit, qualité de l'air)

La desserte en transports en commun du hameau est faible. La commune est desservie par une gare du RER D (gare de Boissise-le-Roi), située au centre-ville à près de trois kilomètres du site de la ZAC, ce qui représente un trajet de plus de 30 minutes à pied, et de 10 à 15 minutes en vélo. Le hameau est également desservi par des lignes de bus : une ligne du réseau départemental, à des fréquences assez réduites (1 bus par heure), et deux lignes de transport scolaire.

L'étude d'impact présente également les cheminements cyclables existants et projetés¹⁵ autour d'Orgenoy (plan page 113) : la rue d'Aillon (accès nord de la commune) est équipée d'une piste cyclable, qui devrait être prolongée pour permettre de rejoindre la gare RER. Une liaison douce est également prévue sur la RD24, au sud du site.

Le site de la ZAC bénéficie en revanche d'une bonne desserte routière. Les trafics sur les principales routes du secteur sont indiqués¹⁶, et les conditions de circulation sont qualifiées de satisfaisantes. Le carrefour rue d'Aillon / RD607, au nord du hameau, est actuellement un carrefour à feux¹⁷.

L'étude d'impact relève ainsi que les mobilités autour du site sont organisées autour du « tout voiture ». La voiture particulière est utilisée par près de 80 % des actifs de la commune pour se rendre à leur travail.

La RD607 fait l'objet d'un classement sonore en catégorie 3¹⁸, qui instaure une servitude de 100 mètres de part et d'autre de la voie. La ZAC, située à 150 mètres de cette voie, n'est pas concernée par cette servitude.

L'étude d'impact mentionne en outre un projet de liaison routière entre le sud de Melun et l'autoroute A6, dont le fuseau du tracé envisagé au stade des études préliminaires passe à

¹³ L'étude d'impact ne traite que des impacts éventuels du projet sur la pollution des sols, qui devraient rester limités (page 169), et non des impacts sanitaires liés à la pollution existante.

¹⁴ Seule la présence d'amiante dans les toitures du bâtiment du CTM est traitée : l'étude d'impact rappelle les diagnostics qui devront être conduits et les précautions à prendre lors de la démolition, imposés par la réglementation (pages 139 à 141).

¹⁵ Cheminements cyclables prévus par le Schéma directeur des liaisons douces de la Communauté d'agglomération Melun Val de Seine (CAMVS), dont fait partie la commune de Boissise-le-Roi.

¹⁶ Les trafics sur les RD607, RD24 et la rue d'Aillon ont été estimés grâce aux études de trafic réalisées pour des projets voisins (écoquartier à Pringy et projet de commerces) et à la carte des trafics du département.

¹⁷ L'étude d'impact indique qu'un projet de giratoire est prévu par le département de la Seine-et-Marne sur ce carrefour (page 109).

¹⁸ La réglementation relative aux voies bruyantes compte cinq catégories, la catégorie 1 étant la plus bruyante.

moins de 50 mètres de la ZAC (plan page 121). Elle indique que le projet est ajourné pour le moment, selon les informations obtenues auprès du conseil départemental de Seine-et-Marne, mais qu'en cas de réalisation, cette route aurait des conséquences importantes sur l'environnement acoustique de la ZAC. Elle précise qu'il reviendra au maître d'ouvrage de cette infrastructure de prendre les dispositions nécessaires pour la protection des habitations.

La qualité de l'air sur la commune a été caractérisée grâce à l'indice Citeair. L'indice de pollution a été faible à très faible pour 83 % des jours de l'année en 2017.

Paysage et milieux naturels

Le contexte paysager de la ZAC est décrit de manière satisfaisante. Le site s'inscrit dans un paysage de plaine agricole aux vues dégagées, sur un territoire soumis aux pressions de la péri-urbanisation. Il est visible depuis les principaux axes routiers du secteur. Les enjeux mis en avant pour ce projet sont le travail paysager des interfaces avec l'espace agricole et avec les quartiers voisins, ainsi que la valorisation des perspectives.

La ZAC n'est située dans aucun périmètre d'inventaire ou de protection au titre de la biodiversité. Une étude de la faune et de la flore a été réalisée, sur la base d'inventaires effectués de juillet 2017 à janvier 2018. Elle doit être complétée par des inventaires printaniers (en cours de réalisation au printemps 2018).

Outre les espaces de grandes cultures et les équipements existants (CTM, terrains de sport), le site comprend principalement des terrains boisés en friche (ancienne carrière remblayée), des bordures de chemin, des alignements d'arbres et une fruticée¹⁹. Aucun enjeu écologique fort n'a été mis en évidence. Le site est néanmoins fréquenté par plusieurs espèces remarquables et/ou protégées d'oiseaux (Verdier d'Europe - *Carduelis chloris*) et d'insectes (Mélitée du Plantain - *Melitaea cinxia*, Thécla du Bouleau - *Thecla betulae*, Grillon champêtre - *Gryllus campestris*, Oedipode turquoise - *Oedipoda caerulescens*, Mante-religieuse - *Mantis religiosa*). Pour ce qui concerne les oiseaux, l'étude d'impact indique que le niveau d'enjeu, qui semble « modéré » au vu des inventaires réalisés, devra être précisé à la suite des prospections printanières.

Les fonctionnalités écologiques sur le secteur du projet sont également abordées. Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France identifie un corridor de la sous-trame herbacée, à fonctionnalité réduite, au sud du hameau (carte page 73). Au vu des formations végétales présentes au niveau local, l'étude d'impact indique qu'il n'y a pas d'enjeu lié à la fonctionnalité écologique pour ce site.

Enfin, le site figure en partie dans une enveloppe d'alerte de zones humides²⁰. Des investigations spécifiques ont été menées et montrent l'absence de zone humide avérée sur le secteur.

4. Justification du projet retenu

L'étude d'impact indique que l'objectif principal de la ZAC est de combler le déficit en logements sociaux de la commune. Avec un taux actuel de logements sociaux d'environ 10 % sur la commune, il manque 140 logements pour atteindre le taux de 20 % imposé par la loi SRU²¹. Le projet permettra la construction de 146 logements sociaux.

¹⁹ Fruticée : formation végétale formée d'arbustes et d'arbrisseaux.

²⁰ La carte « enveloppes d'alerte des zones humides » est disponible sur le site Internet de la DRIEE Île-de-France. Elle recense les secteurs à forte probabilité de présence d'une zone humide.

²¹ La MRAe signale pour information que la commune est concernée par la loi SRU modifiée par la loi Égalité Citoyenneté : le taux fixé à 20 % à titre dérogatoire est désormais de 25 % et ce à échéance 2025.

Selon l'étude d'impact, le choix du site retenu pour la ZAC (page 33) est justifié par son insertion dans le prolongement d'espaces déjà bâtis, la proximité de l'école et d'équipements sportifs et l'accessibilité routière du site.

La ZAC d'Orgenoy-Est a été créée en 2003, mais aucun aménagement n'a été réalisé en raison d'un recours contentieux (cf. paragraphe 1.2 du présent avis). L'étude d'impact décrit le projet de ZAC élaboré alors (dénommé scénario 1) et indique les principales modifications apportées, qui ont conduit au présent projet (scénario 2) : gestion des eaux pluviales améliorée, davantage de surface dédiée aux espaces végétalisés, nombre plus important de logements (il est passé de 153 à 292) et phasage de la ZAC.

L'étude d'impact traite de l'articulation du projet avec le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la région melunaise et le plan local d'urbanisme (PLU) de Boissise-le-Roi. Ces deux derniers documents sont en cours d'élaboration et devraient être approuvés prochainement. Pour ce qui concerne le SDRIF (Illustration 5), le centre-bourg de Boissise-le-Roi est identifié comme « secteur d'urbanisation préférentielle » et comme « quartier à densifier à proximité d'une gare ». Le hameau d'Orgenoy est, quant à lui représenté comme un « espace urbanisé à optimiser ».

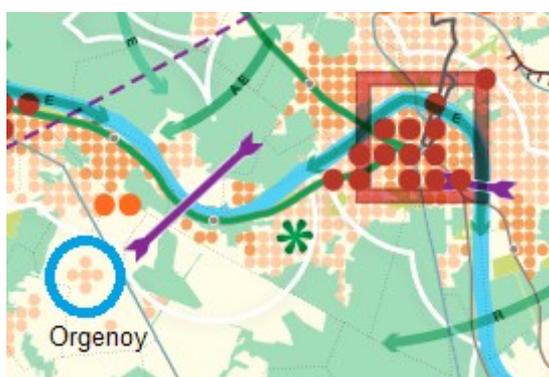


Illustration 5: Carte de destination du SDRIF "Polariser et structurer" (source : SDRIF)

En termes de densité, l'étude d'impact indique que le SDRIF impose pour les « espaces urbanisés à optimiser » une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. La MRAe note que cette disposition ne s'applique pas pour la ZAC, qui est un secteur d'extension urbaine pour lequel une densité minimale de 35 logements par hectare est exigée²². La densité de la ZAC n'est que de 22 logements par hectare (page 36)²³. Or si le SDRIF s'impose aux documents d'urbanisme, il est attendu, au vu de l'enjeu régional de préservation des espaces agricoles et naturels, que plusieurs partis d'aménagement répondant à cette exigence soient présentés.

La MRAe recommande d'approfondir la justification de l'articulation du projet avec les orientations réglementaires du SDRIF.

²² Selon le SDRIF, la commune ne bénéficie pas de capacité d'urbanisation supplémentaire sur le secteur du hameau d'Orgenoy. Cependant, la ZAC d'Orgenoy-Est ayant été créée en 2003, soit avant la date d'approbation du SDRIF (2013), elle peut déroger au classement du SDRIF dès lors que l'urbanisation atteint 35 logements par hectare (dispositions de la page 30 des Orientations réglementaires du SDRIF).

²³ L'étude d'impact ne précise pas les hypothèses du calcul de cette densité. La MRAe note qu'une densité de 22 logements par hectare est obtenue avec 292 logements sur une emprise de 12,9 hectares (soit l'emprise de la ZAC diminuée des 5 hectares de la « réserve foncière Ville »).

De plus, compte-tenu des incidences fortes de la réalisation éventuelle du projet de liaison routière entre le sud de Melun et l'autoroute A6, le choix du site doit également être mieux justifié.

Enfin, le projet conduit à une augmentation importante de la population du hameau (80 %). Une école et des stades sont présents à proximité²⁴, et l'étude d'impact indique qu'un projet de commerces pourrait voir le jour au centre du hameau²⁵ (page 162). Cependant, l'aménageur de la ZAC aurait pu étudier une programmation qui accompagne cette urbanisation nouvelle (crèche, commerces, équipements culturels ou autres), ou à défaut mieux justifier de son absence, afin d'éviter de créer un quartier « dortoir » mais également de limiter les déplacements routiers induits notamment par l'éloignement de la gare RER située à 1,5 km du site.

Compte tenu des conséquences éventuelles sur les déplacements, la qualité de vie et la qualité de l'air, la MRAe recommande de justifier la localisation retenue pour cette extension et le choix de ne pas programmer au sein de la ZAC des équipements collectifs.

5. Les impacts du projet et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées

L'étude d'impact 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, de manière bien identifiée (numéro et titre de la mesure), ce qui en facilite la compréhension. La présentation d'un tableau récapitulatif des mesures proposées (page 177 à 185) est également appréciée.

L'analyse des impacts est conduite de manière globalement satisfaisante, en s'attachant à fournir des éléments factuels ou chiffrés. Les mesures proposées s'avèrent pertinentes sur le principe dans la plupart des cas, mais gagneraient pour certaines à être davantage détaillées, ainsi que leurs modalités de mise en œuvre.

Impacts liés à la consommation d'espaces agricoles

L'étude d'impact indique que l'impact sur l'activité agricole est limité : la perte de 7 hectares de terres agricoles (soit 2,6 % de la surface agricole communale) est considérée par l'étude d'impact comme « négligeable » et ne devrait pas impacter l'activité des deux agriculteurs concernés²⁶. Les chemins agricoles interceptés seront recréés, tel qu'illustrés sur le schéma de la page 161 (dont la lisibilité devra être améliorée).

La MRAe rappelle que la consommation d'espaces agricoles est enjeu majeur pour la Région et le territoire, identifié notamment par le SDRIF et SCoT et considère qu'en raison des effets cumulés, la perte de 7 ha de terres agricoles n'est pas « négligeable »

La MRAe recommande que la consommation de 7 hectares d'espaces agricoles soit justifiée eu égard notamment à la densité moyenne de logements à respecter dans la ZAC.

²⁴ L'établissement scolaire existant de pourra accueillir en totalité les nouveaux habitants de la ZAC (cf. p.162).

²⁵ L'étude d'impact informe qu'il n'y a actuellement pas de commerces sur le hameau.

²⁶ L'insertion p.160 sur la qualité et la productivité des terres agricoles locales mériteraient d'être explicitée.

Impacts liés à l'eau

Le projet va entraîner une imperméabilisation des sols qui a été estimée : aujourd'hui de l'ordre de moins de 10 % de la surface, elle passerait à environ 50 % de la surface²⁷. La gestion des eaux de ruissellement a été prévue de manière à limiter les rejets vers l'aval, en utilisant des techniques dites « alternatives », ce qui est apprécié. Les eaux pluviales seront collectées dans un réseau de noues végétalisées et dirigées vers des bassins paysagers (espaces verts aménagés en creux au sein de la coulée verte et du parc linéaire²⁸), qui favoriseront leur infiltration et assureront une épuration de l'eau par décantation. L'étude d'impact indique que le volume des ouvrages de rétention, détaillé page 164, permet de respecter le règlement d'assainissement pluvial (débit de fuite limité à 1 l/s/ha pour une pluie décennale). Elle rappelle également que la ZAC fera l'objet d'une procédure de déclaration au titre de la loi sur l'eau²⁹. Par ailleurs, l'étude d'impact ne précise pas si le « fossé » qui traverse la ZAC est intégré ou non aux aménagements pour la gestion des eaux pluviales.

La MRAe recommande d'explicitier le devenir du « fossé » présent sur la ZAC et identifié par le SRCE comme cours d'eau intermittent à préserver et/ou restaurer.

L'étude d'impact propose une mesure visant à limiter les emprises imperméabilisées et à utiliser des revêtements perméables quand c'est possible (mesure A4 « Limiter les surfaces imperméabilisées »³⁰, pages 151 et 184). Cette mesure n'est cependant pas détaillée.

La MRAe recommande de développer la manière dont la mesure visant à limiter les emprises imperméabilisées sera déclinée dans le projet, pour ce qui concerne par exemple le revêtement des parkings³¹ et voiries douces.

Enfin, l'étude d'impact a estimé le volume d'eaux usées supplémentaires qui seront dirigées vers la station d'épuration communale (page 163), mais n'indique pas si la capacité de cette dernière est suffisante au regard de cette augmentation. Cette précision est donc attendue.

Impacts liés à la stabilité des sols

En termes de stabilité des sols, les études géotechniques déjà réalisées montrent la nécessité de prévoir des fondations profondes sur la partie sud de la ZAC (phases 1B et 2). De plus, la présence d'eau à faible profondeur nécessitera la réalisation d'une étude hydrogéologique spécifique si des niveaux enterrés sont envisagés³² pour les constructions. Sur l'ensemble des phases, la réalisation d'études géotechniques complémentaires est prévue (mesures S2, S3 et S4, pages 141 et 142), ce qui permettra de bien prendre en compte les contraintes liées à la stabilité des sols.

²⁷ L'imperméabilisation des sols induite par la ZAC a été estimée hors secteur « réserve foncière », pour lequel les aménagements prévus ne sont pas suffisamment définis pour conduire une estimation.

²⁸ L'étude d'impact précise (page 47) que ces ouvrages seront peu profonds (entre 30 et 80 cm) et conçus avec des pentes douces de manière à s'intégrer au projet paysager d'ensemble. Lorsqu'ils ne seront pas inondés, ces espaces verts seront praticables et pourront accueillir des activités. La MRAe note que cette mesure est à souligner, car elle permet notamment une multifonctionnalité des espaces et facilite l'entretien des ouvrages.

²⁹ Loi sur l'eau : articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement.

³⁰ L'étude d'impact présente cette mesure A4 comme une mesure d'accompagnement, mais elle correspond en fait à une mesure d'évitement ou de réduction.

³¹ Cet aspect est rapidement évoqué dans la mesure R25 « Rendre les stationnements perméables » (page 168), dans le chapitre relatif aux impacts du projet sur les déplacements.

³² L'étude d'impact précise que les sous-sols seront interdits pour les maisons individuelles (des phases 1B et 2), seuls seront autorisés les niveaux semi-enterrés.

La MRAe note que des missions géotechniques complémentaires seront conduites, pour les différentes phases de la ZAC, afin de déterminer les dispositions constructives adaptées au regard des contraintes de stabilité des sols.

Elle recommande de préciser comment les préconisations constructives émises seront imposées aux futurs propriétaires des immeubles, en particulier des lots libres, pour garantir la stabilité des constructions.

Impacts liés aux déplacements

L'étude d'impact a estimé que les déplacements générés par la ZAC seraient, selon une hypothèse haute, de l'ordre de 876 trajets (aller-retour) par jour³³. Elle indique que cette augmentation de trafic, bien qu'importante à l'échelle du hameau, devrait pouvoir être supportée par les axes routiers environnants. Des aménagements des carrefours locaux sont prévus (mesure R24, page 167), mais leur nature et leurs modalités de réalisation (intégration éventuelle au programme de la ZAC) ne sont pas précisées.

Un nombre très important de places de stationnement est prévu dans le nouveau quartier : 511 places sur l'espace privé et 183 places sur l'espace public, soit un total de 694 places. Pour les stationnements privés, il est prévu 1 place par logement social, et entre 2 et 3 places pour les autres logements. Sur l'espace public, sont prévus : une centaine de stationnements publics répartis le long des voiries, une zone de stationnement temporaire de 33 places devant l'école et un parking de 50 places pour les ateliers municipaux (pages 39 et 168). Ce nombre très élevé de places, indiqué comme « attendu pour couvrir les besoins du quartier » (page 168), est insuffisamment justifié. L'analyse de l'état initial n'évoquait à ce sujet qu'un besoin ponctuel de stationnement lors des manifestations sportives (page 111). La proximité de l'école ou le nombre d'employés du CTM ne semblent par ailleurs pas justifier l'implantation de parkings aussi importants.

La MRAe relève que l'un des principaux impacts du projet est le nombre de déplacements routiers induits, du fait de son important éloignement des transports en commun (gare RER) et de la fréquence réduite des bus. Aussi, il est attendu que le projet propose des mesures pour limiter les déplacements routiers et favoriser les transports en commun et les modes actifs. Or le projet prévoit un nombre de stationnements très important, tant sur l'espace public que privé, qui n'aura donc pas cet effet incitatif.

La MRAe recommande de prévoir un nombre de places de stationnement plus réduit, tant sur l'espace public que privé. À défaut, les besoins en places de stationnement devront être justifiés.

L'étude d'impact signale par ailleurs qu'une réflexion doit être engagée avec la Communauté d'agglomération Melun Val de Seine pour augmenter la fréquence de la ligne de bus desservant le hameau. Au sein de la ZAC sont également prévus des cheminements pour les piétons et les cycles, qui assureront la connexion avec le réseau cyclable existant.

Impacts liés au paysage et aux milieux naturels

L'aménagement de la ZAC a été élaboré dans un souci affiché de qualité vis-à-vis du cadre de vie des habitants du hameau (futurs et actuels). La ZAC intègre de nombreux espaces verts, différentes ambiances paysagères et des espaces assurant la connexion entre le hameau existant et le nouveau quartier, comme la placette devant l'école, la coulée verte, le parc linéaire. La hauteur des constructions sera limitée à R+1+C.

³³ Cette estimation a été conduite avec les hypothèses suivantes (page 167) : 292 ménages, 2 voitures par ménage, 3 trajets aller-retour par ménage.

L'étude d'impact indique que les limites nord, est et sud de la ZAC, qui constituent les interfaces avec l'espace agricole, se composeront de haies champêtres d'une largeur de trois mètres, plantées d'arbres et d'arbustes. Il conviendra de préciser qui aura la charge de ces aménagements et de leur entretien dans le temps : l'aménageur ou les futurs propriétaires des constructions. Dans ce dernier cas, les prescriptions exigées pour la réalisation de cette haie, afin d'en maîtriser la qualité, devront être détaillées dans le cahier des charges de la ZAC. Par ailleurs, aucun photomontage n'illustre l'intégration de la ZAC dans son environnement.

Enfin, la prise en compte de l'enjeu de valorisation des perspectives, mis en avant dans l'analyse de l'état initial (page 83), n'est pas explicitée.

La MRAe recommande d'approfondir l'étude paysagère pour illustrer et évaluer les effets du projet sur le paysage (valorisation des perspectives notamment) .

La ZAC aura un impact sur la biodiversité, principalement lié à la disparition des habitats naturels de certaines espèces. Cet impact est jugé faible pour ce qui concerne les oiseaux (sous réserve des résultats des prospections printanières), et modéré pour les insectes. Différentes mesures sont proposées pour réduire ces impacts. Tout d'abord, il est prévu d'éviter de réaliser les travaux les plus impactants lors des périodes les plus sensibles pour les espèces³⁴ (soit des travaux entre septembre et mars). Il conviendra de préciser quels types de travaux sont à éviter (défrichements a minima). Plusieurs mesures visent également à augmenter l'intérêt écologique des aménagements paysagers, comme la mise en place de prairies de fauche, de corridors arborés et arbustifs, la création de milieux humides ou la gestion écologique des espaces verts. Si le principe de ces mesures est pertinent, leur intérêt dépend de la manière dont elles seront mises en œuvre et suivies dans le temps. La MRAe note que les espaces verts prévus au sein de la ZAC, notamment la coulée verte et le parc linéaire, assurent déjà plusieurs fonctions (circulations douces, espaces récréatifs, gestion des eaux pluviales). Il convient de s'assurer que les différentes fonctionnalités souhaitées pour ces espaces peuvent être simultanément remplies (notamment la prairie de fauche, qui n'est pas localisée), et de veiller à la compatibilité de ces fonctions.

La MRAe recommande :

- ***que les impacts du projet de ZAC sur la biodiversité soient réévalués à la suite des inventaires printaniers actuellement en cours. En cas d'impact avéré sur des espèces protégées, une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées pourrait être nécessaire (article L.411-1 du code de l'environnement) ;***
- ***d'apporter des précisions sur la mise en place des mesures destinées à réduire les impacts sur la biodiversité : localisation, surface, responsable de la mesure, gestion envisagée, etc.***

6. 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 proposé pour ce projet est de bonne qualité et reprend de manière cohérente les informations apportées par l'étude d'impact.

³⁴ *Mesure E1 « Adopter un planning adapté aux espèces » (pages 144, 145 et 177). Elle consiste à éviter les travaux pendant les périodes de reproduction et de nidification des espèces animales, où les individus sont moins mobiles.*

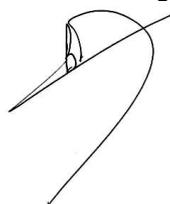
7. Information, consultation et participation du public

Le présent avis doit être joint au dossier de participation du public.

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du projet envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet.

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

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
son président délégué,

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of a series of fluid, overlapping loops and lines.

Christian Barthod