



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré**  
**de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-**  
**de-France sur le projet d'aménagement des deux Moulins à**  
**Compans**  
**(77)**

N°MRAe 2021 – 1747  
en date du 18/11/2021

# Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet d'aménagement des Deux Moulins, situé à Compans, porté par la communauté d'agglomération Roissy-Pays de France et sur son étude d'impact datée de septembre 2016. Il est émis dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP).

Le projet a déjà fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale (préfet de région) en date du 27 décembre 2016 dans le cadre de la procédure de création de zone d'aménagement concertée (ZAC). Trois compléments (« addendum ») à l'étude d'impact sont joints, datés de janvier et mars 2017, visant à répondre à cet avis.

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

Les principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe pour ce projet concernent : la consommation d'espaces agricoles, l'eau, la biodiversité, le paysage, les déplacements, les pollutions sonores et l'énergie. Les risques technologiques et la pollution des sols sont désormais bien traités et représentent des enjeux modérés.

L'analyse de l'état initial de l'environnement aborde toutes les thématiques environnementales, mais présente quelques imprécisions. De même, l'analyse des impacts nécessite d'être complétée. La MRAe constate principalement que l'étude d'impact n'a pas été actualisée, malgré les recommandations déjà émises, l'évolution du projet (un addendum, le complément n° 3 à l'étude d'impact), précise que le phasage est modifié suite à l'avis de 2016), l'ancienneté de certaines données, l'annonce de compléments concernant la gestion de l'eau.

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

- actualiser l'étude d'impact pour y intégrer les compléments produits, tenir compte des évolutions du projet et répondre aux recommandations antérieures de la MRAe ;
- approfondir la justification du projet au regard du schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) et du plan local d'urbanisme de Compans, notamment en termes de densité, de performances énergétiques et de liaisons douces ;
- de mener une étude de déplacements et de répartition modale et de préciser les dispositions encourageant l'utilisation des modes alternatifs à la voiture ;
- approfondir l'analyse de l'intégration paysagère du projet ;
- actualiser et approfondir l'analyse des effets du projet sur le climat.

La MRAe a formulé d'autres recommandations plus ponctuelles, dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Avis détaillé.....	5
<b>1. Présentation du projet.....</b>	<b>5</b>
1.1. Contexte et présentation du projet.....	5
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet / document.....	7
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	7
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>8</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	8
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	8
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	9
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>10</b>
3.1. Consommation d'espaces agricoles.....	10
3.2. Eau.....	10
3.3. Biodiversité.....	11
3.4. Paysage.....	13
3.5. Déplacements.....	13
3.6. Pollution sonore.....	14
3.7. Risques technologiques et canalisations.....	14
3.8. Énergie.....	15
<b>4. Suites à donner à l'avis de la MRAe.....</b>	<b>15</b>
ANNEXE.....	17
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	18

# Préambule

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par le préfet de Seine-et-Marne pour rendre un avis dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement des deux Moulins porté par la communauté d'agglomération Roissy-Pays de France à Compans (Seine-et-Marne).

Le projet d'aménagement des Deux Moulins à Compans 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).

Cette saisine étant conforme au [paragraphe I de l'article R. 122-6 du code de l'environnement](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à la MRAe le « date ». Conformément au [paragraphe II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#) l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du [paragraphe III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le « date ». Sa réponse du « date » est prise en compte dans le présent avis.

La MRAe s'est réunie le 18 novembre 2021. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet d'aménagement des deux Moulins à Compans.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de « coordonnatrice / coordonnateur », après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

**Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.**

**Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.**

**Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.**



200 mètres). L'addendum à l'étude d'impact (complément n° 3), note la présence, au sud-est, de gens du voyage sédentarisés et, à 200 mètres au sud, d'une station d'épuration.

Le maître d'ouvrage de la ZAC est la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France, l'aménageur est la SEMMY (Société anonyme d'économie mixte d'aménagement et de construction de Mitry-Mory).

L'emprise de la ZAC est de 11,4 hectares<sup>2</sup>. La ZAC a vocation à accueillir 129<sup>3</sup> logements, composés de maisons individuelles en majorité et de quelques logements collectifs. La partie nord de la ZAC est comprise dans la zone C du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport ce qui ne permet pas l'implantation de nouveaux logements. Une prairie naturelle, une plaine des sports, un espace de jeux, des parkings et des jardins familiaux y seront par conséquent aménagés.



Figure 2: Plan masse de la ZAC (Source : étude d'impact)

situé au nord-ouest de la zone constructible).

La partie sud, d'environ sept hectares, accueillera les logements, dont la programmation se répartit comme suit :

- 30 logements locatifs sociaux,
- 10 logements PLSA (prêt social location-accession<sup>4</sup>),
- 20 logements en accession,
- 69 lots libres.

Le complément n° 3 précise que, sur la base d'un ratio de 2,8 habitants par logement (ratio retenu dans le plan local d'urbanisme<sup>5</sup> de la commune pour ce quartier), la ZAC permettra l'accueil d'environ 345 nouveaux habitants.

L'étude d'impact, non actualisée depuis 2016, indique que les travaux de viabilisation de la ZAC et le début de la commercialisation des lots interviendraient en 2018. Deux phases d'aménagement sont prévues : 98 logements seront réalisés lors de la première phase et 31 lors de la deuxième phase (correspondant au secteur de « lots libres »

- 2 Selon les pages, l'étude d'impact indique que la superficie de la ZAC est « d'environ 10 hectares » (pages 39, 240), de 11 hectares (page 186), de 11,4 hectares (page 201) ou « comprise entre 11 et 12 hectares » (page 110). Le complément n° 3 confirme le calcul de l'autorité environnementale en 2016 et que la surface de la ZAC est bien de 11,4 ha.
- 3 La MRAe constate que la note datée du 3 septembre 2020 préalable à la délibération du Conseil communautaire de Roissy Pays de France mentionne 140 logements.
- 4 Le prêt social location-accession (PSLA) est un prêt conventionné qui peut-être consenti à des opérateurs (organismes HLM, promoteurs privés...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs.
- 5 Le plan local d'urbanisme (PLU) de Compans est consultable sur le site Internet de la commune.

L'autorité environnementale invitait dans son avis de 2016, le maître d'ouvrage à proposer un phasage qui permette de maintenir autant que possible l'activité agricole et l'accès aux parcelles. Le complément n° 3 précise que, suite à cet avis, le phasage est modifié pour permettre aux agriculteurs d'accéder aux parcelles de la phase 2. La MRAe en prend note.



Figure 3: Phasage de la ZAC : à gauche, phasage initial (source : étude d'impact), à droite, phasage présenté dans le complément n° 3

Pour la MRAe, un bilan de la première phase (analyse du taux de remplissage, de la densification) est toujours attendu avant la réalisation de la deuxième phase.

## 1.2. Modalités d'association du public en amont du projet / document

L'étude d'impact mentionne (p. 193) qu'une concertation publique a eu lieu en 2015 en application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme. Le bilan de cette concertation est inclus dans le dossier de saisine, et présente notamment un compte-rendu de la réunion publique du 12 mars 2015. Le complément n° 3 précise que le projet a fait l'objet de deux concertations dans le cadre de la ZAC « Ouacre Saint-Lambert » renommée ZAC « des Deux Moulins », et que ces concertations ont conduit à limiter la densification du village. Aucun élément plus récent n'est présenté.

## 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Les principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe pour ce projet concernent : la consommation d'espaces agricoles, l'eau, la biodiversité, le paysage, les déplacements, les pollutions sonores, les risques technologiques et l'énergie.

Les enjeux liés à la qualité de l'air et à la pollution des sols, précisés dans l'addendum et faibles ou modérés, ne sont plus traités dans cet avis. Les risques technologiques sont désormais globalement bien traités, mais maintenus dans l'avis pour la bonne information du public.

## 2. L'évaluation environnementale

### 2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

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

L'objectif du résumé non technique est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact. Le résumé non technique présenté pour ce projet reprend de manière satisfaisante les éléments fournis dans l'étude d'impact.

Sur la forme, les plans et leurs légendes fournis dans l'étude d'impact manquent parfois de lisibilité. L'étude d'impact, sous forme d'un document scanné, ne permet pas d'effectuer des recherches rapides.

La MRAe note que des compléments ont été réalisés en 2017 : un addendum daté de mars 2017 (complément n° 1) présentant les mesures de suivi qui manquaient dans l'étude d'impact, et (en annexe 2), une étude (complément n° 2), datée de janvier 2017, sur le potentiel de développement des énergies renouvelables (l'absence de ces informations ayant été signalée par la DRIEE lors de la réception de la saisine en 2016), et un addendum (complément n° 3) ayant pour objet de répondre à l'absence des remarques de la DRIEE (y compris l'avis d'autorité environnementale du préfet de région). Ces compléments n'ont pas été intégrés dans l'étude d'impact.

Principalement et plus largement, la MRAe constate que l'étude d'impact n'a pas été actualisée depuis 2016, malgré les recommandations formulées par l'autorité environnementale, l'ancienneté de certaines données, l'annonce de compléments concernant la gestion de l'eau, l'évolution du contexte territorial.

**(1) La MRAe recommande d'actualiser l'étude d'impact pour y intégrer les compléments à l'étude d'impact et les évolutions du contexte qui le justifie, notamment l'articulation avec le PLU.**

### 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'articulation du projet de ZAC avec le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) est traitée très succinctement dans l'étude d'impact. Les informations fournies, mettant en avant l'inscription du projet dans des zones agricoles à préserver et « *une dérogation obtenue auprès du préfet de région* » (page 25), ne permettent pas d'apprécier comment le projet a pris en compte le SDRIF. L'étude d'impact devrait apporter des éléments complémentaires de justification du projet au regard du SDRIF, en particulier sur la capacité d'urbanisation permise et sur la densité du projet. Le complément n° 3 (p. 25) confirme la dérogation au SDRIF de 1994 accordée le 23 juillet 2012 par le préfet de région, prenant en compte le projet de SDRIF approuvé par le conseil régional en 2008, « au titre « *des secteurs de développement à proximité des gares* » et « *des secteurs de développement modéré des bourgs, villages et hameaux* » ».

Concernant les densités, le complément n° 3 précise que la densité de la ZAC sera de 17 logements par hectares (pour une emprise de 7,4 hectares). Il est précisé (p. 9 du complément) que, après prise en compte du mode d'occupation du sol (MOS) et « *en considérant la surface globale privative de la ZAC d'environ 3,7 hectares (...), la densité moyenne de la ZAC sera donc de 35 logements par hectare* ». Le complément n° 3 indique par ailleurs que le projet n'est pas soumis au « *principe de densification progressive du SDRIF* » car il est situé en zone D du PEB. Enfin le « *dossier d'enquête publique* » précise (p. 32) que « *Une densité minimale de 20 logements/ha est un objectif à atteindre* ». Ces explications sont insuffisantes pour la MRAe, et la présentation de l'articulation avec le SDRIF reste ainsi trop succincte.

De même, la compatibilité du projet avec le PLU de Compans (en cours d'approbation au moment de la rédaction de l'étude d'impact et qui a été approuvé en novembre 2016) est abordée partiellement. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été définie pour le nouveau quartier dans le plan local d'urbanisme de Compans, mais seul le schéma relatif à cette OAP est présenté (sans légende) à la page 163. L'autorité environnementale relève que cette OAP (consultable sur le site Internet de la commune) prévoit des objectifs à atteindre, portant notamment sur une densité minimale de 20 logements par hectare, sur des performances énergétiques d'un habitat à énergie positive ou sur un maillage de liaisons douces. La déclinaison de ces objectifs par le projet n'est pas précisée. Le complément n° 3 reste succinct, et évoque le classement de la ZAC en zone 1AUH2 de l'OAP. L'autorité environnementale recommande d'approfondir la justification du projet au regard du PLU et de son OAP.

Le complément n° 3 précise par ailleurs que le projet est compatible avec le SCOT Roissy Pays de France « approuvé en décembre 2019 », en signalant les orientations du SCOT fondées sur le SDRIF.

## (2) La MRAe recommande de :

- préciser les densités du projet et justifier l'articulation du projet avec le SDRIF ;
- préciser l'articulation du projet avec le PLU en vigueur.

## 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

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

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

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

En termes de densité, comme évoqué au point 2.2 précédent, les calculs doivent être précisés et justifiés.

Pour certains enjeux, des approfondissements sont attendus pour justifier de leur bonne prise en compte en amont (énergie, consommation d'espaces).

## 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

### 3.1. Consommation d'espaces agricoles

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

Pour ce qui concerne le site de la ZAC, il est uniquement indiqué dans l'étude d'impact que cet espace est actuellement voué à la culture céréalière, sans décrire l'activité agricole (nombre d'exploitations touchées, qualité agronomique des sols, orientation technico-économique, etc.). La problématique des accès agricoles, pourtant citée comme un enjeu de sensibilité moyenne dans la synthèse présentée à la page 184, n'est pas abordée dans l'état initial. Le complément n° 3 précise que deux exploitations sont présentes dans la ZAC, et que « *une étude plus précise des sols sera réalisée au moment du dossier de réalisation de la ZAC* ».

L'étude d'impact indique que le projet induit la suppression d'environ 10 hectares de terres agricoles, qui ne pourra pas être compensée. Cela représente à l'échelle communale une réduction de la surface agricole utile (SAU) de 3,5 % estimée comme « relativement faible ». L'autorité environnementale remarque que cette réduction est de 4 % si l'on prend en compte une surface de la ZAC de 11,4 hectares. L'addendum précise que la consommation réelle des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue par le document d'urbanisme est de 26,4 hectares, dont 7,2 ha pour la ZAC. Pour la MRAe, il est indispensable d'actualiser ces données en localisant ces espaces et en évaluant les effets cumulés de leur consommation.

Le dédommagement financier des exploitants et des propriétaires est évoqué comme une mesure de compensation de l'impact. L'autorité environnementale remarque que le maintien d'une agriculture de proximité et la préservation de terres agricoles productives sont des éléments importants du développement durable des territoires, et que le fait d'indemniser les exploitants agricoles ne permet pas de viabiliser économiquement l'activité agricole. Sans toutefois présenter de réflexion globale permettant de préserver au maximum les terres agricoles (phasage, densification...), l'addendum s'attache à justifier les densités retenues, et précise que le phasage du projet a été modifié pour tenir compte de l'exploitation des terres.

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

**(3) La MRAe recommande de préciser la réflexion menée à l'échelle communale et intercommunale pour préserver les terres agricoles.**

### 3.2. Eau

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

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

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

En ce qui concerne l'eau potable, l'étude d'impact précise que le captage le plus proche est situé à environ 1 500 mètres, sur la commune voisine de Mitry-Mory. Les périmètres de protection de ce captage n'interceptent pas le site de la ZAC. Les modalités d'adduction en eau potable sont précisées dans l'addendum.

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

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

Les eaux usées supplémentaires ont été estimées à 330 équivalent-habitants (sur la base d'une version du projet ne prévoyant que 110 logements). L'étude d'impact conclut que la station d'épuration, d'une capacité de 3 000 équivalent-habitants, « *sera vraisemblablement capable de traiter les apports nouveaux* » (page 230) ce que confirme l'addendum.

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

### 3.3. Biodiversité

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

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

davantage étayée. L'utilisation de la zone comme espace d'alimentation, notamment par les oiseaux, est également signalée.

L'étude d'impact présente le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France en rappelant bien les enjeux propres aux milieux agricoles, et en indiquant que la ZAC n'est pas concernée par un enjeu particulier de conservation. La carte des « objectifs de préservation » du SRCE, présentée dans l'étude d'impact, indique la présence du corridor alluvial lié aux vallées de la Biberonne et de la Beuvronne. L'autorité environnementale relève, toutefois, que la carte des « composantes de la trame verte et bleue », non présentée, identifie une continuité écologique fonctionnelle de la sous-trame herbacée (prairies, friches et dépendances vertes), qu'il convient également de préserver. Cette continuité, qui est matérialisée dans le SRCE par un tracé de principe, concerne le secteur de la ZAC dont la limite est en lisière de ce corridor.



Figure 4: Localisation du projet et SRCE (source : étude d'impact)

L'étude d'impact indique que le projet aura un impact réduit sur la biodiversité du fait de l'absence d'enjeu écologique notable, et qu'il aura un impact positif, quoique atténué par le caractère résidentiel du projet, grâce à la création de milieux plus diversifiés en termes de végétation (mise en place d'une strate arborée et arbustive) notamment sur la partie nord de la ZAC et le jardin linéaire nord-sud.

La MRAe note que les aménagements prévus sur les espaces verts et sportifs, ainsi que leur entretien, sont mieux illustrés dans l'addendum, sans toutefois permettre de vérifier leur intérêt en termes de biodiversité et la manière dont ils participeront au maintien de la trame verte liée aux milieux ouverts identifiée par le SRCE.

#### (4) La MRAe recommande de justifier la manière dont le projet contribue au maintien de la trame verte liée aux milieux ouverts identifiée par le SRCE.

### 3.4. Paysage

Le périmètre de la ZAC n'est pas directement concerné par une protection au titre du patrimoine historique ou du paysage. La présence de moulins aux allures de petits manoirs le long des vallées de la Beuvronne et de la Biberonne, comme le moulin d'Ouacre situé à proximité du projet, constitue la principale architecture pittoresque de la commune.

Pour décrire l'environnement paysager de la ZAC, l'étude d'impact cite l'atlas départemental du paysage de Seine-et-Marne, sans en faire ressortir les éléments importants pour le projet. Aucune analyse n'est menée pour déterminer les enjeux paysagers liés à la ZAC : situation du site dans les unités paysagères citées, éléments paysagers à préserver ou à prendre en compte, visibilité du secteur de la ZAC depuis des points de vue extérieurs, etc. Le complément n° 3 précise toutefois le contexte paysager en décrivant les grandes entités paysagères du territoire, marqué par le plateau agricole, les vallées de la Beuvronne et de la Boberonne, mais également à proximité les pylônes de la ligne à haute tension.

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

L'étude d'impact ne précise pas comment l'élaboration du projet a tenu compte de son environnement paysager (prise en compte de la topographie, accroche sur les cordons boisés présents vers la vallée, traitement paysager éventuel du bassin de rétention des eaux pluviales, etc.) et ne donne aucun principe à respecter pour sa bonne intégration paysagère. Le complément n° 3 précise que le projet doit être visible comme un quartier « vert » et présente quelques illustrations de haies, jardins familiaux, espaces de jeux.

**(5) La MRAe recommande d'approfondir l'analyse de l'intégration paysagère du projet et de préciser le traitement des franges.**

### 3.5. Déplacements

La commune de Compans est bien desservie par le réseau routier et notamment par la route départementale RD212, qui passe à environ 500 mètres à l'ouest de la ZAC, et par la route nationale RN2. Le trafic est présenté à l'aide des données fournies par le Conseil départemental de Seine-et-Marne : ainsi, le trafic moyen journalier est de 21 000 véhicules sur la RD212 (données 2007). En outre, le Conseil départemental de Seine-et-Marne a un projet de mise à deux fois deux voies de cette route.

Les gares les plus proches sont la gare de Compans (Transilien ligne K) située à environ 300 mètres de la limite nord de la ZAC et la gare du RER B à Mitry-Mory. Six lignes de bus desservent la commune. L'étude d'impact précise les lignes de transports en commun circulant sur la commune mais n'apporte pas d'information sur la qualité de la desserte (temps de déplacement pour rejoindre les gares et les principaux pôles d'emploi, fréquences, arrêts...). L'addendum (complément n° 3) précise la fréquence des bus qui desservent la commune. La MRAe note que leur fréquence est globalement faible, et que l'étude d'impact ne précise pas les temps de parcours pour un habitant du quartier.

Aucune étude de déplacement n'ayant été réalisée, l'étude d'impact se limite à une estimation sommaire du trafic généré. Il en résulte une évaluation de l'augmentation du nombre de déplacements automobile de 500 véhicules par jour (sur la base de deux voitures par logement). L'étude d'impact indique que cette augmentation de trafic ne devrait pas modifier substantiellement les déplacements dans le bourg. La perspective d'un bouclage (prolongement des voies vers l'ouest) est toutefois annoncée dans l'addendum. Pour ce qui concerne les transports en commun, il est indiqué qu'un arrêt de bus sera prévu à terme aux abords de la ZAC.

La MRAe note que le projet n'incite guère à l'utilisation de moyens de transport alternatifs à la voiture (transport en commun, déplacements doux), dans un secteur où les déplacements routiers sont privilégiés. Le projet prévoit un nombre très important de places de stationnement : une centaine de places « visiteurs » sur la voie, et deux parkings vers les aires de sport, pourtant situées à proximité immédiate du bourg (sans compter les une à deux places prévues par logement). Ceci est d'autant plus regrettable que le plan local d'urbanisme affiche pour ce quartier une ambition particulière d'un « secteur destiné à se rapprocher des critères d'un éco-quartier : densité et maillage des liaisons douces » et que l'ouverture à l'urbanisation sur cette zone agricole est en partie rendue possible grâce à la présence de la gare de Compans. Le complément n° 3 précise ainsi que conformément aux prescriptions de l'OAP, le site devra assurer une connexion avec les chemins pédestres et un schéma illustrant les principes de desserte et cheminement (présenté lors de l'enquête publique). Ceci n'apporte qu'une réponse partielle aux recommandations formulées.

**(6) La MRAe recommande de mener une étude de déplacements et de répartition modale, prenant en compte les évolutions prévisibles à moyen terme, et d'en déduire les dispositions permettant d'encourager l'utilisation de moyens de transport alternatifs à la voiture.**

### 3.6. Pollution sonore

La commune est principalement soumise aux pollutions sonores liées à l'activité de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle. Ces pollutions font l'objet d'un plan d'exposition au bruit (PEB) qui contraint fortement les nouveaux aménagements. La ZAC est ainsi concernée par les zones C et D du PEB (cf. carte de la page 171). L'étude d'impact ne rappelle pas explicitement les contraintes liées à ces zonages et une confusion est faite entre les zones C et D (pages 168 et 183). Mais le complément n° 3 précise ces contraintes, et confirme que la zone C, qui concerne la partie nord de la ZAC, interdit l'implantation de nouvelles habitations<sup>6</sup> et que la zone D, qui concerne la partie sud, les autorise sous réserve de la mise en œuvre d'une isolation acoustique.

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

Pour ce qui concerne la prise en compte des pollutions sonores, l'étude d'impact rappelle l'obligation d'isolation acoustique de 30 dB(A) minimum à laquelle sont soumis les nouveaux logements situés dans la zone D du PEB. Elle ne qualifie pas toutefois l'ambiance sonore précise pour les habitants.

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

**(7) La MRAe recommande de présenter une modélisation des bruits perçus par les futurs habitants de la partie sud de l'opération d'aménagement et de comparer les valeurs issues de la modélisation avec les valeurs cibles de l'organisation mondiale de la santé.**

### 3.7. Risques technologiques et canalisations

L'addendum apporte des précisions utiles pour corriger certaines approximations de l'étude d'impact. Un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) existe bien sur les communes de Mitry-Mory et de Compans (mais les périmètres de danger n'interceptent pas le site de la ZAC). Concernant la ligne électrique à très haute

<sup>6</sup> La zone C interdit l'implantation de nouvelles habitations de type immeuble collectifs et habitat groupé. Des maisons d'habitation individuelles non groupées peuvent être autorisées dans les secteurs déjà urbanisés et sous certaines conditions.

tension de 400 kV mentionnée dans l'étude d'impact, l'addendum confirme qu'il s'agit d'une ligne à haute tension de 63 kV qui passe à environ 250 mètres au sud-est de la ZAC.

L'addendum confirme que le périmètre de la ZAC est traversé par une canalisation de transport de gaz sous pression et une canalisation de transport d'hydrocarbures (dans l'étude d'impact : page 165, et carte page 167). Cela concerne la partie nord, qui n'est pas constructible. Le complément n° 3 présente les contraintes générées par ces canalisations (servitude *non aedificandi* de quelques mètres, restrictions d'implantation d'établissements recevant du public et prescription de concertation avec le gestionnaire de la canalisation pour tous travaux). Elle indique qu'aucun aménagement (bâtiment, voirie) ou plantation n'est prévu aux abords immédiats des canalisations.

### 3.8. Énergie

Sur la thématique de l'énergie, un addendum spécifique est joint et complète l'étude d'impact initiale en présentant l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables, telle qu'exigée par l'article L.128-4 du code de l'urbanisme.

L'étude est claire, conclusive, sa synthèse permet d'accéder facilement à ses conclusions.

Les besoins pour le projet ont été évalués à 506 MWh/an pour le chauffage et l'eau chaude, à 125 MWh/an pour les « besoins réglementaires » en électricité. Plusieurs scénarios d'approvisionnement ont été étudiés. Finalement, le scénario « conventionnel » (chaudière au gaz naturel) est retenu, pour son coût global entre 30 et 35 % plus faible que celui des autres scénarios (donc en tenant compte à la fois du coût d'investissement mais également du fonctionnement, pendant 20 ans l'étude proposant par ailleurs des scénarios contrastés d'évolution du prix de l'énergie). L'étude constate toutefois que le scénario conventionnel est le plus cher en coûts de fonctionnement et le plus émissif en termes de gaz à effet de serre.

L'étude met, à juste titre, en avant la recherche de sobriété énergétique (consommer moins), d'efficacité énergétique (moins gaspiller), avant le développement des énergies renouvelables. L'étude d'impact n'apporte toutefois pas d'éclairage sur la mise en œuvre de cette logique dans la conception du projet (au travers d'un bilan carbone global du projet par exemple, ou de conception architecturale plus favorable au solaire thermique).

La MRAe note que par ailleurs que l'étude est conduite dans la perspective de dépôts de permis de construire avant 2020, soit sur la base de la réglementation thermique RT2012. De plus, l'éligibilité à la géothermie de minime importance (avec avis d'un expert) est mentionnée, sans plus de précision. La MRAe note par ailleurs que le PLU affiche pour ce quartier l'objectif de « *tout mettre en œuvre pour atteindre les performances d'un habitat à Énergie Positive* ». Dans le contexte de renforcement des exigences en termes de lutte contre le changement climatique, la réflexion mérite d'être actualisée et approfondie pour ce type de projet.

**(8) La MRAe recommande d'approfondir l'étude des effets du projet sur le climat, en actualisant les données qui peuvent l'être (réglementation, coûts de l'énergie) et en justifiant les choix de conception du projet au regard du potentiel de développement des énergies renouvelables (solaire thermique notamment).**

## 4. Suites à donner à l'avis de la MRAe

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique du projet.

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 l'ouverture de l'enquête publique. 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. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : [mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr)

La MRAe rappelle que conformément au paragraphe IV de l'[article L. 122-1-1 du code de l'environnement](#), une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

L'avis de la MRAe est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France et sur celui de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France.

**Fait et délibéré en séance le 18 novembre 2021 où étaient présents :**  
**Éric ALONZO, Hubert ISNARD, Noël JOUTEUR, Jean-François LANDEL,**  
**Ruth MARQUES, François NOISETTE, Philippe SCHMIT, président.**

# ANNEXE

# Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) La MRAe recommande d'actualiser l'étude d'impact pour y intégrer les compléments à l'étude d'impact et les évolutions du contexte qui le justifient, notamment l'articulation avec le PLU.....8
- (2) La MRAe recommande de : - préciser les densités du projet et justifier l'articulation du projet avec le SDRIF ; - préciser l'articulation du projet avec le PLU en vigueur.....9
- (3) La MRAe recommande de préciser la réflexion menée à l'échelle communale et intercommunale pour préserver les terres agricoles.....10
- (4) La MRAe recommande de justifier la manière dont le projet contribue au maintien de la trame verte liée aux milieux ouverts identifiée par le SRCE.....12
- (5) La MRAe recommande d'approfondir l'analyse de l'intégration paysagère du projet et de préciser le traitement des franges.....13
- (6) La MRAe recommande de mener une étude de déplacements et de répartition modale, prenant en compte les évolutions prévisibles à moyen terme, et d'en déduire les dispositions permettant d'encourager l'utilisation de moyens de transport alternatifs à la voiture.....14
- (7) La MRAe recommande de présenter une modélisation des bruits perçus par les futurs habitants de la partie sud de l'opération d'aménagement et de comparer les valeurs issues de la modélisation avec les valeurs cibles de l'organisation mondiale de la santé.....14
- (8) La MRAe recommande d'approfondir l'étude des effets du projet sur le climat, en actualisant les données qui peuvent l'être (réglementation, coûts de l'énergie) et en justifiant les choix de conception du projet au regard du potentiel de développement des énergies renouvelables (solaire thermique notamment).....15