



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis en date du 8 août 2018  
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France  
sur le projet de construction d'un centre de formation situé à Bailly-  
Romainvilliers (Seine-et-Marne)**

**Résumé de l'avis**

Le présent avis porte sur le projet de construction d'un centre de formation, destiné aux collaborateurs du maître d'ouvrage, à savoir l'entreprise Deloitte, dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) des deux golfs sur les communes de Bailly-Romainvilliers, pour l'essentiel et de Magny-le-Hongre, pour partie (77). Le site du projet est un terrain actuellement cultivé, qui comprend également une haie arborée et un bois de tilleuls dit «Bois du Trou ». Le site est enclavé dans le golf de Disneyland. Le projet prévoit un défrichage afin de réaliser une voirie d'accès au site et un cheminement sous cette voirie pour les usagers du golf.

Le projet prévoit sur un terrain de 14,6 hectares :

- la construction de 22 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sur une emprise au sol de 1,4 ha et pour une hauteur maximale de 15 m. Le bâtiment est destiné à des activités hôtelières (260 chambres), de formation, de conférence, de restauration et de bien-être ;
- l'aménagement de 9,2 ha d'espaces verts (prairies, bosquets, jardin potager, bois, noues) ;
- la création de 2 ha ou 1,85 ha (selon l'étude d'impact) de lac artificiel ;
- la réalisation d'aires de stationnement (260 voitures, 76 vélos) et des voiries (aire de livraison, voies routières, pédestres et cyclables).

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour ce projet concernent la gestion des eaux, l'imperméabilisation des sols, la biodiversité, la consommation d'espaces agricoles et naturels, le paysage.

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

- préciser les dimensionnements des voiries du projet et du lac ;
- inclure les travaux de création de la voirie du golf dans l'étude d'impact, en application des dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement ;
- analyser l'impact du projet sur la nappe phréatique sur la base d'un dimensionnement précis du lac ;
- justifier le choix du site au regard de la consommation d'espaces agricoles et non artificialisés, le choix de la zone de défrichage et préciser le suivi et le coût envisagés de la mesure de compensation ;
- analyser la situation du site au regard de l'enveloppe d'alerte de zones potentiellement humides de classe 3 ;
- justifier l'implantation des talus et les hauteurs de déblais prévues au regard de l'impact paysager et du règlement du PLUi ;

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 MRAe.

Le projet de construction d'un centre de formation situé à Bailly-Romainvilliers et à Magny-le-Hongre (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 39°)<sup>1</sup>.

#### **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.

Le présent avis est rendu dans le cadre de la demande de permis de construire. Il porte sur l'étude d'impact datée du 25 mai 2018.

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.

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

##### **Contexte du projet**

Le projet de construction d'un centre de formation, désigné sous l'appellation « l'université Deloitte », avec une offre hôtelière destinée aux collaborateurs du maître d'ouvrage est prévu sur les communes de Bailly-Romainvilliers et de Magny-le-Hongre dans le nord de la Seine-et-Marne.

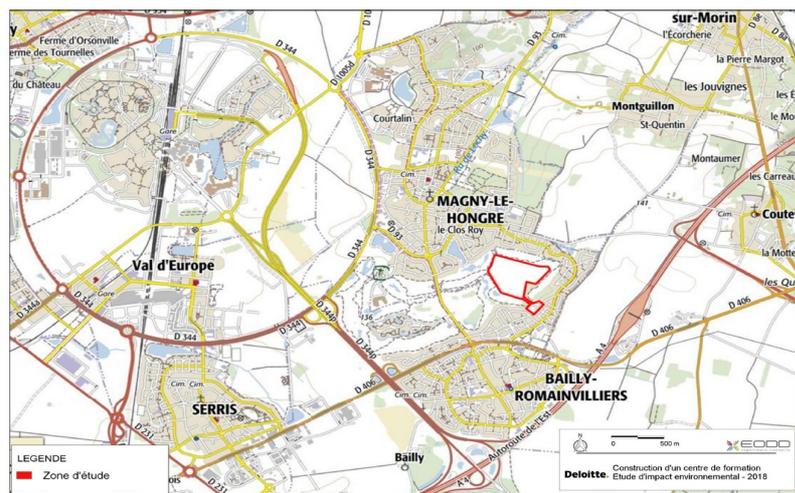
L'altitude du terrain est comprise entre 135 m et 138 m NGF avec une légère pente vers l'Ouest (El p.14). Le site est desservi par la RD406, la rue des Murons puis la rue du

<sup>1</sup> En application de l'article R.122-2 du code de l'environnement, les travaux, ouvrages ou aménagements ruraux et urbains énumérés dans le tableau annexé à cet article sont soumis à une étude d'impact soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas, en fonction des critères précisés dans ce tableau. En l'espèce, à la rubrique n°39 du tableau annexé à l'article R.122-du code de l'environnement, sont soumis à la procédure de cas par cas : les travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui soit créé une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> et inférieure à 40 000 m<sup>2</sup> et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m<sup>2</sup>.

Cochet se terminant en impasse pour l'accès au site en chemin privé, après avoir traversé une zone résidentielle.

La maîtrise foncière du projet est assurée en lien avec Disneyland et l'Établissement public d'aménagement de Marne-La-Vallée. Il s'inscrit dans le cadre d'une opération d'intérêt national (OIN) liée à la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.

Les communes sont couvertes par le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)<sup>2</sup> de la communauté du Val d'Europe. Le site, actuellement cultivé pour l'essentiel, se trouve dans différentes zones selon le zonage du PLUi : zone dédiée à l'urbanisation (UZGO-B) et zone naturelle (N) pour l'espace boisé du « bois du Trou ». Il est inclus dans la ZAC « des deux golfs ».



*Localisation du site (source : El p.33) Le trait rouge délimite l'emprise du projet sur près de 15 ha*

Le règlement du PLUi prévoit des dispositions spécifiques applicables à la ZAC des deux golfs. Ainsi dans la zone UZGO-B de la ZAC :

- les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la limite maximum de 2 mètres de hauteur ;
- le volume principal de chaque construction ne doit pas dépasser R+1+comble aménagé ou 8 m à l'égout du toit. La hauteur pourra ponctuellement atteindre R+2+comble ou 15 m à l'égout du toit en cœur d'opération ;
- les dépôts de terre de déblai ou les mouvements de sol établis pour constituer des talus autour de la construction dans le but de masquer une surélévation sont interdits ;
- les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres de pleine terre.

La révision allégée n°2 du PLUi de 2018<sup>3</sup> prévoit « la réduction de la zone N « bois du Trou » sur une surface de 3 179 m<sup>2</sup> afin de permettre la réalisation, en lieu et place d'un chemin existant, d'une voie de desserte d'un futur centre de formation prévu au cœur du golf, la réduction de la protection au titre de la loi paysage au chemin existant et la modification du règlement de la zone N pour permettre la réalisation d'un passage souterrain sous la future voie de desserte, et permettre ainsi le passage des golfeurs et de leurs voiturettes ».

<sup>2</sup> Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) modifié, adopté par le Conseil Communautaire du Val d'Europe Agglomération adopté le 7 juillet 2016

<sup>3</sup> Révision n°2 du PLUi approuvée par le Conseil Communautaire de Val d'Europe Agglomération le 14 juin 2018. elle a fait l'objet de la décision de dispense d'étude d'impact n° MRAe 77-008-2018

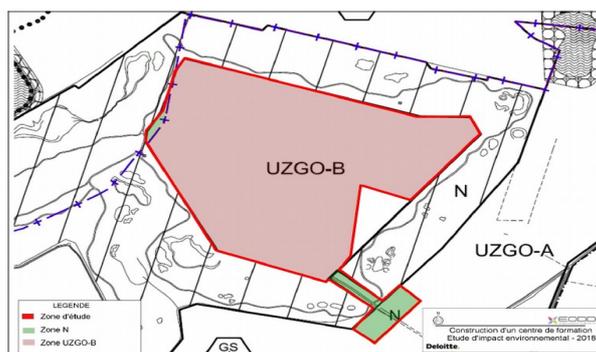


Figure 4 : Identification du zonage PLU sur les parcelles de la zone d'étude  
(Source : ECDD via le PLU Val d'Europe)

Identification du zonage PLU avec les parcelles de la zone d'études (source : El p. 38) en vert le défrichement prévu au sud du bois du Trou

### Opérations prévues dans le cadre du projet

Le projet consiste en la création d'un centre de formation pour les collaborateurs du maître d'ouvrage, le cabinet Deloitte, en mettant à leur disposition des services annexes pour leur séjour. Le site peut accueillir 300 personnes pour un fonctionnement normal, 650 personnes en situation exceptionnelle et jusqu'à 1 450 personnes au maximum.

Il est prévu la création d'un espace de formation et de conférence, d'un espace de restauration et de bien-être et d'un hôtel de 260 places. Des espaces extérieurs seront également aménagés : parking pour 260 véhicules légers (dont des véhicules électriques), des voiries, un espace pour les vélos, des espaces verts, un lac.



Le projet (source : El p. 1) Photographie aérienne oblique en direction du nord : l'éventail des bâtiments de l'université et le lac entre le golf de Disney à l'ouest et le lotissement de Magny le Hongre au nord

Les bâtiments projetés sont constitués de deux types de gabarits :

- un gabarit de hauteur de R+1+C et de hauteur maximale à l'égout du toit de 8 m au-dessus du terrain naturel (situé à 135 m NGF) pour les zones ayant un voisinage bâti proche de la limite séparative,
- un gabarit de type R+2+C ponctuel et de hauteur maximale à l'égout du toit de 15 m au-dessus du terrain naturel (situé à 135 m NGF) situé en cœur d'opération.



Bâtiment de hauteur R+1+C (source : notice architecturale p.51)

Il est prévu des espaces extérieurs dont :

- un parking de 260 places en enrobé et en *evergreen*, couvert d'un toit dont l'une des pentes est couverte de panneaux photovoltaïques.
- 11 ha de surface naturelle (notice paysagère p.46) dont environ 9,2 ha de surface en pleine terre végétalisée et un lac artificiel. Les espaces verts constituent 66 % de l'emprise du site et incluent le « bois du Trou » (2,6 ha), des prairies (2,5 ha), des prairies fleuries (2 ha), un evergreen (0,7 ha), un potager (0,1 ha), des berges plantées (0,6 ha) et des noues (0,15 ha). Les noues sont prévues pour récupérer les eaux pluviales (hormis celles des toitures) avant leur rejet dans le réseau communal ou leur utilisation dans le lac si elles sont propres.
- des voiries en enrobé et des cheminements cyclables et piétons de longueurs indéterminées, y compris la voirie d'accès au site et la zone de contrôle.

**La MRAe recommande de préciser les dimensionnements en largeur et en longueur des voiries du projet et leurs effets sur l'imperméabilisation des sols.**

Le cheminement prévu sous la voirie d'accès au site et à usage des golfeurs n'est pas décrit et analysé dans l'étude d'impact.

La MRAe confirme que le projet rentrant dans le champ de l'évaluation au sens communautaire, et comme le prévoit le code de l'environnement dans son article L.122-1, il doit bien être appréhendé dans sa globalité. Dans le cas présent, il est bien constitué des différentes constructions projetées ainsi que des aménagements nécessaires à leur réalisation (aménagement des terrains, dessertes, etc.), le tout entrant dans le champ de l'évaluation environnementale.

**La MRAe recommande d'inclure les travaux de création de la voirie du golf dans l'étude d'impact, en application des dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement.**

## **2. L'analyse de l'état initial du territoire et de ses enjeux environnementaux**

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

- la gestion des eaux
- la biodiversité
- la consommation d'espaces agricoles et naturels
- le paysage
- les circulations
- les autres projets

## 2.1 La gestion des eaux

Le site est situé dans le périmètre du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) « Petit et grand Morin », en cours d'élaboration.

D'après l'étude d'impact, le site est sujet au risque fort d'inondation par remontée de la nappe libre et subaffleurante dans les sédiments. Un suivi piézométrique sur une durée de 6 mois (décembre 2016/mai 2017) a permis de détecter la nappe entre 2,1m et 5,4 m du terrain naturel (EI p.65) évalué à 135 m NGF. Un essai de pompage avec puits d'eau évalue le débit d'exploitation de la nappe à 0,85 m<sup>3</sup>/h au maximum.

## 2.2 La biodiversité

L'espace boisé « le bois du trou » est en zone N et la haie de tilleul au sud du site constitue un corridor écologique.

L'étude d'impact mentionne qu'aucune zone humide n'a été répertoriée au droit du projet. Or le site du projet est concerné par une enveloppe d'alerte de zones potentiellement humides de classe 3 selon les critères de la loi de développement des territoires ruraux à l'échelle de la région Ile-de-France<sup>4</sup>. Si l'étude d'impact indique qu'aucune végétation de milieu humide n'a été identifiée au droit de l'emplacement de l'ancienne mare (EI p.79), qui n'est pas localisée, elle ne conclut pas sur le caractère humide et les limites éventuelles de cette zone sur le site du projet.

**La MRAe recommande d'analyser la situation du site au regard de l'enveloppe d'alerte de zones potentiellement humides de classe 3.**

L'inventaire faune flore (11 jours), effectué en 2017 de mars à octobre, a permis de mettre en évidence 22 espèces d'oiseaux protégées, dont 4 espèces à intérêt patrimonial : chardonneret élégant (*Carduelis carduelis*), pouillot fitis (*Phylloscopus trochilus*), verdier d'Europe (*Carduelis chloris*), hirondelle des fenêtres (*Delichon urbicum*). Deux espèces d'insectes à enjeu sont présentes sur le site : l'oedipode turquoise (*Oedipoda caerulea*) protégée en Ile-de-France, le conocéphale gracieux (*Ruspolia nitidula*). Deux chiroptères répondent à la directive habitat faune flore avec un enjeu écologique assez fort : la noctule commune (*Nyctalus noctula*) et le murin de Daubenton (*Myotis daubentonii*).

Le maître d'ouvrage n'identifie pas d'espèces floristiques particulières sur le site, hormis la présence de deux espèces invasives : conyze du Canada (*Conyza canadensis*) et l'aster à feuilles lancéolées (*Symphyotrichum lanceolatum*).

La zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique ZNIEFF de type 1 « bois de Montguillon et de la Garenne » est située à 550 mètres au nord du site. Une ZNIEFF de type 2 est présente à 2,3 km sud-est avec la « forêt de Crécy ».

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France (21/10/2013) n'identifie pas le site dans une continuité écologique. Cependant le site peut participer au maintien et au développement de corridors écologiques.

L'étude d'impact mentionne l'existence de différents corridors écologiques : dans l'aire rapprochée il y a un corridor cours d'eau correspondant à une liaison entre deux plans d'eau du golf ; les haies et le bois de tilleul dit « bois du Trou » constituent des corridors écologiques avec un enjeu fort à préserver ; ils constituent un lieu de passage ou un habitat

<sup>4</sup> La classe 3 de l'enveloppe d'alerte selon les critères de la loi de développement des territoires ruraux à l'échelle de la région Ile de France correspond à une probabilité importante de zones humides, dont le caractère humide et les limites sont à vérifier et à préciser.

de reproduction pour les oiseaux, un habitat pour les chiroptères ou un habitat d'hivernage pour le Crapaud commun (*Bufo bufo*).



Figure 57 - Synthèse des enjeux écologiques

*Synthèse des enjeux écologiques (source: EI p. 96) : en jaune enjeu moyen ; en marron enjeu assez élevé*

### 2.3 Le paysage

L'étude de perception et l'analyse paysagère réalisées montrent que le site est particulièrement visible depuis les habitations adjacentes au nord du site.

### 2.4 Circulations

Le site est desservi par la RD406, la rue des Murons puis la rue du Cochet se terminant en impasse pour l'accès au site en chemin privé. L'étude de circulation conduite en 2017 pendant une semaine a conclu à un trafic pendulaire sur la RD406 et la rue des Murons.

1.

Le territoire de Val d'Europe est desservi par trois lignes du réseau ferré : le RER A, le TGV via Marne-la-Vallée et la ligne SNCF Paris-Meaux (ligne P). La desserte de ces lignes s'effectue via les 2 gares du RER A de Marne-la-Vallée / Chessy en interconnexion avec la gare TGV d'une part, et la gare du Val d'Europe / Serris-Montevrain d'autre part.

Une seule ligne de bus dessert Bailly-Romainvilliers et Magny-le-Hongre ; elle fait le lien entre les deux gares RER. La fréquence est en moyenne de 10 minutes aux heures de pointes le matin et au maximum un peu plus d'une heure en heures creuses.

La proximité de l'A4 et du péage de Coutevout impacte fortement la circulation de Bailly-Romainvilliers. Un projet de liaison A4-RN 36 est à l'étude afin de dé-saturer le centre du bourg.

### 2.5 Autres projets

L'étude d'impact identifie les 25 projets ayant donné lieu à une évaluation environnementale depuis 2009 dans un rayon de 5/10 km autour du site du projet, dont 7 opérations considérées comme les plus pertinentes pour le maître d'ouvrage, pour lequel il analyse les effets cumulés potentiels au vu des enjeux identifiés par l'autorité environnementale (EI p. 209). Ceux-ci sont principalement l'urbanisation du territoire, la

consommation d'espaces agricoles, la gestion des eaux pluviales, l'augmentation du trafic routier et la destruction d'habitat.

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

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte pour ce projet concernent la gestion des eaux, la biodiversité, la consommation d'espaces agricoles et naturels, le paysage, les circulations, les travaux et les déblais.

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

Le maître d'ouvrage justifie le choix du site, par rapport à d'autres sites en Europe et en France, uniquement en précisant sa bonne desserte pour les collaborateurs européens (gare TGV, aéroport), et son intégration dans la communauté du Val d'Europe. Il précise également les options d'aménagement envisagés sur le site (EI p.116/118), sans justifier son choix, à l'exception de l'aménagement du lac pour lequel la présence de la nappe subaffleurante détermine sa profondeur.

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

##### **Gestion des eaux**

L'étude d'impact précise que le projet ne prévoit pas de rabattement de nappe. L'adaptation de la profondeur du lac et des travaux de modification de la topographie du site permettant de ne pas atteindre le niveau de la nappe pour le creusement du lac et pour les constructions. En conséquent, le projet occasionne des déblais importants, dont l'enjeu est traité par la suite (cf le 6 du 3.2.).

L'étude d'impact identifie un enjeu fort de remontée de nappe par débordement en cas de précipitation abondante. Pour y faire face, le maître d'ouvrage s'appuie sur la mise en place de noues sur l'ensemble des bordures du site et la création du lac, permettant d'absorber une pluie vingtennale. Il prévoit le rejet dans le réseau public au-delà avec un débit de fuite conforme au PLUi.

L'étude d'impact prévoit la réutilisation des eaux des noues dans le lac, si elles sont propres, ou leur rejet dans le système de gestion des eaux pluviales. Si l'étude d'impact prévoit une analyse annuelle des eaux rejetées, elle ne prévoit pas l'analyse de la qualité des eaux issues des noues.

***La MRAe recommande de préciser les mesures de suivi de la qualité des eaux issues des noues ainsi que les mesures envisagées pour réduire la pollution des eaux rejetées.***

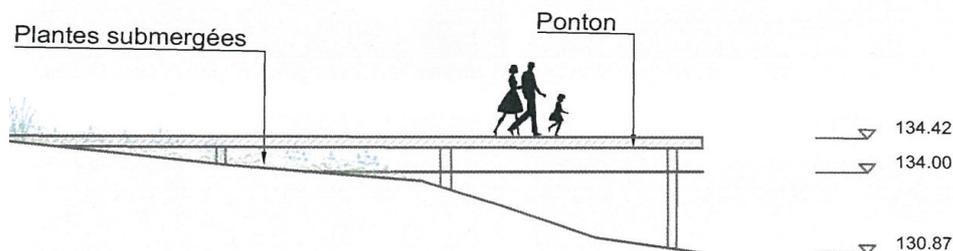
Dans le lac, une circulation d'eau est mise en place grâce à sa division en deux bassins permettant, d'une part, la circulation d'eau par gravitation et, d'autre part, un pompage dans le bassin aval pour établir un retour des eaux dans le bassin amont. Une surverse du lac aval est prévue pour les épisodes pluvieux de fréquence vingtennale, avec déversement dans le réseau communal, en respectant le débit de fuite de 1 l/s/ha.

Le fond du lac est imperméabilisé par un géotextile pour limiter les infiltrations dans le sol (EI p.120) et le fond du lac sera à 0,5 m au-dessus du niveau de la nappe phréatique.

L'étude d'impact indique deux surfaces pour le lac : 1,85 ha (EI p.119) et 2 ha (EI p.120), ainsi que deux valeurs pour son volume 18 500 m<sup>3</sup> (EI p.119) ou de 20 000 m<sup>3</sup> (EI p.120). La profondeur est de 1m en moyenne (EI p.119) et peut atteindre 2,13 m (étude paysagère,

p.43). En l'absence de précision sur le dimensionnement du lac, une partie des impacts du projet ne peut être évaluée.

Le volume d'apport d'eau de nappe nécessaire d'après le maître d'ouvrage lors de la mise en eau du bassin est de 35 000 m<sup>3</sup> (EI p.119), sans justifier cette valeur par rapport au volume du lac.



Source : étude paysagère, p.43

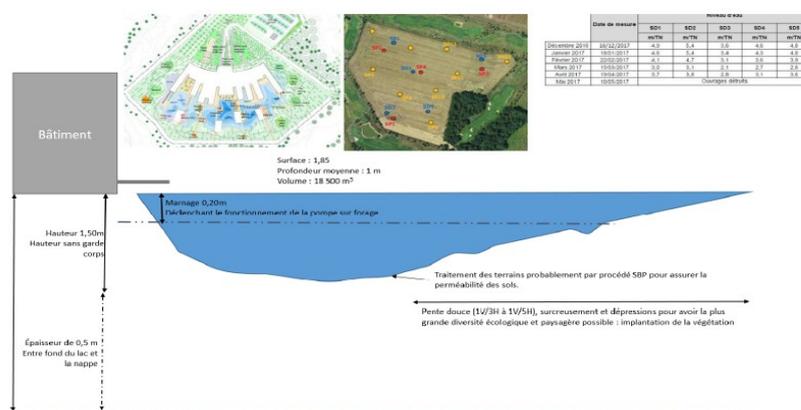


Figure 77 : Coupe finale du lac

### Coupe finale du lac (source : EI p.119)

Les prélèvements annuels dans la nappe sont évalués à 35 000 m<sup>3</sup> au maximum : 10 000 m<sup>3</sup> environ pour maintenir le niveau des eaux du lac et compléter l'approvisionnement du lac (en plus des pluies, des eaux des toitures et des eaux propres récupérées dans les noues) et le restant pour assurer l'entretien des espaces verts et du potager. L'étude d'impact précise que l'alimentation du lac par l'eau de nappe pourrait s'avérer difficile en cas de sécheresse.

### La MRAe recommande, sur la base d'un dimensionnement précis du lac notamment, d'analyser l'impact du projet sur la nappe.

Le projet est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau<sup>5</sup> pour les rubriques suivantes :

- rubrique 1.1.1.0 pour la réalisation de sondages au cours des travaux
- rubrique 1.1.2.0 pour le prélèvement annuel d'eau de nappe estimée à 35 000 m<sup>3</sup>
- rubrique 2.1.5.0 pour le rejet d'eaux pluviales sur le sol ou dans le sous-sol sur une surface totale de projet de moins de 20 ha
- rubrique 3.2.3.0 pour la création d'un plan d'eau permanent d'une superficie de 1,85 ha ou de 2 ha (selon les données de l'étude d'impact).

<sup>5</sup> La constitution d'un dossier Loi sur l'Eau fait partie des dispositions réglementaires à prendre en compte au titre de la nomenclature des Installations, Ouvrages, Travaux et Activités (IOTA) soumise à autorisation ou déclaration en application des articles L.214-2 à L.214-6 du Code de l'Environnement.

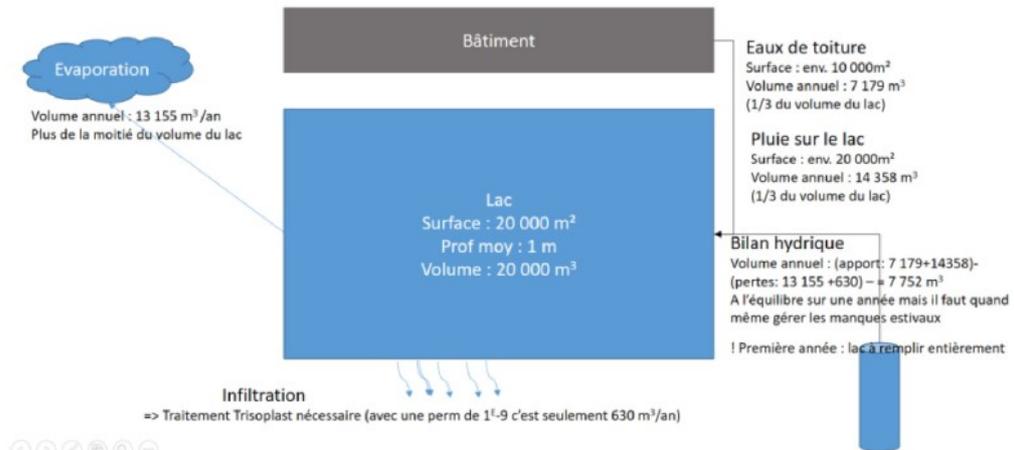


Figure 78 : Apports d'eau et infiltrations liées au lac

Apports d'eau et infiltration liées au lac (source : étude d'impact page 120)

### La biodiversité

L'étude d'impact précise qu'en dehors de toute mesure, la phase de travaux peut engendrer la destruction d'espèces faunistiques :

- l'abattage des arbres et le débroussaillage peuvent augmenter la mortalité des espèces protégées : les passereaux (chardonneret élégant, pouillot fitis, verdier d'Europe...) et les chiroptères (pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrellus*), pipistrelle de Kuhl (*Pipistrellus kuhlii*), murin de Daubenton et noctule commune).
- le terrassement peut affecter le crapaud commun, le lézard des murailles, l'orvet fragile et l'oedipode turquoise.

L'impact est jugé faible au regard des espèces et des densités mais non nul.

Par conséquent, l'étude d'impact prévoit des mesures afin de limiter les impacts sur la flore et la faune.

Ainsi pendant la phase de travaux, une zone de protection (mise en défens) des secteurs à enjeux écologiques (la haie et le bois du Trou) sera mise en place, les déboisements auront lieu hors de la période de reproduction (pour les chiroptères et les oiseaux), les terrassements en bord de haies (10m) se feront pendant une période où ces espèces sont en mesure de se déplacer pour fuir devant les engins (entre mai et octobre), des filets anti-amphibien seront placés pour limiter l'accès de la zone de chantier aux amphibiens pendant la phase de migration et de reproduction du crapaud commun (mars à septembre) et des mesures seront prises pour limiter la propagation des espèces invasives.

Pendant la phase d'exploitation, la haie sera conservée, pour éviter tout impact sur des nichées ou sur des gîtes à chiroptères et maintenir les continuités écologiques du site pour les chiroptères, amphibiens et reptiles. De plus une bande de protection de 10 m sera maintenue par rapport aux limites de propriété. Les clôtures permettront le passage de la petite faune. Des nichoirs à oiseaux et à chiroptères seront installés dans les espaces verts ou sur les bâtiments.

Le maître d'ouvrage prévoit un suivi batrachologique par un écologue afin de valider l'absence d'amphibiens pendant les travaux ou de tout autre enjeu écologique (passage obligatoire de février à mars une fois tous les 15 jours). Il prévoit également un suivi écologique des crapauds, oiseaux, orthoptères pendant les 3 années suivant la livraison du projet.

### **La consommation d'espaces agricoles et des espaces naturels**

Le projet consomme des terres dédiées jusqu'ici aux cultures, inscrites au sein du PLUi comme des zones à urbaniser. L'étude d'impact précise que différents sites d'implantation ont été étudiés en France (Chantilly) et en Europe (Belgique), sans justifier pour autant la consommation d'espaces agricoles dans le cadre du projet.

L'étude d'impact précise sur ce point que le site est voué à la mise en place d'un projet d'aménagement comme défini dans le PLUi en l'absence de ce projet.

***La MRAE recommande de justifier le choix du site au regard de la consommation d'espaces agricoles.***

L'aménagement de l'accès au site requiert la destruction d'arbres du Bois du Trou. Il s'agit d'aménager un tunnel et une voirie pour le passage des voiturettes du golf sous le chemin d'accès au site du projet. Le défrichage a fait l'objet d'un dossier de demande d'autorisation déposée le 23/05/2018, pour défricher 0,64 hectares, dont 460 m<sup>2</sup> correspondent à des jeunes pousses (arbres de moins de 30 ans) et 180 m<sup>2</sup> sur la zone à enjeu assez fort. L'étude d'impact précise que le choix des zones à défricher est basé notamment sur la volonté de réduire l'impact sur les zones à enjeu assez fort, sans que ce choix ne soit étayé.

***La MRAE recommande de préciser le choix de la zone de défrichage.***

L'étude d'impact mentionne que la recolonisation par la végétation sera encouragée sur le site soumis au défrichage, afin de permettre la restitution d'une protection efficace des sols et que des plantations paysagères seront réalisées.

Des mesures de compensation sont prévues pour le défrichage, à savoir une compensation financière, la replantation d'espèces forestières « également envisagée » sur une surface actuellement en friche, située à l'entrée du futur accès au site, représentant 0,7 ha. Le suivi de la mesure de compensation et son coût ne sont pas prévus dans l'étude d'impact.

***La MRAE recommande de préciser quel sont le suivi et le coût envisagés de la mesure de compensation du défrichage.***

### **Le paysage**

Afin de limiter l'impact paysager de la construction sur un site cultivé jusqu'alors, l'étude d'impact prévoit le nivellement sous les bâtiments les plus excentrés, l'implantation des bâtiments les plus élevés au centre du site, la création de buttes sur les espaces verts, l'implantation d'une végétation multi-strate permettant d'atténuer la vue des bâtiments depuis l'extérieur du site.

Le décaissement peut atteindre 1,10 m pour les bâtiments les plus extérieurs (notice paysagère, p.51).

Le maître d'ouvrage prévoit une transition graduelle entre les deux types de gabarits prévus en R+1+comble et R+2+comble.

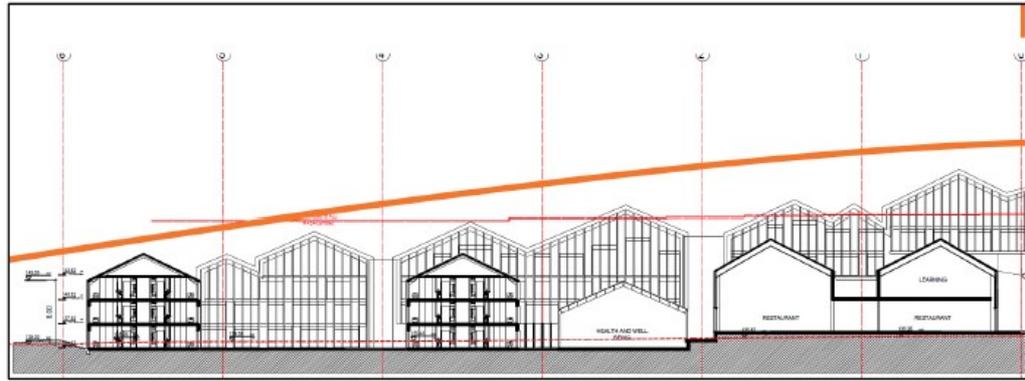


Figure 97 : évolution de la cote du bâtiment

*Evolution de la cote du bâtiment (source : étude d'impact page 186)*

Un terrassement est prévu sur une hauteur d'environ 3 m (EI p.245), ainsi qu'un nivellement du terrain. Le maître d'ouvrage justifie ces opérations par la nécessité d'enterrer en partie le bâtiment en raison des règles de hauteur maximale fixé par le PLUi (EI p.165) et de creuser le lac.

Le volume de déblais et de décapage est de plus de 103 000 m<sup>3</sup>, dont environ 93 000 m<sup>3</sup> réutilisés sur site et 10 000 m<sup>3</sup> de déblais à évacuer du site (EI p.20). L'enfouissement du bâtiment engendre la production de 9 500 m<sup>3</sup> de ces déblais. La réutilisation d'une grande partie des déblais sur le site permettra la création de talus et de pentes pour optimiser la gestion des eaux pluviales.

***La MRAe recommande de justifier la hauteur de déblais prévue de 3 m au regard de l'impact paysager et des dispositions du règlement du PLUi qui la limite à 2 m.***

Des buttes de terre d'une hauteur de 1 m accompagnées d'une végétation arbustive sont mises en place sur le site. Le dossier indique leur rôle dans le recyclage des déblais du site, la lutte contre la propagation des bruits, la régulation climatique, et leur rôle « prépondérant pour gérer les terres polluées sur le site » (étude paysagère, p.24).

***La MRAe recommande de justifier l'implantation des talus au regard de l'impact paysager et du règlement du PLUi qui « interdit les dépôts de terre de déblai ou les mouvements de sol établis pour constituer des talus autour de la construction dans le but de masquer une surélévation », et de préciser l'enjeu attendu en matière de gestion des terres polluées, en l'absence d'étude de pollution des sols.***

### Les circulations

Sur le site, le projet prévoit la création de voiries pour les piétons, les cycles et les voitures, ainsi que des zones de livraison, en évitant les interactions entre les différents usages. Il prévoit la création d'une voie bitumée d'accès, en lieu et place d'un chemin naturel, et le creusement sous la voie d'un tunnel et création d'un passage pour les voiturettes du golf

Le projet prévoit sur la base d'études de trafic (2017) une augmentation de 10,7 à 13,1 % du trafic engendré par le projet sur la rue des Murons et la RD406. Pour limiter le trafic le maître d'ouvrage prévoit la mise en place de covoiturage, avec des places de parking dédiées à cet usage, la mise en place par le porteur de projet de navettes électriques vers les transports en commun et de parkings à vélo pour favoriser les modes doux.

## **Les travaux et les déblais**

La durée des travaux n'est pas estimée dans l'étude d'impact. Le démarrage de l'exploitation du site est prévue courant 2021. Les déblaiements / remblaiements auront lieu en période estivale de manière à limiter les contraintes liées à la nature des sols.

Pour l'ensemble des travaux le maître d'ouvrage prévoit une charte de chantier à faible nuisance, le suivi de sa mise en place, le suivi acoustique du chantier et des contrôles d'empoussièrement.

***La MRAe recommande de préciser la durée des travaux de déblaiement et de construction.***

## **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 projet est décrit partiellement dans le résumé non technique. De plus, l'ajout de cartes du projet dans le résumé non technique aurait été un plus pour ne pas avoir à se référer au dossier complet.

L'état initial, les enjeux, les impacts et les mesures prévus sont présentés sous la forme de tableaux non synthétiques, d'un accès difficile pour un public non averti. On peut regretter l'absence de synthèses au niveau des différentes parties, telles que les enjeux ou les impacts environnementaux. En effet, ces éléments peuvent permettre de faciliter la compréhension de tous.

## **5. Information, consultation et participation du public**

Le présent avis doit 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 prévue à l'article L.123-2 ou 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 handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. P. Le Divenah', written over a faint circular stamp.

Jean-Paul Le Divenah