



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Inspection générale de  
l'Environnement et du  
Développement durable**

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale

**ÎLE-DE-FRANCE**

**Avis délibéré  
sur le projet de création du lotissement d'activités  
« Les portes de Yèbles » à Yèbles (77)**

**N° APJIF-2023- 044  
Du 23/08/2023**

# Synthèse de l'avis

L'avis porte sur un projet de lotissement d'activités à l'est de commune de Yèbles en Seine-et-Marne qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager accordé le 16 octobre 2012. Le maître d'ouvrage est la société immobilière de construction vente<sup>1</sup> Yèbles Retail park. L'avis est rendu dans le cadre de la procédure du permis de construire d'un bâtiment constitué de dix cellules commerciales, d'une surface de plancher<sup>2</sup> de 3 892 m<sup>2</sup>, sur un tènement classé au PLU en zone AUXA en façade de la RD 619 et de la RN 36, accessible par un rond-point depuis la RD 619. Selon les pièces du dossier le programme prévoit 137 (source PC-4, p. 2) ou 163 places de parking automobile (source : notice d'accessibilité).

Par décision n° DRIAT-SCDD-2022-111 du 17 mai 2022, le préfet de la région d'Île-de-France, en sa qualité d'autorité chargée de l'examen au cas par cas des projets a considéré que le projet nécessitait une évaluation environnementale.

La commune de Yèbles (949 habitants dont 82 % d'actifs – Insee 2020) se trouve à environ quinze kilomètres de Melun. Elle appartient à la communauté de communes Brie des Rivières et Châteaux (366 km<sup>2</sup>), qui regroupe 31 communes du sud du département et comprend 40 000 habitants. Plus de 97 % des ménages possèdent au moins une voiture et neuf actifs sur dix travaillent à l'extérieur de la commune. Le projet déclare s'inscrire dans la perspective d'un meilleur équilibre entre habitat et emploi à l'intérieur de la commune.

Il prévoit de construire des cellules commerciales sans aménagement intérieur, avec fluides (électricité, gaz, etc) en attente de preneur, sans aménagements intérieurs. Deux phases sont programmées. La première porte sur environ quinze hectares à usage de commerces et d'activités. Le contenu de la seconde (environ quatre hectares) n'est pas encore arrêté – l'implantation d'une gendarmerie, voire de services publics ou d'un écoquartier, a été envisagée. Au moment de la rédaction de l'évaluation environnementale, les travaux de la phase 1 sont réalisés pour 8 000 m<sup>2</sup> (voiries internes, station-service, station de lavage, deux sièges sociaux) et en cours pour 10 000 m<sup>2</sup>. Le permis de construire porte sur un volet complémentaire.

Sachant que le dossier précise que « la communauté de communes compte plus d'une vingtaine de zones d'activités réparties sur le territoire d'une superficie comprise entre 0,45 et 22 ha » et que « la commune de Yèbles compte à elle seule, deux espaces fonciers à vocation économique : la zone industrielle et le lotissement d'activités "Les Portes de Yèbles" », la nécessité de ce projet n'est pas démontrée par le dossier.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- les eaux souterraines et superficielles et le milieu naturel,
- la prise en compte du milieu humain par un projet dont la justification est à apporter,
- la santé humaine et notamment la prise en considération de la pollution des sols.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont dès lors de présenter et de définir précisément des solutions de substitution raisonnables et notamment la disponibilité des offres d'implantation, compte tenu de leur capacité de renouvellement ou de densification, dans des zones d'activités existantes au sein de la commune et de la communauté de communes en vue, le cas échéant, de renoncer à ces nouvelles implantations, d'apprécier précisément les enjeux en matière de préservation de la biodiversité du site, de prévoir des mesures adaptées de dépollution du site pour prévenir l'exposition des usagers en cas de maintien du projet et de prévoir sa desserte effective par des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles en page 5.

---

1 Société civile immobilière constituée dans le but de construire un ou plusieurs immeubles en vue de leur vente en totalité ou par fraction

2 La surface de plancher ne comprend pas les circulations (escaliers, ascenseurs), les murs, ni les parkings.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Sigles utilisés.....	5
Avis détaillé.....	6
<b>1. Présentation du projet.....</b>	<b>6</b>
1.1. Contexte et présentation du projet.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	8
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	8
<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.....	9
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	9
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>9</b>
3.1. Contexte humain dans lequel s'inscrit le projet.....	9
3.2. Santé humaine.....	11
3.3. Eaux souterraines et superficielles et risques naturels.....	11
3.4. Milieu naturel.....	12
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....</b>	<b>13</b>
<b>ANNEXE.....</b>	<b>15</b>
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	15

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>3</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) 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.

Conformément à ces directives un 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'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\*\*\*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par le maire de Yèbles en Seine-et-Marne d'une demande d'avis environnemental, dans le cadre d'une procédure de permis de construire, sur un projet de réalisation d'un lotissement d'activités suite à la décision n° DRIEAT-SCDD-2022-111 du 17 mai 2022 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale en application de l'article R122-3-1 du code de l'environnement, l'ensemble des pièces justificatives ayant été reçues le 26 juin 2023. L'étude d'impact est datée de mars 2023.

Cette saisine étant conforme au 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 l'Autorité environnementale le 4 juillet 2023. Conformément au 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 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 4 juillet 2023.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 23 août 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de lotissement d'activités « les Portes de Yèbles » à Yèbles (Seine-et-Marne)..

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Sylvie BANOUN, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale 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.**

---

<sup>3</sup> L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

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.

## Sigles utilisés

<b>ARS</b>	Agence régionale de santé
<b>dB(A)</b>	Décibel pondéré A, unité de pression acoustique
<b>EnR</b>	Énergie renouvelable
<b>ERC</b>	Séquence « éviter - réduire - compenser »
<b>GES</b>	Gaz à effet de serre
<b>Insee</b>	Institut national de la statistique et des études économiques
<b>Iota</b>	Installations, ouvrages, travaux, activités
<b>IPP</b>	Indice pollution population
<b>Lden</b>	Indicateur des niveaux sonores moyens sur trois périodes (jour, soirée, nuit)
<b>MOS</b>	Mode d'occupation du sol
<b>OAP</b>	Orientation d'aménagement et de programmation
<b>OMS</b>	Organisation mondiale de la santé
<b>PADD</b>	Projet d'aménagement et de développement durable
<b>PEB</b>	Plan d'exposition au bruit
<b>PME</b>	Petites et moyennes entreprises
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>Sage</b>	Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau
<b>SCoT</b>	Schéma de cohérence territoriale
<b>Sdrif</b>	Schéma directeur de la région Île-de-France
<b>SRCE</b>	Schéma régional de cohérence écologique
<b>Zan</b>	Absence d'artificialisation nette

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet

### 1.1. Contexte et présentation du projet

#### ■ Le secteur du projet

La commune de Yèbles en Seine-et-Marne (949 habitants dont 82 % d'actifs — Insee 2020) se trouve à environ quinze kilomètres de Melun. Elle appartient à la communauté de communes Brie des Rivières et Châteaux (366 km<sup>2</sup>), qui regroupe 31 communes du sud du département et comprend 40 000 habitants. La commune connaît une croissance démographique soutenue depuis 1968, qui s'accompagne d'une relative densification (81,3 hab/km<sup>2</sup> en 2020). Plus de 97 % des ménages possèdent au moins une voiture et neuf actifs sur dix travaillent à l'extérieur de la commune. Le projet s'inscrit dans la perspective d'un meilleur équilibre entre habitat et emploi à l'intérieur de la commune.

L'avis porte sur un projet de lotissement d'activités à l'est de Yèbles ; le maître d'ouvrage est la société immobilière de construction vente<sup>4</sup> Yèbles Retail park. Le permis d'aménager a été accordé le 16 octobre 2012. Le présent avis est rendu dans le cadre de la procédure du permis de construire d'un bâtiment constitué de dix cellules commerciales, d'une surface de plancher<sup>5</sup> de 3 892 m<sup>2</sup>, sur un tènement classé au PLU en zone AUXA en façade de la RD 619 et de la RN 36, accessible par un rond-point depuis la RD 619. Selon les pièces du dossier le programme prévoit 137 (source PC-4, p. 2) ou 163 places de parking automobile (source : notice d'accessibilité).

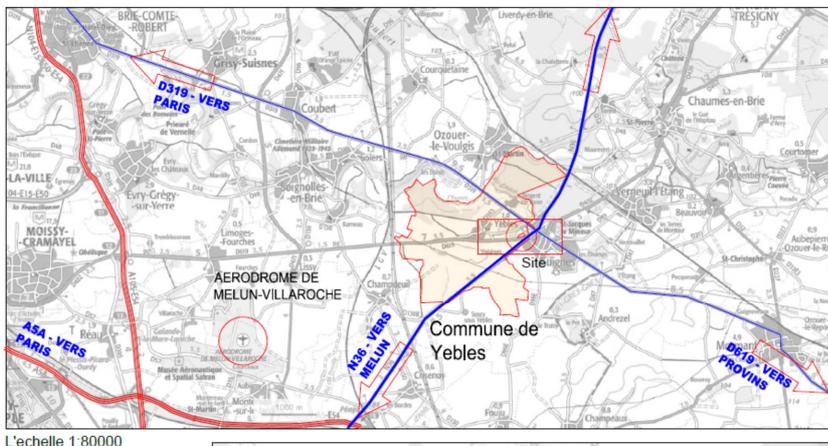


Figure 1: Plan de situation et desserte

20 décembre 2018) indiquait que « le dossier n'évalue pas les impacts sur l'environnement et la santé de l'ouverture à l'urbanisation de 27,5 hectares de terres majoritairement agricoles ». Les objectifs poursuivis par l'évaluation étaient notamment :

- l'évaluation des impacts cumulés à l'échelle du secteur, notamment sur les déplacements et les pollutions associées, l'eau, les chantiers et l'insertion paysagère des bâtiments projetés ;
- l'évaluation des impacts sur les milieux naturels et agricoles, y compris les zones humides ;

4 Société civile immobilière constituée dans le but de construire un ou plusieurs immeubles en vue de leur vente en totalité ou par fraction

5 La surface de plancher ne comprend pas les circulations (escaliers, ascenseurs), les murs, ni les parkings.

- l'analyse du risque de pollution de la ressource en eau potable en lien avec la pollution des sols à l'aplomb du projet.

La superficie du projet a semble-t-il évolué depuis puisqu'elle est désormais évaluée dans le dossier à 22,5 hectares.

### ■ Le contenu du projet

Le projet prévoit de livrer des cellules commerciales en attente de preneur, brutes (sans aménagement intérieur hormis les fluides), sans aménagements intérieurs. Il ne comprend donc que les voiries et réseaux divers et l'aménagement du bâti en seize lots. Chacun des preneurs aura à sa charge de déposer une demande d'autorisation de travaux portant sur ses aménagements intérieurs et définira les surfaces allouées à la vente, aux réserves et aux locaux sociaux.

Deux phases sont programmées. La première porte sur environ quinze hectares à usage de commerces et d'activités. Le contenu de la seconde (environ quatre hectares) n'est pas encore arrêté – l'implantation d'une gendarmerie, voire de services publics ou d'un écoquartier, a été envisagée.

Au moment de la rédaction de l'évaluation environnementale, les travaux de la phase 1 sont réalisés pour 8 000 m<sup>2</sup> (voiries internes, station-service, station de lavage, deux sièges sociaux) et en cours pour 10 000 m<sup>2</sup>.

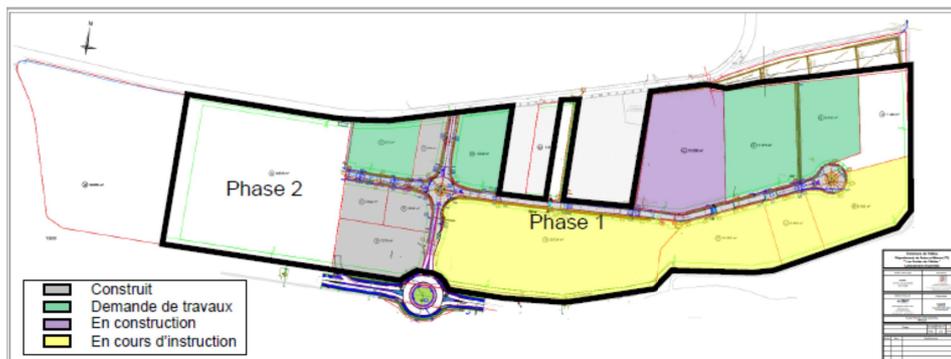


Figure 2 : Phasage du projet (source : étude d'impact p. 13).  
Le rond-point et les voiries internes de desserte ont été réalisés.

Le dossier n'indique pas clairement l'objet réel du permis de construire sinon les voies de desserte au sein du lotissement d'activités compte tenu de l'avancement des travaux.

Au delà d'un plan technique de lotissement et d'un profil de voirie sommaire (p. 12-13), l'étude d'impact ne fournit aucun visuel (axonométrie, perspectives, coupes perspectives, etc.) permettant de présenter le projet, au regard notamment de son insertion paysagère et des partis d'aménagement à différentes échelles, qu'il s'agisse de la conception de la trame des espaces publics ou des principes qui vont encadrer les futurs projets réalisés dans chaque lot (implantation, volumétrie, aménagement des espaces extérieurs, etc.).

Le programme de travaux pour lequel un permis de construire est demandé correspond à un espace commercial décomposé en dix entités distinctes destinées à des activités de restauration, de commerces et de services. Le bâtiment sur parking automobile est à deux niveaux séparés par un auvent : une partie basse alternant des vitrines et des parties pleines d'aspect minéral, une partie supérieure réputée translucide susceptible d'être éclairée le soir.

L'aire de stationnement destinée aux vélos est un espace clos et couvert de 138 m<sup>2</sup>. Les espaces verts représentent 4 534 m<sup>2</sup> soit un peu plus de 30 % du terrain d'emprise. Il est prévu qu'ils comprennent 36 arbres répartis sur les aires de stationnement et autour du bassin de rétention, principalement en alignement.

Les performances énergétiques sont celles de la RT 2012 mais chaque preneur devra prévoir ses propres installations de traitement thermique. En revanche des panneaux solaires destinés au chauffage de l'eau sani-

taire seront installés en toiture de chaque bâtiment. Il n'est pas précisé que la réglementation applicable devrait être désormais celle de la RE 2020 et les conséquences n'en sont pas tirées.

**(1) L'Autorité environnementale recommande :**

- de définir précisément les contenus du permis de construire et du permis d'aménager et le degré d'avancement des différentes phases ;
- de présenter les contenus de la RE 2020 et de rappeler les exigences applicables à chacun des aménagements prévus ;
- de présenter une description détaillée et approfondie permettant d'apprécier la manière dont le projet va transformer le paysage à différentes échelles, tant du point de vue du nivellement, de la composition des espaces publics, que de l'implantation, de la volumétrie et de la matérialité des futurs bâtiments, en s'appuyant sur la production de représentations visuelles (axonométries, perspectives, coupes, etc.).

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

Le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet. Cependant cette question est évoquée étrangement à propos de l'utilisation des sols (p. 119 de l'étude d'impact) : « *La concertation publique réalisée lors de la mise en place du projet a permis à la commune de s'exprimer sur les volontés d'extension urbaine de la municipalité. Lors de cette concertation, les riverains concernés par le projet ont pu être informés du devenir du site et de son urbanisation.* »

**(2) L'Autorité environnementale recommande de présenter les modalités d'association du public à la définition du projet.**

## 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- la prise en compte du contexte humain dans lequel s'inscrit le projet par un projet dont la justification est à apporter,
- la santé humaine et notamment la prise en considération de la pollution des sols,
- les eaux souterraines et superficielles et le milieu naturel.

# 2. L'évaluation environnementale

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

L'évaluation environnementale contient formellement tous les éléments requis. Le résumé non technique, dont l'objectif est de donner au lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités, figure en première partie. Il présente le projet, donne quelques éléments sur l'état initial et synthétise sous forme d'un tableau ses principales incidences environnementales et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation et d'accompagnement associées, ainsi que leur suivi. Aucun aspect n'est réputé avoir un impact négatif, même avant mesures d'évitement et de réduction, fort. En revanche l'impact économique positif du projet est réputé fort.

Trois aires d'étude concentriques sont définies :

- immédiate, correspondant à la zone d'implantation du projet (22,5 ha), intégralement sur la commune de

Yèbles ;

- rapprochée, soit un kilomètre autour de l'aire d'étude immédiate (606 ha) pour les interactions avec l'eau, les habitations, les milieux naturels, les infrastructures ;
- éloignée<sup>6</sup>, soit cinq kilomètres autour de l'aire d'étude immédiate pour le paysage et le patrimoine naturel.

Le terrain est occupé par une friche végétale composite. Le sol est de composition hétérogène, sans doute remanié par des dépôts de terre successifs.

## 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'articulation du projet avec les différents documents de niveau supérieur s'appliquant au projet est présentée dans l'évaluation environnementale en liaison avec les thématiques (pour l'eau : p. 45 et suivantes) : Sdage 2022-2027, schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de l'Yerres. Dans la mesure où il ne comprend pas à ce stade d'activité polluante, il est réputé compatible avec le Sage. Les ouvrages de régulation sont prévus pour une pluie centennale avec un débit de fuite régulé à un litre par seconde et par hectare, ce qui est conforme au Sdage.

**(3) L'Autorité environnementale recommande de regrouper dans un chapitre qui lui serait dédié l'analyse de l'articulation du projet avec les documents de de niveau supérieur.**

## 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Il n'a pas été envisagé de solutions de substitution au motif que les terrains sont inclus dans un projet de développement des activités économiques dans ce secteur communal. Seule la question de la faisabilité économique du projet a été examinée : « *une forte demande en matière d'implantations commerciales et industrielle existe dans le secteur et de nombreux contacts ont d'ores et déjà été pris avec 2HDE [la société de commercialisation].* » Le choix du site se fonde donc sur la maîtrise foncière par le porteur de projet et la possibilité de le réaliser ouverte par les documents d'urbanisme.

Aucune analyse, pourtant obligatoire, de l'occupation, voire de la saturation, des zones d'activités existantes, n'est fournie au dossier. Il n'est donc pas possible d'étayer l'affirmation selon laquelle ce nouvel aménagement serait nécessaire.

Les motivations alléguées paraissent contradictoires : d'une part le dossier indique que « *L'aménagement d'activités commerciales et de service sera un atout pour les habitants en termes d'emploi et limitera l'étalement urbain et les déplacements Domicile-Travail qui ont tendance à s'accroître ces dernières années.* », d'autre part que le site est isolé, ce qui limite tout risque d'incidences sur le milieu humain. En tout état de cause, ces éléments ne peuvent constituer une analyse des solutions de substitution au sens du code de l'environnement.

**(4) L'Autorité environnementale recommande de présenter différentes solutions de substitution raisonnables, en se fondant sur l'analyse de la saturation des zones d'activités existantes alentour.**

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

## 3.1. Contexte humain dans lequel s'inscrit le projet

---

6 Elle concerne les communes de Yèbles, Guignes, Verneuil-l'Étang, Aubepierre-Ozouer-le-Repos, Andrezel, Champeaux, Fouju, Crisenoy, Champdeuil, Lissy, Soignolles-en-Brie, Solers, Coubert, Courquetaine, Ozouer-le-Voulgis, Liverdy-en-Brie, Châtres, Chaumes-en-Brie, Fontenay-Trésigny et d'Argentières.

Au plan local d'urbanisme (PLU) de Yèbles<sup>7</sup> (révisé et modifié en 2020), le site est classé en zone AUXA (UX et AUXA sont destinées à l'accueil d'activités). Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été définie sur ce secteur, considéré comme une entrée de ville et constitué de terres agricoles cultivées bordées par la RD 619 (voie classée à grande circulation) au sud, la zone d'activités existante au nord et à l'est, le village de Yèbles à l'ouest et la tache urbaine de Guignes à l'est.

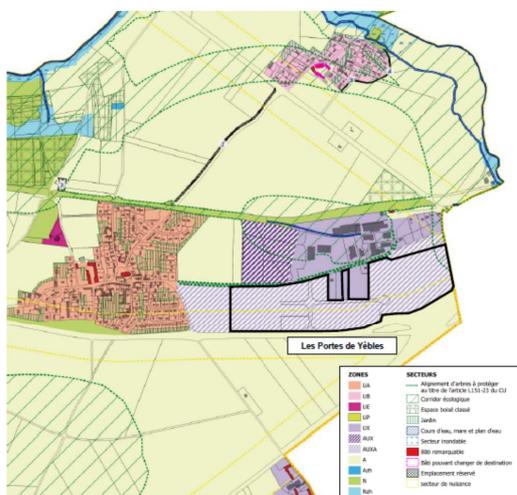


Figure 3: Extrait du PLU de Yèbles - source : évaluation environnementale p. 58

Le dossier indique un souci de « *conserver une silhouette harmonieuse et de veiller à créer une structure ordonnée et qualitative* » par l'accueil distinct d'activités économiques et d'activités commerciales, « *en vastes parcelles de superficies relativement homogènes* » et indique en ce sens qu'est prévu au sein de l'OAP l'aménagement d'un espace mixte constitué d'un parc paysager doté d'un cheminement piétons-cycles et d'un espace susceptible d'accueillir de nouveaux bâtiments communaux, les anciens permettant une extension de l'école. La commune ne comprend en effet qu'une école élémentaire, située à 430 m du projet.

Le dossier n'indique pas d'analyse des surfaces disponibles au sein de la zone d'activité existante. Il précise que « *la communauté de communes compte plus d'une vingtaine de zones d'activités réparties sur le territoire d'une superficie comprise entre 0,45 et 22 ha* » et que « *la commune de Yèbles compte à elle seule, deux espaces fonciers à vocation économique : la zone industrielle et le lotissement d'activités "Les Portes de Yèbles"* ». Il ne précise pas en quoi les zones d'activités existantes seraient saturées ou de leur capacité de renouvellement ou de densification ni en quoi celle-ci fournirait des emplois aux actifs de la commune, ce qui n'est que marginalement le cas des autres.

**(5) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le projet d'aménagement de cette zone d'activités au regard de la présence déjà importante de zones d'activités alentour ou de démontrer sa nécessité par une analyse précise de la saturation des zones d'activités existantes et de leur absence de potentiel de renouvellement ou de densification.**

Le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain mais met l'accent sur le développement d'activités commerciales dans la commune pour améliorer l'équilibre habitat/emploi à l'échelle de la commune et ne prend pas en compte le caractère cultivé des terres agricoles (non cultivées depuis la création de la zone industrielle en 2012) sur lesquelles s'implante le projet. Une bande de cent mètres a été définie de part et d'autre de la RD 619 au regard de son caractère bruyant, toutefois le projet prévoit de construire au sein de cette bande sans justifier de la nécessité de le faire. L'ensemble de l'aménagement paraît peu cohérent avec

<sup>7</sup> La communauté de communes n'est pas dotée d'un schéma de cohérence territoriale.

l'ambition affirmée par ailleurs « d'apporter aux habitants une offre de services, de commerces et d'équipements qui existait peu auparavant. » Le déséquilibre entre l'échelle du projet (plus de 22 ha) et le nombre d'habitants de la commune n'est pas expliqué.

La desserte du site est exclusivement routière (avec une part de poids lourds élevée, entre un quart et un tiers du flux) même si une gare de la ligne Provins-Paris Est-Troyes est située à Verneuil-l'Étang à 2,7 km à l'est de la zone d'étude. L'accessibilité du site à pied et à vélo est assez théorique, les aménagements étant discontinus, le trafic élevé et la part de poids lourds importante. L'accès à la gare en bus est mentionné (lignes 21 et 34a) sans indication de leur fréquence et de leur amplitude horaire, non plus que pour la ligne 01 qui dessert la gare de Melun.

**(6) L'Autorité environnementale recommande de présenter un projet d'aménagement de l'accessibilité à vélo aux deux gares de Verneuil-l'Étang et de Melun prévoyant un itinéraire continu et sécurisé et de vérifier la possibilité d'accès au site en transports publics pendant l'ensemble de sa durée de fonctionnement.**

### 3.2. Santé humaine

Deux sites ont nécessité une intervention des services de l'État au titre d'une pollution avérée ou suspectée : une société de sablage, grenailage et peinture industrielle et une installation de récupération de fer et de métaux dans les dépendances de l'ancienne gare de Yèbles-Guignes. Dans les deux cas, des analyses ont mis en évidence des pollutions des sols : hydrocarbures totaux, cadmium, plomb (jusqu'à 220 mg/kg), zinc, BTEX (Benzène, Toluène, Éthylbenzène et Xylène) et une pollution de la nappe des calcaires de Brie aux hydrocarbures à des concentrations comprises entre 0,39 et 22 mg/l et ponctuellement par le plomb à une teneur maximale de 23 300 mg/l.

Les concentrations résiduelles sont réputées compatibles avec un usage d'activité industrielle ou artisanale mais la présence de composés volatils peut constituer un risque sanitaire pour les futurs travailleurs. Le dossier indique que les activités sur la zone n'auront d'effet significatif ni sur le bruit ambiant ni sur les pollutions atmosphériques existantes.

En revanche, la mise en place de projets d'équipements publics en seconde phase (gendarmerie, services publics ou un écoquartier, a été envisagée) ne pourrait être envisagée en l'état des nuisances auxquelles seraient exposées les populations.

**(7) L'Autorité environnementale recommande de prendre les mesures nécessaires à la prévention d'une exposition des travailleurs du site à des composés organiques volatils et d'exclure en phase deux toute implantation de logements et d'équipements publics sans une dépollution préalable des sols et une étude précise de la réduction des pollutions sonores et atmosphériques sur le site.**

### 3.3. Eaux souterraines et superficielles et risques naturels

L'aquifère des calcaires et meulière de Brie, est susceptible d'être rencontré sur le site à une profondeur de cinq à sept mètres. Sa sensibilité à la pollution est grande du fait de sa faible profondeur. Le site est également à proximité de trois rus (Préfolle, Meuniers, Avon), le plus proche étant celui d'Avon à 110 m au nord-est du lotissement, qui constitue l'exutoire naturel des eaux de ruissellement du site et affiche une mauvaise qualité (notamment macro-polluants issus du réseau d'assainissement, nitrates et phytosanitaires en lien avec l'activité agricole, etc.). Le projet se situe dans le périmètre de protection éloigné d'un captage pour l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine mais hors de la zone d'expansion des crues déterminée au plan communal de prévention des risques d'inondation. Un risque de retrait-gonflement des argiles, qui concerne l'intégralité de l'emprise du projet, est identifié.

La dégradation des eaux souterraines superficielles pour plusieurs paramètres (chlorures, fluorure, atrazine, orthophosphates, pesticides, sélénium, sodium, sulfates et trichloroéthylène) est attribuée à l'agriculture, l'as-

sainissement, les sites contaminés et les sites de stockage des déchets. La présence de sols contaminés sur le site devrait donc être un point de vigilance. Le dossier ne précise pas comment il en sera tenu compte (restriction d'usages, transfert de terres, apport de terres de recouvrement...).

Le débit ruisselé avant aménagements était de 4,27 m<sup>3</sup>/s pour une pluie de durée de retour de trente ans, ce qui correspond aux prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine-Normandie 2022-2027.

Selon le dossier, la RD 619 joue un rôle de barrage pour les eaux de ruissellement du sud du site, qui est isolé des ruissellements extérieurs. « *Les eaux de ruissellement de la parcelle sont canalisées et rejoignent le réseau d'eau pluviale de la commune de Guignes ou un des exutoires connectés au ru d'Avron.* » L'infiltration des eaux à la parcelle n'est pas prévue.

La proximité d'un périmètre de captage d'eau destinée à la consommation humaine, des mesures d'information et de prévention adaptées sont prévues pour éviter la pollution en phase travaux : stationnement et entretien des engins de chantier en dehors du site, mise en place de fossés étanches provisoires pour l'évacuation des eaux de ruissellement en dehors du périmètre et de systèmes de récupération des produits polluants en cas d'accident.

### 3.4. Milieu naturel

Aucun site Natura 2000<sup>8</sup> ne concerne les aires d'étude, les plus proches étant situés à quatorze kilomètres « Massif de Villefermoy » (Oiseaux) et « Massif de Fontainebleau » (Habitats). Il est donc probable que le projet n'ait pas d'impact sur ce site. En revanche une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type II<sup>9</sup>, « Basse vallée du Bréon » (276 ha environ) se trouve à 3,4 km au nord-est du projet. Il s'agit d'un site abritant des formations prairiales de fond de vallée, des boisements de chênaie-frênaie et un ruisseau d'aspect naturel.

La recherche de zones humides a fait donné lieu à six sondages pédologiques le 21 avril 2022, en fonction du zonage DRIEAT des zones humides potentielles. Elle a mis en évidence des zones humides limitrophes du projet en partie nord-est en lien avec les fossés de collecte des eaux pluviales vers le ru d'Avron. Le site ayant été remanié récemment par des dépôts de terre successifs, l'étude conclut que le sol n'est pas humide.

Les parcelles du site qui ne sont pas occupées sont constituées principalement de terrains artificialisés sur lesquels reposent des remblais issus des travaux de terrassement et de remblaiement générés lors de l'extension de la zone Industrielle et de la construction du carrefour giratoire et de voiries internes de desserte des différents lots du lotissement d'activités. Une étude écologique simplifiée a été réalisée, en 2022, sur une partie d'une parcelle. Elle met en évidence un habitat à végétation herbacée anthropique dont l'enjeu de conservation intrinsèque est qualifié, à juste titre, de « *très faible* ». Toutefois, ces milieux herbacés, bien que dégradés, sont situés à proximité de boisements et à quelques km de la Znieff décrite plus haut. En conséquence, ils sont susceptibles d'être utilisés par une diversité d'espèces chassant où se reproduisant au sein de milieux ouverts, à plus forte raison dans un contexte où les paysages ouverts autour du site sont essentiellement agricoles.

---

8 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

9 L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique et les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

En prévision des incidences de ce projet, dont l'intensité peut conduire à la destruction de ces milieux, l'évaluation environnementale doit produire une analyse de l'état initial permettant d'apprécier précisément leurs conséquences sur la biodiversité.

L'étude fournie est, de ce point de vue, nettement insuffisante. Elle n'est constituée que d'un pré-diagnostic écologique, réalisé au cours d'une unique journée d'inventaires en avril 2022. Si les enjeux concernant la flore et les zones humides ont ainsi pu être appréhendés, ces inventaires sont insuffisants pour décrire précisément le cortège d'oiseaux qui utilise ce site, comme également celui des insectes, des amphibiens et des reptiles, notamment.

En outre, la qualification des enjeux liés à ces groupes d'espèces est particulièrement peu rigoureuse. Par exemple, la nidification potentielle du Tarier pâtre à proximité du site, espèce considérée comme « quasi menacée » à l'échelle nationale et « vulnérable » à l'échelle régionale ne saurait être considérée comme un enjeu « faible ». Il en va de même que la présence potentielle du Pipit farlouse (espèce « vulnérable » à l'échelle nationale et « en danger d'extinction » à l'échelle régionale), dont l'activité de nidification potentielle dans les boisements adjacents n'est pas décrite. Ces exemples peuvent être déclinés pour les amphibiens, dont la présence n'a pas été détectée malgré la présence d'habitats temporaires favorables ou les reptiles, qui peuvent difficilement être inventoriés au cours d'une unique journée d'inventaire au mois d'avril.

La faiblesse de ce pré-diagnostic rend par conséquent l'analyse des incidences liées au projet inexploitable et doit être réalisée avec davantage de rigueur pour démontrer que le projet ne porte pas atteinte à des espèces protégées, et qu'il tend bien vers une absence de perte nette de biodiversité. En tout état de cause, des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation sont à prévoir et à décrire précisément pour que le projet puisse être autorisé.

**(8) L'Autorité environnementale recommande de :**

- réaliser une étude écologique sérieuse et complète permettant d'analyser l'état initial de la biodiversité ;
- analyser en conséquence les incidences du projet sur la biodiversité et proposer les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation permettant de démontrer que le projet ne portera pas atteinte à des espèces protégées et qu'il tendra vers une absence de perte nette de biodiversité.

## 4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation 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 l'ouverture de la procédure de consultation du public prévue aux articles [L.123-2](#) et [L.123-19](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : [mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.-gouv.fr](mailto:mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.-gouv.fr).

L'Autorité environnementale rappelle que, conformément au 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 l'Autorité environnementale est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

**Délibéré en séance le 23 août 2023**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Sylvie BANOUN, Ruth MARQUES,  
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, *présidente par intérim*, Jean SOUVIRON.**

# ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande : - de définir précisément les contenus du permis de construire et du permis d'aménager et le degré d'avancement des différentes phases ; - de présenter les contenus de la RE 2020 et de rappeler les exigences applicables à chacun des aménagements prévus ; - de présenter une description détaillée et approfondie permettant d'apprécier la manière dont le projet va transformer le paysage à différentes échelles, tant du point de vue du nivellement, de la composition des espaces publics, que de l'implantation, de la volumétrie et de la matérialité des futurs bâtiments, en s'appuyant sur la production de représentations visuelles (axonométries, perspectives, coupes, etc.).....8
- (2) L'Autorité environnementale recommande de présenter les modalités d'association du public à la définition du projet.....8
- (3) L'Autorité environnementale recommande de regrouper dans un chapitre qui lui serait dédié l'analyse de l'articulation du projet avec les documents de de niveau supérieur.....9
- (4) L'Autorité environnementale recommande de présenter différentes solutions de substitution raisonnables, en se fondant sur l'analyse de la saturation des zones d'activités existantes alentour.....9
- (5) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le projet d'aménagement de cette zone d'activités au regard de la présence déjà importante de zones d'activités alentour ou de démontrer sa nécessité par une analyse précise de la saturation des zones d'activités existantes et de leur absence de potentiel de renouvellement ou de densification.....10
- (6) L'Autorité environnementale recommande de présenter un projet d'aménagement de l'accessibilité à vélo aux deux gares de Verneuil-l'Étang et de Melun prévoyant un itinéraire continu et sécurisé et de vérifier la possibilité d'accès au site en transports publics pendant l'ensemble de sa durée de fonctionnement.....11
- (7) L'Autorité environnementale recommande de prendre les mesures nécessaires à la prévention d'une exposition des travailleurs du site à des composés organiques volatils et d'exclure en phase deux toute implantation de logements et d'équipements publics sans une dépollution préalable des sols et une étude précise de la réduction des pollutions sonores et atmosphériques sur le site.....11

(8) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser une étude écologique sérieuse et complète permettant d'analyser l'état initial de la biodiversité ; - analyser en conséquence les incidences du projet sur la biodiversité et proposer les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation permettant de démontrer que le projet ne portera pas atteinte à des espèces protégées et qu'il tendra vers une absence de perte nette de biodiversité.....13

