



## **Autorité environnementale**

conseil général de l'Environnement et du Développement durable

[www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr](http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr)

# **Avis délibéré de l'autorité environnementale sur la ZAC de la Montagne des Glaises à Corbeil-Essonnes (91)**

**n°Ae: 2010-68**

**Avis établi lors de la séance du 23 mars 2011 - n°d'enregistrement : 007553-01**

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

*L'Autorité environnementale (1) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) s'est réunie le 23 mars 2011 à Paris. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le dossier d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Montagne des Glaises à Corbeil-Essonnes (Essonne)*

*Étaient présents et ont délibéré : Mmes Guerber Le Gall, Guth, MM. Badré, Barthod, Caffet, Clément, Creuchet, Lafitte, Lagauterie, Lebrun, Merrheim, Vernier.*

*En application du § 2.4.1 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

*Étaient absents ou excusés : Mmes Jaillet, Rauzy, Vestur, M. Letourneux.*

*N'a pas participé à la délibération, en application du § 2.4.1 du règlement intérieur : M. Rouquès.*

\*  
\*     \*

L'Ae a été saisie pour avis sur le dossier d'aménagement de la ZAC de la Montagne des Glaises par courrier du Préfet de l'Essonne en date du 9 novembre 2010, la réception du dossier ayant été enregistrée à compter du 24/12/2010, date de remise de l'ensemble des éléments du dossier.

*L'Ae a consulté le préfet de l'Essonne au titre de ses compétences en matière d'environnement par courrier du 07/02/2011 (avec copie à la DRIEE Ile-de-France).*

*Sur le rapport de MM. Bertrand CREUCHET, membre de l'Ae, et Jérôme LAURENT, membre du CGEDD et après en avoir délibéré, l'Ae a formulé l'avis suivant.*

---

1 Désignée ci-après par Ae

## Résumé de l'avis

Le dossier porte sur la réalisation d'un projet d'aménagement dans une zone d'aménagement concerté (ZAC) de 9 hectares créée par la commune de Corbeil-Essonnes, à laquelle il est proposé d'adjoindre des terrains supplémentaires pour un hectare afin de permettre la prise en compte d'évolutions du projet. Celui-ci s'inscrit dans la réalisation d'un « projet de ville » adopté par la commune dès 1996 : une convention a été signée avec l'État, l'ANRU et les bailleurs sociaux en 2004 pour sa réalisation du projet sur le secteur plus large des Tarterêts. Après consultation, la commune a confié la réalisation du projet sur ce secteur à l'Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP). La DUP sollicitée par celle-ci porte sur cette restructuration et également l'acquisition des parcelles extérieures à la ZAC, si une solution amiable ne pouvait être dégagée.

Si l'Ae estime, que la réalisation de ce projet devrait permettre l'amélioration d'une situation particulièrement dégradée, elle considère que le dossier en l'état actuel est à plus d'un titre insuffisant : il ne permet pas d'estimer les impacts et d'apprécier le respect des engagements qualitatifs et quantitatifs : les données présentées sont anciennes, et portent pour la plupart sur des périmètres différents de celui du projet. L'étude d'impact qui est la reprise de l'étude d'impact de création de la ZAC (donc appliquée à un périmètre différent) n'a été que très partiellement actualisée.

***L'Ae recommande donc qu'un dossier adapté soit présenté au public***, qui permette à celui-ci de comprendre les acquisitions projetées et le projet d'aménagement qui sera réalisé, son articulation avec les projets voisins et les différents dossiers sur lesquels la ville de Corbeil-Essonnes est engagée. ***Une étude d'impact correspondant strictement à ce projet devrait figurer dans ce dossier*** qui décrive de manière synthétique et précise l'état initial du site, les effets du projet, les mesures prises pour en réduire les impacts et les mesures compensatoires éventuelles en respectant la terminologie de ces notions.

***Les références faites aux textes et règlements et à d'autres documents existants devraient être actualisées*** pour éclairer correctement le public sur le droit et les obligations qui s'imposent au maître d'ouvrage.

Par ailleurs, l'Ae recommande que le résumé non technique bénéficie des compléments et précisions ainsi apportés au dossier, et soit accompagné des plans et croquis permettant sa consultation indépendamment du dossier.

**L'Ae précise que le présent avis porte sur le document d'étude d'impact qui lui a été soumis. L'Ae préconise pour la bonne information du public la présentation d'un tableau faisant apparaître les différences entre le dossier qui sera mis à l'enquête et le dossier ayant fait l'objet du présent avis.**

**Si les modifications apportées au présent dossier portaient sur le fond du projet et étaient substantielles, l'Ae estime qu'elle devrait alors être saisie à nouveau sur la base d'un dossier actualisé.**

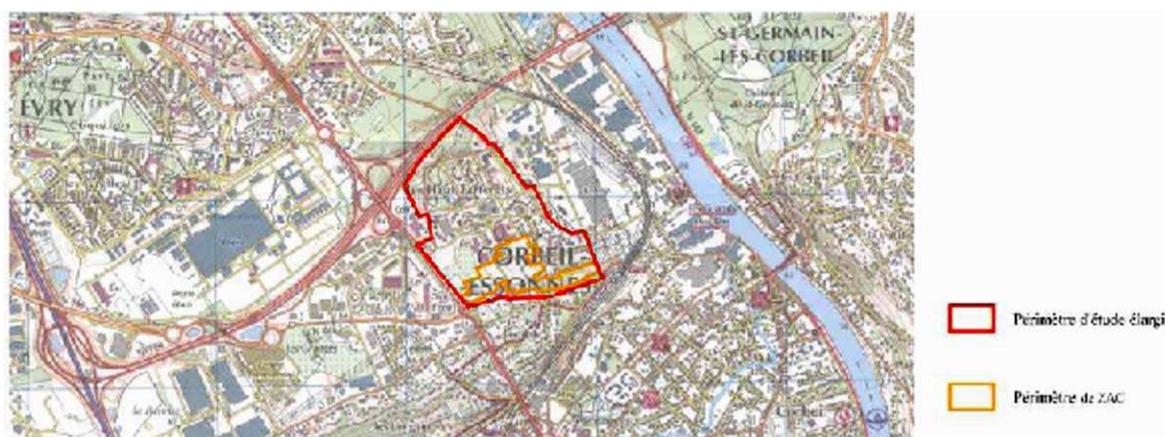
\*  
\*       \*

## Avis détaillé

# 1 Description du projet et contexte réglementaire

## 1.1 Description du projet

Le projet porte sur l'aménagement d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) créée après délibération du conseil municipal de la commune de Corbeil-Essonnes le 12 février 2007. Le programme retenu pour cette ZAC s'inscrit dans la convention signée par la commune (avenant en date du 29 août 2007), cette ZAC comprenant des emprises nécessaires à la réalisation de logements en contrepartie de ceux démolis dans le quartier voisin des Tarterêts dans le cadre de la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine.



Après consultation, la commune de Corbeil-Essonnes a confié par délibération du 2 juin 2008 la réalisation de l'opération d'aménagement à l'agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP).

Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ont été approuvés par délibération du conseil municipal du 14 décembre 2009.

Le périmètre de la ZAC représente 9 hectares environ : il faut noter qu'au périmètre de la ZAC créée, ont été adjointes quelques parcelles d'une superficie d'un hectare environ suite aux études techniques et l'ensemble fait l'objet d'une demande de déclaration d'utilité publique, objet du dossier soumis à l'avis de l'Ae.

Le projet d'aménagement est situé à proximité de la gare (RER et gare routière) de la ville. Comme en témoigne son appellation, il s'agit d'espaces ouverts (anciennement cultivés ou parfois libérés après démolition ou en voie de l'être) situés sur la pente de la « Montagne des Glaises » entre la cité des Tarterêts et un quartier pavillonnaire. Il est bordé à l'ouest par la route nationale 7.

Le programme de ce projet comprend 670 logements pour un total de 55.470 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON), en accession pour 36.860 m<sup>2</sup> de SHON, 14.450 m<sup>2</sup> pour des logements sociaux et 4.160 m<sup>2</sup> de SHON réservé à la Foncière Logement dans le cadre d'une contre-partie prévue par la convention ANRU. A cela s'ajoute 3000 m<sup>2</sup> de SHON réservés pour des activités commerciales en bordure de la route nationale 7 ou en rez-de-chaussée des immeubles. Il prévoit également une emprise permettant la circulation d'un transport en commun en site propre.

Dans un périmètre extérieur à la ZAC, soumis également à la demande de déclaration d'utilité publique, est prévue la réalisation de 6090 m<sup>2</sup> de SHON pour des logements.

L'un des lots de la ZAC, en lien avec une parcelle hors ZAC, a déjà été vendu à un promoteur qui vient d'engager la commercialisation, avant même les aménagements prévus au présent dossier.

Le montant total des dépenses (travaux, honoraires et acquisitions) est estimé à 15 037 000 € dont plus de la moitié est destiné aux acquisitions foncières.



*La partie inférieure de l'illustration ci-dessus correspond au périmètre de la ZAC. Le périmètre de l'opération concerne quelques parcelles limitrophes.*

## 1.2 Contexte réglementaire

Le dossier présenté pour cette opération réunit les éléments relatifs au déroulement conjoint de deux enquêtes publiques :

- une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC entrant dans le champ d'application de la loi du 12 juillet 1983 dite Bouchardeau, justifiant d'une étude d'impact,
- une enquête parcellaire liée au code de l'expropriation.

Sur le plan de l'urbanisme, l'Ae relève que le projet :

- . énonce la compatibilité avec le Schéma directeur d'aménagement de la région Ile-de-France (SDRIF) de 1994 en vigueur : il est simplement indiqué que les orientations du SDRIF ont été prises en compte par la ville de Corbeil-Essonnes dans son PLU et il est précisé que des espaces situés sur la Montagne des Glaises y sont cartographiés comme « espaces d'intérêt régional – espaces naturels paysagers » ;
- . serait conforme au PLU opposable adopté en juin 2005 et qui a fait l'objet d'une révision simplifiée le 26 mars 2009 pour tenir compte des évolutions du projet suite à la consultation d'aménageur (recalage de la limite des zones N à l'intérieur de la ZAC et aménagement de la zone UD pour faciliter la mise en œuvre du projet).

Pour la compréhension par le public de ces affirmations, ***l'Ae recommande que les documents cartographiques correspondants du SDRIF et du PLU ainsi que la motivation du recalage des limites de la zone N et de son déplacement partiel dans un secteur proche en dehors de la ZAC soient joints au dossier qui sera présenté.*** En outre pour l'Ae, il devrait aussi être précisé si le projet est conforme aux orientations que le Conseil régional d'Ile-de-France a défini dans son projet de schéma.

Vis à vis du SDAGE, l'Ae relève que le projet :

- . fait une rapide allusion au SDAGE précédent en ce qui concerne l'objectif de qualité de l'eau de la Seine sans faire référence au SDAGE approuvé par le comité de bassin le 29 octobre 2009 et arrêté par le préfet coordonnateur de bassin le 20 novembre 2009.

***L'Ae recommande que ce point soit précisé et que les informations à jour soient données au public.***

Vis à vis de l'environnement sonore, l'Ae relève que le projet :

- . fait référence à une réglementation ancienne sans prendre en compte les obligations issues de la directive 2002/49/CE sur l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement et ses textes de transposition qui prévoient, pour les grandes agglomérations de plus de 250.000 habitants, l'établissement de cartes de bruit avant le 30/06/2007 et l'approbation de plans de prévention du bruit dans l'environnement avant le 18/07/2008.

***L'Ae recommande de préciser dans le dossier quelle est la situation en matière de bruit.***

## 2 Analyse de l'étude d'impact

Le dossier soumis à l'avis de l'Ae comprend trois fascicules : un document intitulé « complément d'étude d'impact » auquel sont annexés un rapport sur la « reconnaissance de sols et étude géotechnique préliminaire » et un rapport d' « étude du raccordement des eaux usées de la ZAC de la Montagne des Glaises aux réseaux d'eaux usées des Tarterêts ».

Le premier document est la reprise de l'étude d'impact initiale propre au dossier de création de la ZAC à laquelle ont été adjointes avec une police de couleur différente quelques insertions rédactionnelles et quelques pages spécifiques de mise à jour et de compléments pour le programme envisagé.

L'Ae estime que la présentation de ce dossier est trop complexe pour la compréhension par le public de l'opération présentée : ***elle recommande que le maître d'ouvrage rassemble dans un seul document clair et facilement lisible l'étude d'impact relative au programme objet de sa demande de DUP*** (prévu dans le périmètre de la ZAC et hors de celui-ci), en intégrant les éléments utiles à la compréhension présents dans les deux annexes, ***et de joindre au dossier mis à la disposition du public l'étude d'impact initiale établie pour la création de la ZAC.***

En outre l'Ae a relevé la multiplicité de données pour des périmètres beaucoup plus étendus que celui du projet d'aménagement présenté ou des données très anciennes, y compris d'ordre juridique (bruit, pollution de l'air) ; ***elle recommande que le maître d'ouvrage apporte le soin nécessaire pour présenter des informations récentes et pertinentes vis à vis du projet envisagé***, dans un document de synthèse unique, indépendamment des pièces qui seront annexées au dossier ; il convient enfin de faire référence à la seule ZAC de la Montagne des Glaises créée en 2007 et non plus au projet de celle des Tarterêts.

### 2.1 État des lieux, enjeux et justification du projet :

La visite des terrains concernés par les rapporteurs de l'Ae a permis de mesurer la situation extrêmement dégradée des espaces concernés, la nécessité d'une recomposition urbaine entre la cité des Tarterêts et le secteur pavillonnaire mais aussi les atouts en termes de paysage de ces terrains en surplomb de la ville et de la vallée de la Seine : l'Ae a pris note de tous les enjeux de l'opération prévue mais elle regrette que le dossier ne permette pas l'appréciation synthétique de ceux-ci, des impacts environnementaux même limités et des engagements qui sont pris pour la réalisation des programmes prévus.

L'analyse de l'état initial, effectuée pour un territoire très vaste sans apporter la précision nécessaire sur le territoire de l'opération projetée, est inégale selon les thèmes abordés.

Pour l'Ae, le milieu physique est traité de manière suffisante mais la cartographie devrait permettre la localisation de la ZAC et des parcelles qui ont été agrégées pour le projet.

***L'Ae recommande que la partie consacrée aux risques naturels soit actualisée pour le risque inondation*** (état d'avancement du plan de prévention du risque inondation présenté comme étant en cours d'élaboration alors qu'il a été soumis à consultation au printemps 2010 ; mention à insérer dans le dossier du programme d'actions de prévention des inondations retenu le 21 janvier 2004 au titre de l'appel à projets national lancé par le Ministère et engagé en 2005).

En dépit du toponyme de la ZAC, le risque géotechnique est traité en quelques lignes alors qu'il est fait allusion à des études géologiques et géotechniques non présentées : ***L'Ae préconise de compléter le dossier par les éléments extraits de ces études, d'en présenter les objectifs et les résultats obtenus ou attendus.***

Pour l'Ae, compte tenu de l'état actuel du site, le traitement du milieu naturel et les données sommaires présentées apparaissent adaptés au caractère des lieux : cette appréciation est toutefois portée sous réserve de l'actualisation des données (et la lisibilité des illustrations) qui apporterait un éclairage nouveau sur les

thèmes traités.

Il est fait mention d'une ZNIEFF de type II et du site inscrit de la vallée de la Seine qui ne se situent pas à proximité immédiate de la Montagne des Glaises ; il n'est en revanche pas précisé si des sites Natura 2000 pourraient être, fût-ce indirectement, concernés par l'opération. L'Ae rappelle que le code de l'environnement (art. L.414-4 et R. 414-19 à 26) fait obligation au maître d'ouvrage de faire une évaluation des incidences du projet sur les zones Natura 2000. ***L'Ae recommande donc que l'étude d'impact soit complétée par l'identification des zones Natura 2000 situées au voisinage de l'aire d'étude et que l'incidence du projet sur ces zones soit évaluée, même si l'absence d'incidence est rapidement démontrée, ne serait-ce qu'en raison de leur éloignement.***

Le traitement des effets sur le milieu humain n'appelle pas de commentaires de la part de l'Ae autres que ceux concernant la lisibilité et la mise à jour des données ; l'Ae relève que l'analyse présentée permet de mesurer les effets du projets vis à vis des populations en place ou attendues dans l'opération.

Pour ce qui concerne la santé, l'étude d'impact ne signale pas les évolutions récentes du droit national suite à la transposition de directives communautaires concernant la qualité de l'air et le bruit, qui sont pourtant pour l'Ae des thèmes à développer dans l'étude d'impact compte tenu de la localisation du projet. L'Ae rappelle au maître d'ouvrage que certaines normes (valeurs cibles, valeurs limites, etc.) de qualité de l'air ont été modifiées suite à la transposition par un décret du 21 octobre 2010 de la directive européenne du 21 mai 2008. Par ailleurs, la directive 2002/49/CE concernant le bruit a été transposée par l'ordonnance du 12 novembre 2004, le décret du 3 avril 2006 (désormais inséré dans le code de l'environnement) et l'arrêté du 4 avril 2006 ; les textes nationaux prévoient l'établissement des cartes de bruit (au plus tard le 30/06/2007) et l'approbation de plans de prévention du bruit dans l'environnement (au plus tard le 18/07/2008).

***L'Ae recommande d'actualiser les développements relatifs à la qualité de l'air et au bruit, tant au niveau de leurs références juridiques qu'à celui de la présentation des informations et données propres à l'opération.***

Si les risques technologiques sont abordés s'agissant des établissements éloignés relevant de la directive SEVESO II, il n'est pas fait mention des silos plus proches visibles du site. En outre, les risques liés aux transports de matières dangereuses (TMD), rapidement mais correctement décrits, ne font l'objet d'aucune estimation même générale en termes d'occurrence alors que le secteur est très directement concerné. ***L'Ae recommande qu'un complément sur les risques technologiques portant sur les installations classées pour la protection de l'environnement proches et les TMD soit intégré au dossier.***

L'Ae a relevé qu'un paragraphe succinct traitait des énergies renouvelables en termes très généraux : le bénéfice pris en compte, dans le projet, du potentiel géothermique, de la carte et des informations données n'est pas précisé ainsi que le lien indispensable de cette disposition avec l'étude géotechnique (forages).

L'Ae relève que la description des objectifs de l'opération n'est abordée qu'au dernier tiers de celle-ci dans le point consacré en quelques pages à l'aménagement de la ZAC. La « justification du projet » concerne la création mais non la réalisation de la ZAC et du projet du dossier ; aucune variante n'est présentée (sauf dans l'étude de raccordement des eaux usées annexée à l'étude d'impact qui évalue par modélisation la possibilité et l'efficacité du raccordement au réseau existant sous forme de solutions alternatives de phasage). Si l'étude d'impact expose assez correctement le parti sur l'aspect voirie, la description du futur des 10 îlots (bâtiments d'activités et bureaux, logements collectifs et logement individuels) est très insuffisante alors qu'elle est connue du bureau d'études CAP-SOL Conseil et que le phasage apparaît dans l'étude de raccordement des eaux usées. ***L'Ae recommande de compléter le dossier en ce qui concerne les objectifs et les partis d'aménagement retenus.***

Pour l'Ae, les principes de gestion des eaux pluviales sont importants pour éclairer le public sur la réalisation du projet : elle regrette que ceux-ci soient explicités dans la partie description et raisons du choix du projet, d'autant plus que cela concerne en partie des secteurs hors situés en dehors de l'opération projetée (50 ha environ).

*Au-delà des remarques particulières exposées ci-dessus, l'Ae recommande de compléter le traitement cartographique et iconographique de cette partie de l'étude d'impact par la localisation systématique du périmètre de l'opération envisagée.*

## 2.2 Les impacts, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation

### Impacts du projet

Pour l'Ae, les différents types d'impact du projet sont évoqués dans le dossier mais analysés de façon inégale : milieux physiques et naturels, eau, paysage, patrimoine culturel, milieu humain, bruit, santé, pollutions, réseaux techniques, etc. Pour elle, les impacts les plus significatifs sont ceux de la stabilité des terrains et du raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'assainissement et ils devraient être exposés en conséquence.

L'Ae relève qu'une attention particulière est portée au long du dossier à la description du milieu humain (population, logement, équipements et services, activités économiques, circulation) tant en ce qui concerne l'état initial que les effets ou les mesures d'accompagnement le concernant.

Elle regrette en revanche que l'analyse des effets sur l'environnement pour ce qui relève de la géologie et de la stabilité des terrains ne soit traitée qu'en 8 lignes, sans référence à l'étude géotechnique et à ses conclusions qui portent sur de nombreux aspects et sur divers micro-secteurs géographiques : principes de fondations des bâtiments, qu'il s'agisse d'activités ou de bureaux, de logements collectifs ou de maisons individuelles, avec ou sans sous-sols ; terrassements ; dallages ; drainages ; voiries ; infiltration des eaux pluviales. ***L'Ae recommande qu'une synthèse de ces impacts et des recommandations qui en découlent figure dans un complément à l'étude d'impact intégré au document mis à la disposition du public.***

Pour l'Ae, un complément apparaît également nécessaire sur l'analyse des effets du projet sur l'hydrogéologie (1 ligne), ses impacts hydrauliques et les effets potentiels en matière de pollution chronique ou accidentels de l'eau, y compris pendant la phase chantier ; dans le dossier soumis à l'Ae, ces effets sont traités rapidement avec, comme référence d'objectif de qualité de l'eau, ceux de l'ancien SDAGE.

L'Ae relève qu'il n'est fait aucune mention dans l'étude d'impact du mode de raccordement des eaux usées au réseau existant (capacité et état des collecteurs, effets selon modélisation hydraulique compte tenu des variantes de phasage du projet) alors que ces informations auraient dû être tirées de l'étude de raccordement du SIARCE annexée au dossier.

Pour l'Ae, l'analyse de l'impact sur le paysage ne semble pas porter sur le projet et est peu lisible pour le public car concernant un secteur plus vaste (démolition des immeubles hors ZAC) : elle n'analyse pas les impacts paysagers sur les espaces de la Montagne des Glaises qui sont cartographiés dans le SDRIF comme « espaces naturels d'intérêt régional – espaces naturels paysagers ». Cette analyse n'est donc pas du tout adaptée à l'aménagement projeté ; la mention « d'impact positif sur le paysage » est pour l'Ae non fondée en l'état actuel de la démonstration proposée.

Pour l'Ae, la description assez brève des impacts sur le milieu naturel est suffisante, eu égard au secteur concerné : il est fait allusion à des mesures compensatoires qui devront être prises, compte tenu des effets de destruction/altération, mais celles-ci devraient, pour l'Ae, être précisées.

Les effets sur la desserte routière, les transports en commun et les liaisons douces sont formellement traités à partir de la perspective de mise en place d'un transport en site propre (TCSP). L'Ae recommande toutefois que le public puisse connaître l'échéance de cette réalisation ainsi que les conséquences en terme de report

sur les autres transports individuels ou collectifs.

Les autres effets (sur les documents d'urbanisme, sur l'occupation des sols, sur le foncier, sur le patrimoine et les servitudes, sur les réseaux, sur la gestion des déchets) sont décrits de manière inégale : pour l'Ae, si pour le foncier ils le sont correctement, ils le sont insuffisamment pour les documents d'urbanisme, le patrimoine et les servitudes.

Les effets sur la qualité de l'air et sur l'environnement sonore sont décrits succinctement mais l'Ae estime que l'étude d'impact devrait faire référence à l'amélioration potentielle due à la mise en œuvre du TCSP.

La description des nuisances de chantier est pour l'Ae suffisante.

***L'Ae recommande de reprendre et compléter la description des impacts en fonction des remarques qui précèdent.***

### Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

L'Ae note de façon liminaire qu'un nombre appréciable des mesures présentées constituent en fait des mesures d'accompagnement (suivi, surveillance, entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales) et non des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts. Elles sont certes utiles mais ***L'Ae recommande de les mentionner sous un vocable adapté. L'Ae recommande en outre de corriger la confusion qui est faite dans le dossier entre mesures de réduction et mesures de compensation des impacts***, un nombre important de mesures classées en tant que compensation étant en réalité des mesures de réduction des impacts.

Alors qu'il s'agit d'un thème fondamental conforté par la toponymie, les six lignes consacrées aux mesures concernant la géologie et la stabilité des sols se bornent à renvoyer à des sondages complémentaires futurs sans faire référence aux conclusions/préconisations de l'étude géotechnique préliminaire. ***L'Ae recommande d'insérer les conclusions de cette annexe dans l'étude d'impact elle-même.***

Des mesures d'accompagnement sont esquissées en quelques lignes pour la surveillance qualitative et quantitative des ouvrages de gestion des eaux pluviales ainsi que pour leur entretien courant. ***L'Ae recommande de vérifier l'efficacité du système de noues vis à vis de la gestion quantitative des eaux pluviales et l'instauration d'un véritable système de surveillance de la qualité de ces eaux complétant la seule surveillance visuelle.***

L'Ae n'a relevé dans l'étude d'impact aucune mention des variantes à retenir ou non, présentées dans la seconde étude qui lui est annexée, pour privilégier ou écarter les diverses solutions possibles de raccordement des eaux usées du projet au réseau existant dans la zone des Tarterêts. Par ailleurs, cette étude mentionne quelques réserves sur la validité de la modélisation effectuée : l'hypothèse de réseaux sans dépôts ni obstacles ne peut être confirmée alors qu'il a été remarqué de nombreuses intrusions de racines. ***L'Ae recommande de compléter cette partie de l'étude d'impact en hiérarchisant les variantes étudiées et en mentionnant clairement les engagements précis sur des actions correctives qui seront mises en œuvre en tant que de besoin pour assurer la bonne fonctionnalité des réseaux d'eaux usées.***

Pour l'Ae, les mesures envisagées pour le paysage relèvent d'intentions mais nécessiteraient d'être illustrées pour mesurer la nature des engagements et être comprises par le public. Les quelques mesures concernant le milieu naturel qui « constituent une liste non exhaustive des actions envisageables visant à favoriser la biodiversité » devraient aussi, pour l'Ae, être précisées et explicitées. L'Ae a noté que les compensations évoquées plus haut dans la justification du projet ne sont pas décrites de façon concrète valant engagement alors qu'il s'agit d'un secteur cartographié dans le SDRIF parmi les « espaces naturels d'intérêt régional –

espaces naturels paysagers ».

***L'Ae recommande, dans le cadre d'un document complété, de mieux préciser, notamment sur le plan cartographique, les différentes mesures évoquées dans l'ensemble de ce chapitre, et de confirmer que le pétitionnaire s'engage à leur réalisation effective (plantations comprises) car elles conditionnent la qualité environnementale de cette ZAC.***

S'agissant du milieu humain, les termes systématiquement utilisés sont « mesures compensatoires » : l'Ae rappelle que ces mesures ne répondent en rien à la définition de mesures proposées pour compenser des impacts sur l'environnement.

S'agissant des effets sur la santé, les mesures concernant la qualité de l'air sont inadaptées (nuisances de chantier traitées par ailleurs) alors que les mesures concernant les nuisances sonores n'ont pas un caractère de compensation mais d'évitement ou de réduction.

Au-delà des points relevant de la compétence de l'Ae, celle-ci a noté que toutes les mesures concernant la population, les logements et l'emploi nécessiteraient d'être mises à jour et devraient porter strictement sur le périmètre du projet et ses abords immédiats. L'Ae a noté que les mesures concernant les équipements et services se limitent aux classes maternelles et primaires ; ces dernières sont très complètes et les seules dont le coût est chiffré.

### 2.3 Le résumé non technique

***L'Ae recommande que ce document soit mis en conformité avec les évolutions et précisions qui seront apportées au projet, notamment en ce qui concerne le périmètre et la qualité des informations fournies.***

***L'Ae recommande en outre qu'ayant vocation à constituer un document autonome, il soit mieux identifié dans le plan du document et qu'il comporte les cartes et schémas nécessaires à sa compréhension.***

***L'Ae note également qu'il serait judicieux qu'il adopte la même structure que l'étude d'impact elle-même.***

## 3 Conclusion

L'étude d'impact constitue une réactualisation très partielle de celle qui accompagnait le dossier de création de la ZAC, sur un périmètre différent. L'Ae ne peut donc que recommander une refonte profonde de la présentation du dossier et de cette étude d'impact permettant au public de disposer d'un document décrivant plus clairement l'opération projetée et ses effets prévisibles sur l'environnement, tout en la situant dans son contexte.

Outre la recommandation formulée antérieurement pour améliorer la lisibilité du document, l'Ae préconise également de supprimer dans le dossier n° 8 concernant la mention des textes régissant l'enquête deux inexactitudes en renvoyant à la rédaction des articles R. 11-14-3 et R. 11-14-14 (§3) du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui décrivent précisément de rôle du préfet dans le processus de désignation du commissaire enquêteur et les documents fournis par ce dernier à l'issue de l'enquête publique.

**L'Ae précise que le présent avis et les observations émises ne peuvent porter que sur le document d'étude d'impact qui lui a été soumis. Selon les modifications de forme que le maître d'ouvrage apportera au dossier avant sa mise à l'enquête publique, l'Ae préconise pour la bonne information du public la présentation d'un tableau faisant apparaître les différences entre le dossier mis à l'enquête et celui qui lui a été soumis, objet du présent avis.**

**Mais si les modifications apportées portaient sur le fond du projet et étaient substantielles, l'Ae estime qu'elle devrait alors être saisie à nouveau sur la base d'un dossier actualisé.**

---