



**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  
portant sur la ZAC de  
La Croix-Ronde à Épinay-sur-Orge (91)**

n°Ae: 2012-19

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

L'Autorité environnementale<sup>1</sup> du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), s'est réunie le 13 juin 2012 à La Défense. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis concernant la ZAC de la Croix-Ronde à Épinay-sur-Orge (91).

Étaient présents et ont délibéré : Mmes Guth, Steinfelder, MM. Badré, Barthod, Clément, Féménias, Lafitte, Lagauterie, Ullmann, 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 Guerber Le Gall, Rauzy, Vestur, MM. Caffet, Letourneux, Schmit.

\*

\* \*

L'Ae a été saisie pour avis par le préfet de l'Essonne sur un dossier reçu complet le 27 mars 2012.

Le projet étant établi par un établissement public sous tutelle du ministre chargé de l'environnement à la date de dépôt du dossier auprès de l'autorité décisionnaire compétente, cette saisine est conforme au décret n° 2009-496 du 30 avril 2009 alors en vigueur (paragraphe II de l'article 1) relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement prévue aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du code de l'environnement. Conformément à l'article 2 de ce même décret, l'avis doit être fourni sous trois mois.

L'Ae a pris connaissance de l'avis du préfet de l'Essonne du 16 mai 2012, émis au titre de ses compétences en matière d'environnement.

L'Ae a sollicité l'avis de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France et le ministère du travail, de l'emploi et de la santé.

Sur le rapport de MM. Alain Femenias et François Vauglin, après en avoir délibéré, l'Ae a adopté le présent avis le 13 juin 2012.

**Il est rappelé ici que pour tous les projets soumis à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à permettre d'améliorer la conception du projet, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet.**

1 Désignée ci-après par Ae.

## Synthèse de l'avis

L'agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP) a été chargée par la mairie d'Épinay-sur-Orge (Essonne) d'aménager la zone d'aménagement concerté (ZAC) dite de la Croix-Ronde, dont la création est effective depuis le 17 juin 2010. Située à l'ouest du territoire communal, sur des terres agricoles, cette ZAC vise à créer des logements et des activités sur deux parties séparées par le rond-point de la « Croix-Ronde ».

Le dossier présenté est destiné à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) valant mise en conformité du plan local d'urbanisme (PLU) et permettant l'acquisition des terrains concernés.

Ce projet s'inscrit dans le territoire de l'opération d'intérêt national (OIN) de Massy – Saclay – Versailles – Saint-Quentin-en-Yvelines, qui vise notamment à constituer un pôle scientifique et technologique d'excellence.

L'Ae recommande de préciser en quoi la ZAC de la Croix-Ronde est susceptible de concourir aux objectifs de cette OIN.

Les principaux enjeux environnementaux portent sur la préservation d'une coulée verte intercommunale et matérialisée par le périmètre régional d'intervention foncière (PRIF) du Hurepoix.

La ZAC, qui affecte substantiellement ce périmètre, ne pourra être réalisée qu'à la condition que l'agence des espaces verts (AEV) d'Île-de-France modifie le PRIF, avec l'accord du conseil régional d'Île-de-France et que le conseil général du département de l'Essonne modifie celui des espaces naturels sensibles (ENS) concernés.

L'Ae recommande de mieux décrire le rôle de chaque collectivité et établissement public concerné par le PRIF et l'ENS en indiquant précisément les périmètres, procédures et avis ou accords à obtenir.

L'Ae constate que l'état initial présente des lacunes importantes, notamment sur la faune et la flore, et que les impacts environnementaux sont insuffisamment étudiés, évalués et pris en compte. Cette situation ne permet pas d'apprécier les conséquences du projet sur les espaces naturels et agricoles, sur la coulée verte qui s'étend sur le territoire de plusieurs communes voisines, sur les incidences en matière de bruit, et sur le traitement des eaux pluviales avant restitution au milieu naturel.

En conséquence, la justification du projet apparaît fragilisée eu égard aux impacts environnementaux que sa mise en œuvre va inévitablement provoquer.

Dans ce contexte et pour la bonne information du public, l'Ae recommande :

- de compléter l'étude d'impact pour qu'elle traite les différents aspects réglementaires prévus par le code de l'environnement, en particulier sur l'état initial et l'évaluation des incidences Natura 2000,
- d'exposer l'adéquation du projet avec les objectifs fixés à la coulée verte,
- que le besoin des surfaces d'activités prévues soit mieux étayé,
- que les fonctionnalités écologiques des parties non encore urbanisées soient préservées,
- de justifier l'efficacité du dispositif de traitement des eaux pluviales.

# Avis détaillé

## 1 Le contexte et la présentation du projet

### 1.1 Le contexte

La commune d'Épinay-sur-Orge est située à une vingtaine de kilomètres au sud de Paris, au nord du département de l'Essonne.

La mairie a souhaité développer une zone d'aménagement concerté (ZAC) dite de la Croix-Ronde sur des terres agricoles situées à l'ouest de son territoire. L'aménagement, prévu sur une superficie de 37,8 ha, a été confié à l'agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP) par un traité de concession signé le 16 octobre 2010. Le dossier de réalisation de la ZAC n'a pas encore été fait à ce jour.

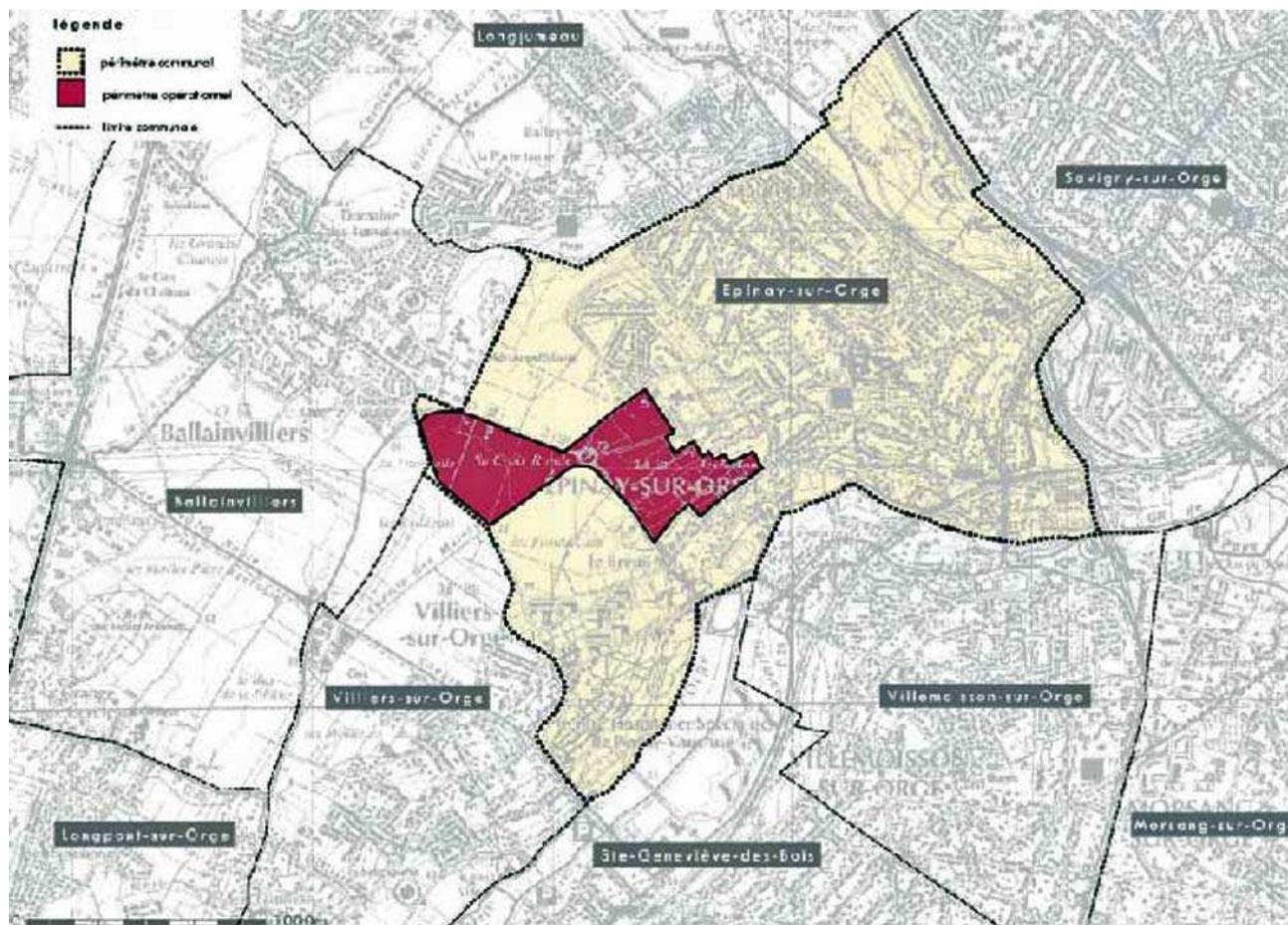
Cette opération s'inscrit dans l'opération d'intérêt national (OIN) de Massy – Saclay – Versailles – Saint-Quentin-en-Yvelines. L'OIN, qui vise notamment à constituer un pôle scientifique et technologique d'excellence, comprend notamment le plateau de Saclay qui rassemble le plus grand ensemble national d'enseignement supérieur et de recherche.

Le territoire de la ZAC est constitué de deux parties : l'une est située à l'est en continuité avec le tissu urbain d'Épinay-sur-Orge, l'autre est localisée à l'ouest en mitoyenneté avec les communes de Ballainvilliers et de Villiers-sur-Orge. La partie est présente un relief en nette déclivité en direction de l'Orge.

Ces deux parties sont séparées par le rond-point dit de la « Croix-Ronde ».



Localisation générale (source : Géoportail 2012)



Situation de la ZAC à Épinay-sur-Orge (source : étude d'impact)

## 1.2 La présentation du projet et des aménagements prévus

Le projet de ZAC comporte l'édification sur 40 ha de 128 500 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON)<sup>2</sup>, dont 58 000 m<sup>2</sup> d'habitations (dont un quart en logement social), 2 500 m<sup>2</sup> d'équipements publics, 68 000 m<sup>2</sup> d'activités sur des terrains cessibles, avec les infrastructures afférentes (voiries, réseaux, noues et bassins, liaisons douces, mobilier urbain, mise en état des sols et aménagements paysagers).

Les habitations et les équipements publics sont prévus à l'est de la ZAC et les activités à l'ouest, à proximité d'une zone d'activités située à Ballainvilliers.

Une bande de terres agricoles large de 150 m environ sera préservée de part et d'autre du rond-point de la Croix-Ronde au centre de la ZAC, séparant les parties est et ouest décrites ci-dessus.

Des modifications de l'emplacement de la bande de terres agricoles préservées ont été apportées au zonage initial du projet qui doivent être reportées dans le plan local d'urbanisme PLU.

Le présent dossier est un dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) valant mise en conformité du PLU<sup>3</sup> et permettant d'acquérir la maîtrise foncière des terrains concernés, ce qui nécessite la réalisation d'une étude d'impact<sup>4</sup>.

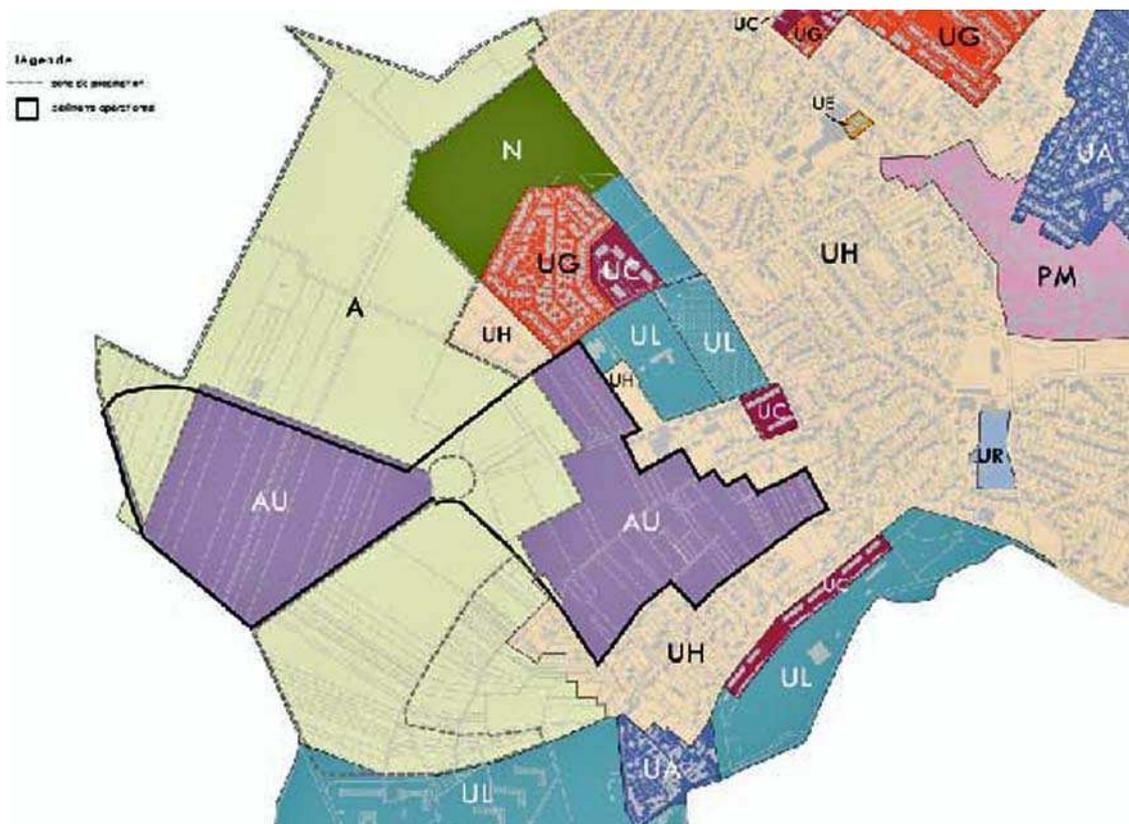
Les enquêtes publiques de mise en conformité du PLU, et l'enquête parcellaire seront réalisées conjointement.

Le montant du projet est de 21 049 700 € TTC dont 9 M€ au titre des acquisitions foncières.

<sup>2</sup> Unité en vigueur au moment du dépôt du dossier, remplacée depuis par la « surface de plancher ».

<sup>3</sup> Article L. 123-16 du code de l'urbanisme.

<sup>4</sup> Article R. 11-3 I 6° du code de l'expropriation pour utilité publique.



Zonage du PLU approuvé en 2008

## 2 Les procédures relatives au projet

La ZAC de la Croix-Ronde a été approuvée par le conseil municipal d'Épinay-sur-Orge le 17 juin 2010. Le dossier de création de la ZAC était soumis à avis de l'autorité environnementale régionale, qui a rendu son avis le 8 mars 2010.

Aujourd'hui, la maîtrise d'ouvrage a été déléguée par la commune à l'AFTRP, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial placé sous la tutelle du ministre chargé de l'environnement à la date de la demande. L'Ae du CGEDD est donc l'autorité environnementale compétente.

Le programme de la ZAC modifiée est compatible avec le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), dans sa version de 1994 comme dans sa version de 2008 applicable depuis la loi n°2011-665 du 11 juin 2011, qui classe le secteur comme un espace « partiellement urbanisable ».

En revanche, le programme de la ZAC modifiée n'étant pas compatible avec d'autres documents de planification, sa réalisation implique une mise en conformité de ces documents : PLU, périmètre régional d'intervention foncière (PRIF) du Hurepoix portant sur la coulée verte de Ballainvilliers, Villiers-sur-Orge et Épinay-sur-Orge créée en 1999, et certains espaces naturels sensibles (ENS)<sup>5</sup>.

Ainsi le présent dossier vise notamment la mise en conformité du PLU.

Il est précisé au moyen d'une lettre de l'AEV que cette dernière donne son « accord de principe sur la nouvelle proposition de plan parcellaire », mais « sous réserve » d'être associée, avec la chambre d'agriculture interdépartementale d'Île-de-France, à la délimitation du périmètre d'enquête parcellaire. L'accord du conseil régional n'est pas indiqué.

<sup>5</sup> Le premier alinéa de l'article L. 142-1 du code de l'urbanisme dispose : « Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L. 110, le département est compétent pour élaborer et mettre en oeuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non. »

Concernant les ENS, le dossier mentionne qu' « une partie de la ZAC est comprise dans le périmètre d'espace naturel sensible sur lequel est institué un droit de préemption<sup>6</sup>. Le département aura également la possibilité de modifier son périmètre d'intervention », ou encore « Le PLU devant ouvrir à l'urbanisation une partie des parcelles couvertes par l'ENS, il sera proposé au département de modifier son périmètre d'intervention. » L'accord du conseil général n'est pas indiqué.

***L'Ae recommande de mieux décrire le rôle de chaque collectivité et établissement public concernés par le PRIF et l'ENS en indiquant précisément les périmètres, procédures et avis ou accords à obtenir.***

Par ailleurs, une partie de la ZAC correspond au périmètre d'une zone d'aménagement différé (ZAD) de 2005 sur lequel la mairie est titulaire d'un droit de préemption. Cette ZAD a vocation à être supprimée.

L'évaluation des incidences Natura 2000<sup>7</sup> n'est pas présente dans l'étude d'impact initiale et elle n'est pas fournie dans le dossier remis à l'Ae, alors qu'il s'agit d'une obligation réglementaire découlant des articles L. 414-4 et R. 414-19 du code de l'environnement.

***L'Ae recommande de compléter l'étude d'impact par l'évaluation des incidences Natura 2000.***

### **3 L'analyse de l'étude d'impact**

Le dossier présenté correspond à des actes réglementaires relatifs à l'urbanisme et au foncier. Il s'inscrit dans le projet de ZAC, dont la création est faite, mais dont le dossier de réalisation n'a pas encore été constitué.

Il comporte :

- une étude d'impact initiale datant d'octobre 2009 relative à la création de ZAC qui avait fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale régionale (mentionné ci-dessus)
- un rapport complémentaire daté de novembre 2011 qui répond aux remarques de l'avis de l'autorité environnementale régionale sur la création de la ZAC.

Par ailleurs, la DUP prévue emporte mise en conformité du PLU. Selon le code de l'urbanisme, une telle modification du document d'urbanisme donne lieu « soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de [son] élaboration »<sup>8</sup>.

***L'Ae recommande d'actualiser l'évaluation environnementale du PLU.***

#### **3.1 L'état initial de l'environnement**

L'étude d'impact initiale n'a dressé un état initial de l'environnement que très partiel. En matière de milieux naturels, il n'y a pas eu d'inventaire faunistique et floristique, ce qui, par exemple, ne permet pas de savoir si des espèces protégées seront affectées par le projet alors que leur destruction, déplacement ou perturbation sont interdits, ou si des espèces exotiques envahissantes nécessitant certaines précautions sont présentes.

Il existe sur la commune une zone naturelle d'intérêt écologique floristique ou faunistique (ZNIEFF) de type II<sup>9</sup> n° 110001599 « Vallée de l'Orge de Dourdan à la Seine ». La limite nord de celle-ci passe à une cinquantaine de mètres de la limite sud-est de la ZAC. Le dossier n'évalue pas l'existence ou non d'échanges écologiques entre la ZNIEFF et la ZAC, alors que la volonté est affichée de préserver des corridors écologiques.

***L'Ae recommande de compléter l'étude d'impact pour qu'elle traite les différents aspects réglementaires prévus par le code de l'environnement, en particulier en ce qui concerne l'état initial.***

#### **3.2 L'analyse des variantes et les raisons du choix**

##### **3.2.1 L'analyse des variantes**

L'avis de l'autorité environnementale régionale soulignait des insuffisances dans les variantes présentées dans l'étude d'impact (absence de présentation de modalités d'aménagement réellement différentes et d'analyse multicritères).

Le rapport complémentaire présente avec plus de détails les variantes qui avaient été étudiées lors des réflexions sur la création de la ZAC, ainsi que six scénarios qui accompagnaient le « programme de référence » de 2003.

6 En application de l'article L. 142-3 du code de l'urbanisme.

7 Réseau européen de sites constitué en application de la directive habitats faune flore 92/43/CE garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire..

8 Article L. 121-10 III du code de l'urbanisme.

9 ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

De réelles différences d'aménagement et de périmètre sont présentes. Toutefois, les raisons du choix ayant conduit à la solution mise en œuvre, « notamment du point de vue des préoccupations d'environnement »<sup>10</sup>, ne sont pas exposées. Il est simplement fait état de « certaines incompatibilités avec le parti d'aménagement » et d'« aménagements préférables en termes d'insertion dans l'environnement local, de cohérence avec le reste de la commune, de facilité de déplacement ou encore de programmation au regard de la croissance démographique », sans mention plus précise et chiffrée étayant ces considérations générales.

### **3.2.2 Les raisons du choix**

#### **Choix du projet dans le contexte de l'OIN**

Le dossier précise que « pour devenir un pôle d'attractivité mondiale, ce territoire doit être organisé pour accueillir tous les services attendus d'une ville : logements, transports, équipements publics et privés, espaces verts, espaces naturels et agricoles à proximité. »

Toutefois, il n'est pas expliqué de quelle manière la ZAC de la Croix-Ronde sera desservie et reliée aux autres éléments de l'OIN, notamment le plateau de Saclay.

***L'Ae recommande de préciser en quoi la ZAC de la Croix-Ronde est susceptible de concourir aux objectifs de l'OIN.***

#### **Choix du projet dans le contexte de la coulée verte**

Le dossier expose que l'évolution de la ZAC entre le dossier de création et le projet actuel permet d'assurer une meilleure cohérence du point de vue de l'organisation de l'espace.

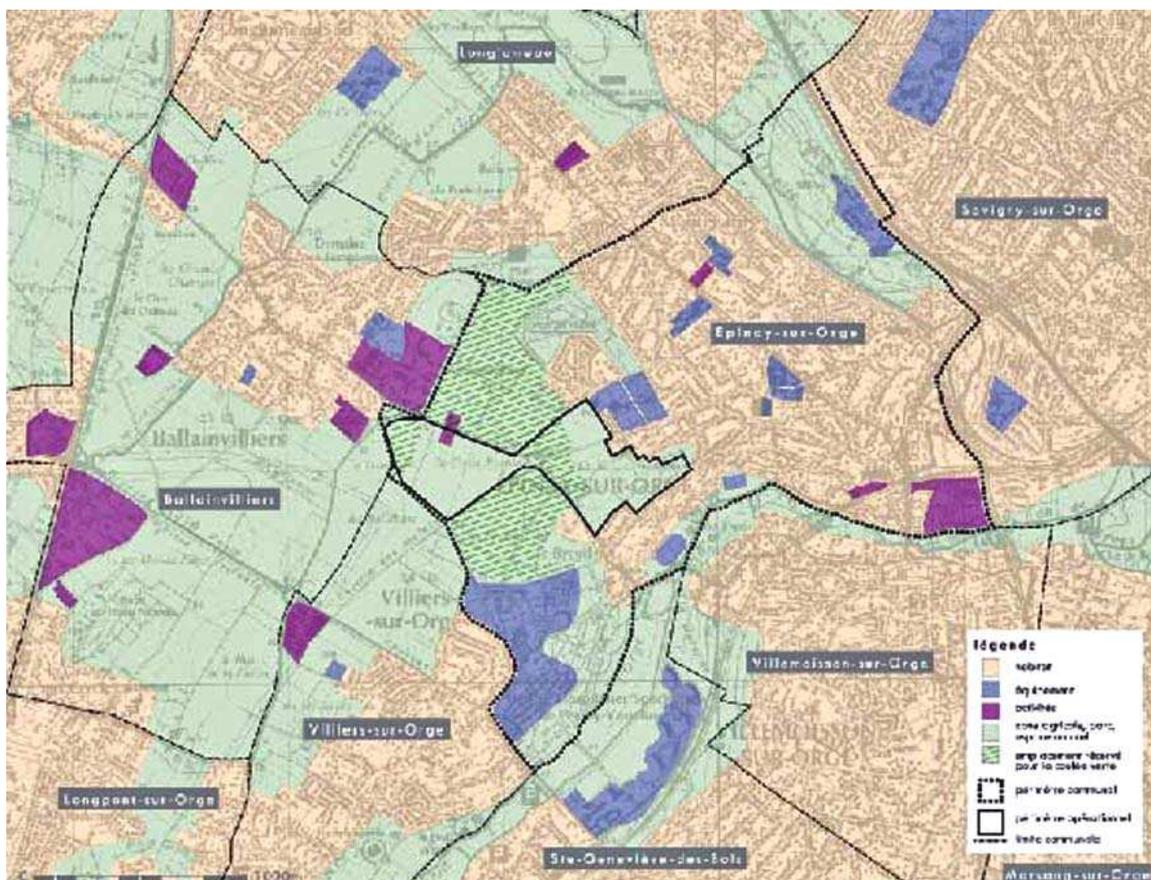
Cet argument est étayé et recevable à surfaces d'activités et d'habitation constantes. Pour autant, le dossier ne démontre pas clairement un besoin de surfaces d'activités à hauteur des 68 000 m<sup>2</sup> prévus sur 11 ha – il a été indiqué aux rapporteurs que la mise en œuvre sera l'objet d'un phasage en fonction des besoins, ce qui permettrait de préserver les fonctionnalités écologiques des parties non encore urbanisées. Le positionnement de cette nouvelle zone d'activités dans l'offre existante aux environs n'est pas expliqué : saturation ou vacance des zones environnantes, concurrence ou synergies, stratégie par rapport aux besoins réels recensés, etc. Ces éléments seraient pourtant intéressants pour que le public comprenne le besoin de réaliser cette ZAC et pour justifier un projet qui induit inévitablement des impacts environnementaux.

***L'Ae recommande que :***

- ***le phasage de mise en œuvre soit présenté avec le degré de précision disponible en l'état actuel du dossier,***
- ***que les fonctionnalités écologiques des parties non encore urbanisées soient préservées,***
- ***que le besoin des surfaces d'activités prévues soit mieux étayé.***

---

10 Article R. 122-3 II 4° du code de l'environnement.



Grandes fonctions du territoire (source : étude d'impact)

### 3.3 L'appréciation des impacts du programme d'aménagement

#### 3.3.1 Impacts temporaires liés aux phasage du projet

La réalisation progressive des aménagements prévus dans les deux secteurs de la ZAC semble relever d'une logique de bonne gestion. Il serait toutefois utile de préciser la manière dont cette progression pourrait être organisée.

**Ainsi, l'Ae recommande de compléter le dossier en indiquant :**

- la possibilité de réaliser avec une anticipation suffisante des aménagements paysagers afin qu'ils soient fonctionnels dès la livraison des habitations ou des locaux d'activités,
- supposant que l'installation des activités se fait en commençant du côté de la ZAC de la commune de Ballainvilliers à l'ouest, comment seront mis en œuvre l'aménagement progressif des voies de circulation « douce » et l'adaptation des transports en commun,
- dans quel phasage s'inscrit la réalisation des voies structurantes dans la partie des habitations (est), en particulier le projet de « mail », étant indiqué que la création de logements se ferait d'abord dans le prolongement des voies existantes,
- comment les populations riveraines de la ZAC sont ou seront associées aux choix réalisés et à la gestion des conséquences éventuelles de ce phasage.

#### 3.3.2 L'appréciation des impacts permanents du programme

##### Les continuités écologiques

Au niveau du rond-point de la Croix-Ronde, la coulée verte se réduira à terme au rond-point bordé de part et d'autre par 150 m de parcelles agricoles dont le devenir à long terme peut sembler incertain.

L'Ae note que l'aménagement d'une zone de transition entre les zones urbanisées et l'agriculture (« espace tampon ») est prévu, et souligne qu'un traitement adéquat d'un tel espace peut améliorer les fonctionnalités écologiques de la coulée verte qui subsiste.

L'étude d'impact de 2009 rappelle les objectifs de cette coulée verte :

- « maîtriser l'aménagement global du plateau dont la vocation est de rester le garant du cadre de vie privilégié de nos communes ;
- pérenniser la vocation agricole de la majeure partie de cet espace malgré l'urbanisation inhérente à une expansion économique réfléchie et souhaitée par tous. »

Il est de surcroît précisé que son but est de « limiter le mitage des espaces agricoles ».

La commune d'Épinay-sur-Orge s'étend sur une superficie de 444 ha, dont près de 300 sont déjà urbanisés. La ZAC de la Croix-Ronde consomme près de 40 ha. L'espace restant pour la coulée verte sera donc réduit par la ZAC et les espaces agricoles seront plus morcelés.

***Dans ce contexte et pour la bonne information du public, l'Ae recommande d'exposer l'adéquation du projet avec les objectifs fixés à la coulée verte.***

### **L'activité agricole**

Le projet présenté consomme une partie importante des espaces naturels et agricoles d'Épinay-sur-Orge. L'urbanisation prévue par la ZAC de la Croix-Ronde constituera une coupure importante dans un espace actuellement ouvert. Ce projet participe en effet d'une déstructuration et d'un morcellement de l'espace agricole, isolant notamment l'exploitation agricole limitrophe.

Dans le dossier, l'impact sur les surfaces agricoles et sur l'activité agricole de l'unique exploitation présente sur la commune n'est pas présenté de façon complète (il est affirmé que la réduction des surfaces agricoles n'affectera pas le revenu de l'agriculteur touché). L'activité agricole n'est pas davantage analysée sur le long terme.

***L'Ae recommande que soient examinées les mesures permettant de pérenniser les espaces agricoles contribuant notamment à la coulée verte.***

### **Les eaux**

La capacité de stockage des eaux pluviales a été calculée sur une pluie vingtennale d'une durée de quatre heures. Les raisons ayant conduit à retenir ces hypothèses ne sont pas indiquées, alors qu'il est couramment retenu une période de retour centennale. De plus, des hypothèses relatives à la perméabilité des sols et à la pertinence des puits d'infiltration sont émises, mais leur validation est renvoyée à une étude ultérieure.

Par ailleurs, le traitement des eaux pluviales prévu comporte des déboueurs-déshuileurs dont l'avis de l'autorité environnementale régionale soulignait le caractère inadapté pour le traitement des eaux de ruissellement. Dans la réponse apportée par le maître d'ouvrage, ce caractère inadapté est confirmé. Il est indiqué qu'il sera néanmoins mis en œuvre en raison de l'impossibilité d'aménager un bassin de décantation pour des raisons topographiques et complété par des dispositifs de phytoépuration<sup>11</sup> disposés le long de la voirie.

Il n'est pas précisé en quoi les obstacles topographiques s'opposant au bassin de décantation ne s'opposent pas aux noues accueillant la phytoépuration alors que cette technique nécessite, pour être efficace, que les eaux puissent transiter suffisamment longtemps.

La circonstance que les travaux, équipements et ouvrages à réaliser dans la ZAC feront l'objet ultérieurement de procédures au titre de la loi sur l'eau n'exonère pas le maître d'ouvrage de présenter dans l'étude d'impact toutes les informations requises par le code de l'environnement<sup>12</sup>. En particulier, les impacts du projet sur l'écoulement et la qualité des eaux lors de fortes précipitations doivent être suffisamment décrits.

***L'Ae recommande de présenter un dispositif de recueil et de traitement des eaux pluviales en justifiant les hypothèses retenues pour les précipitations et les infiltrations, et en évaluant l'efficacité de la solution retenue pour l'épuration des eaux avant leur rejet dans le milieu, ces rejets ne devant pas dégrader les masses d'eau concernées.***

### **Les déplacements**

L'évolution de la desserte par les transports en commun de la zone d'activités et des habitations de la ZAC n'est pas décrite. Même si ces éléments peuvent relever d'une maîtrise d'ouvrage différente, ces informations sont importantes pour évaluer les impacts de la réalisation du projet sur les déplacements – leur impact environnemental étant fortement lié aux choix réalisés.

Par ailleurs, les études de trafics reposent sur des documents datant de 2001 à 2005. Elles mériteraient d'être mises à jour pour une bonne information du public.

11 Épuration obtenue par l'action de certaines plantes. Cette technique implique que l'eau polluée reste durablement en contact avec les plantes pour produire l'effet voulu.

12 L'article R. 122-3 II 2° du code de l'environnement dispose que l'étude d'impact doit présenter « une analyse des effets directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement, et en particulier sur [...] l'eau [...] »

**L'Ae recommande de compléter ce volet du dossier.**

#### **Le bruit**

La caractérisation de l'environnement sonore actuel indique que « l'ensemble du site est classé en zone d'ambiance modérée au sens de la réglementation » alors qu'il est précisé que « les niveaux de bruit actuels sont globalement inférieurs à 65 dB(A) en période diurne à l'exception de deux étages (R31 et R124) ». Aucun élément permettant d'identifier le ou les bâtiments concernés n'est fourni, et l'étude de bruit n'est pas présentée pour la période nocturne.

L'étude d'impact démontre que « les niveaux sonores augmentent de plus de 2 dB(A) par rapport à la situation initiale pour l'ensemble des bâtiments existants hormis ceux situés le long de la rue de la Montagne et de la rue de la Croix-Ronde ». Ces augmentations sont significatives au sens de la réglementation applicable<sup>13</sup>. La conclusion de cette partie est pourtant qu'« aucune protection acoustique n'est à envisager pour les bâtiments existants », alors que des modifications significatives sont apportées et que l'environnement actuel est insuffisamment caractérisé dans les documents fournis pour conclure.

Le rapport complémentaire n'apporte pas de précision sur cette question.

**L'Ae recommande de qualifier la situation sonore initiale et finale de chaque bâtiment concerné, de jour et de nuit, et d'indiquer pour chacun s'il y a ou non une obligation réglementaire d'isolation acoustique. L'Ae rappelle que la réduction à la source doit être privilégiée<sup>14</sup>.**

#### **Autres remarques et conclusion sur les impacts du projet**

L'étude relative aux risques naturels fait état de l'existence d'un risque de coulées de boues du fait du relief sur la partie est de la ZAC mais renvoie à des études ultérieures pour mieux qualifier ce risque. Il en est de même pour le risque de retrait-gonflement des argiles, identifié comme moyen à fort sur des parties destinées aux habitations.

Le défrichage de linéaires arborés et de vergers abandonnés (pépinière à l'abandon) n'est pas évoqué, et le lecteur du dossier en ignore l'importance et les éventuelles compensations. L'étude paysagère approfondie qui manquait en 2009 est complétée par deux pages de texte et une page de photographies dans le document de 2011. Les documents fournis ne présentent pas de profils ni de bloc-diagramme<sup>15</sup> par exemple, alors que le relief joue un rôle intéressant dans l'appréciation des vues perçues par les riverains.

L'affichage d'une volonté d'accueillir des bâtiments dits de haute qualité environnementale (HQE) ne s'accompagne d'aucune précision en matière d'objectifs, de mesures de suivi ou de contrôle : au-delà du respect de la réglementation thermique, quels objectifs sont fixés sur la consommation énergétique des nouveaux bâtiments ? Quel est le potentiel de production d'énergies renouvelables sur la ZAC et dans de tels bâtiments ? Existe-t-il des opportunités de création ou de raccordement à un réseau de chaleur ? Le dossier transmis à l'Ae ne comportait pas l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables.

**L'Ae constate que certains impacts environnementaux sont insuffisamment décrits, évalués et pris en compte dans ce dossier, ce qui ne permet pas d'apprécier valablement les conséquences du projet sur les espaces naturels et agricoles et sur la coulée verte qui s'étend sur le territoire de plusieurs communes voisines.**

### **3.4 Le résumé non technique**

Le rapport complémentaire de 2011 n'apporte aucune amélioration au résumé non technique, alors que des recommandations de l'autorité environnementale avaient été émises en 2010.

**L'Ae recommande d'adapter le contenu du résumé non technique pour tenir compte de façon précise des modifications demandées au contenu de l'étude d'impact dans l'avis de l'autorité environnementale du 8 mars 2010 et dans le présent avis.**

\*

\* \*

13 Article R. 571-45 du code de l'environnement.

14 Article R. 571-48 du code de l'environnement.

15 Représentation, en coupe et en perspective, d'une zone géographique.



Plan général des aménagements prévus