



## **Autorité environnementale**

**Décision de l'Autorité environnementale, après examen au cas par cas, sur le projet de création de zone d'aménagement concertée des coteaux d'Ormesson (Ormesson-sur-Marne – 94)**

**n° : 011-22-C-0111**

Décision n° 011-22-C-0111 en date du 13 septembre 2022

**Décision du 13 septembre 2022**  
**après examen au cas par cas**  
**en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement**

Le président de la formation d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Ae),

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, modifiée par la directive 2014/52/UE du 16 avril 2014, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable adopté le 26 août 2020 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017 fixant le modèle de formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement ;

Vu la décision prise par la formation d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable dans sa réunion du 31 mai 2017 portant exercice des délégations prévues à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) enregistrée sous le [numéro n° 011-22-C-0111<sup>1</sup>](#), présentée par EpaMarne, relative au projet de création de la zone d'aménagement concertée (Zac) des coteaux d'Ormesson à Ormesson-sur-Marne (94), l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 12 août 2022.

**Considérant la nature du projet,**

- il s'inscrit dans le cadre d'un projet urbain d'intérêt national, issu du réaménagement des emprises de l'ancienne voie de desserte orientale (VDO) et convoite, à terme, l'obtention d'un label Biodivercity, Effinature ou HQ,
- il accueillera 1 700 personnes sur une superficie de plus de six hectares et prévoit la construction de 38 117 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 622 m<sup>2</sup> de commerce, 645 logements dont 79 logements intergénérationnels, 273 logements libres et 294 logements sociaux,
- il consiste à :
  - o développer des logements avec une diversité de typologie (collectif, intermédiaire, individuel) et un épannelage progressif avec des petits bâtiments allant de R+5 (21 mètres) à R+1 (9 mètres), en limite avec le tissu pavillonnaire existant afin de limiter le vis-à-vis et préserver les percées paysagères,
  - o intégrer une nouvelle résidence intergénérationnelle au sein du quartier, ainsi que des espaces de rencontre,
  - o requalifier l'entrée de ville avec des commerces de proximité en rez-de-chaussée,
  - o prendre en compte la desserte du site par de nouvelles voiries et les transports en commun, et participer au développement des déplacements actifs entre les secteurs et communes avoisinantes,
  - o mettre en place un grand corridor écologique, connecté aux habitations et appuyé par de nombreuses continuités en maintenant des espaces verts et boisés au sein des futurs îlots,
- les travaux préalables consistent en la démolition des bâtiments existants et la préparation des terrains avant construction (nettoyage, terrassement et défrichement de plus de 0,5 hectare). Par la

<sup>1</sup> [https://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/formulaire\\_cle7b13f7-31.pdf](https://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/formulaire_cle7b13f7-31.pdf)

suite, des nouveaux bâtiments avec l'aménagement et le paysagement des espaces extérieurs seront construits,

- l'opération est menée par l'aménageur EpaMarne avec le soutien du Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), avec un début des travaux fin 2024 et la livraison des derniers lots fin 2030 ;

#### **Considérant la localisation du projet,**

- sur le site « Les Châtelets », à la suite de la Zac de « la plaine de Cantoux », sur la commune d'Ormesson-sur-Marne,
- au sein de la trame verte et bleue du plan vert en Val-de-Marne, dans une zone à urbaniser et une zone urbaine du plan local d'urbanisme (PLU) de la ville d'Ormesson-sur-Marne (2015) et dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) des Châtelets,
- dans un milieu anthropisé :
  - o à 8 kilomètres du site Natura 2000 « Parc Départemental de la Haute-Île » (identifiant n° FR1112013), zone de protection spéciale au titre de la directive « habitat-faune-flore » 92/43/CEE,
  - o sur la masse d'eau souterraine « Albien néocomien » (FRHG103) captif, classée en zone de répartition des eaux,
  - o à 1,1 kilomètre du château de Rets, monument historique,
  - o à 200 mètres du site inscrit « Domaine de Rets » (identifiant n°6435),
  - o à 250 mètres du site « Îles-de-la-Marne dans la boucle de Saint-Maur-des-Fossés », qui est une Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type I (identifiant n°1110020461) et concerné par un arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB – identifiant n°FR3800716),
  - o à 1,4 kilomètre du site « Le Puits d'Amboile », qui est une Znieff de type I (identifiant n°110020002),
  - o à 10 kilomètres de la réserve naturelle régionale « Îles de Chelles » (identifiant n°FR9300023),
  - o concerné par le plan de prévention des risques (PPR) d'inondation Marne-et-Seine, approuvé le 12/11/2007, le PPR mouvement de terrain, approuvé le 21/11/2018, le PPR affaissement et effondrement par cavités souterraines, prescrit le 01/08/2001 et le PPR tassement différentiels par les argiles, approuvé le 21/11/2018,
  - o comportant notamment un site, fermé en 1993, référencé dans la Base de données des anciens sites industriels et activités de services (Basias) n°IDF9403831,
  - o concerné par le plan de prévention au bruit dans l'environnement (PPBE) de la métropole du Grand Paris 2019-2024,
  - o appartenant à un espace urbanisé à optimiser au Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) à l'horizon 2030 ;

#### **Considérant les incidences prévisibles du projet sur l'environnement, la santé humaine et les mesures et caractéristiques destinées à éviter ou réduire ces incidences :**

- pour le projet, la consommation annuelle d'eau potable supplémentaire sera de 90 780 m<sup>3</sup>, ces besoins étant couverts par plusieurs usines de production du territoire. Pour les rejets d'eaux usées, leur traitement sera assuré par la station d'épuration de Valenton, qui a une capacité de traitement suffisante. Concernant les eaux pluviales, le projet vise le principe du zéro rejet et de la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Cette gestion se fera notamment à l'échelle du site par la présence de noues et de bassins de rétention/infiltration. Cependant, la capacité d'infiltration identifiée lors des études techniques étant faible, une réflexion reste à mener pour aboutir à cet objectif. Il est annoncé que chaque lot devra respecter le seuil de 40 % de pleine terre minimum ;
- le projet est concerné par le risque inondation dans une zone potentiellement sujette aux ruissellements à l'est (pentes à 20 % au nord-est du quartier) et aux débordements de nappe sur sa partie ouest. Suite à une étude géotechnique, la nappe attendue au droit du site devrait se situer « en période normale » à une profondeur inférieure à trois mètres. Le projet prévoyant la réalisation

de parkings en sous-sol, un rabattement de nappe est annoncé nécessaire en cas de présence d'eau en fond de fouille, sans plus de précision technique ;

- dans le cadre de l'évacuation des terres pour la construction des parkings, les terres non conformes aux critères fixant les conditions d'acceptation des terres dans les installations de stockage de déchets inertes (ISDI) seront dirigées vers une filière de type ISDI à seuils augmentés (ISDI-SA). Les autres terres du site pourront être dirigées vers une filière de type ISDI simple. Par ailleurs, la réalisation de l'opération nécessite un apport de matériaux de construction selon les filières traditionnelles en Ile-de-France. Le projet intégrant des espaces verts et paysagers, les terres végétales décapées lors des terrassements seront stockées et réemployées dans le paysagement du projet. L'aménagement de ces espaces nécessite potentiellement un apport en terre végétale complémentaire. Un équilibre déblais/remblais, sans chiffrage des volumes concernés, sera recherché à l'échelle du projet ;
- une étude de pollution des sols et une analyse des risques sanitaires ont été réalisées sur une parcelle du projet, mettant en avant la présence de pollutions diverses (cuivre, plomb, sulfates, naphthalène, benzène, hydrocarbures...). Des mesures de réduction des impacts sur la santé humaine sont proposées dans cette étude et annoncées mises en œuvre par le maître d'ouvrage. De nouvelles études restent à mener pour identifier les pollutions potentielles sur la partie sud-ouest du projet ;
- le projet est annoncé en zone humide probable d'après la base de données nationales des zones humides. Une étude dédiée a permis de procéder à une première levée de doutes sur une partie du projet (sur quelques layons, le site étant « *trop inextricables pour pouvoir y réaliser des sondages (friches et roncières)* ») et y infirme la présence de zone humide. Cependant, il n'est cependant pas exclu que des résurgences de sources, ponctuelles et de petites dimensions, soient découvertes par la suite dans les parcelles non accessibles. Des investigations complémentaires hivernales (avec débroussaillages complémentaires) restent à réaliser pour lever toute ambiguïté ;
- une étude naturaliste a recensé des boisements anthropiques (22 224 m<sup>2</sup>) avec des espèces invasives, des jardins, des friches arbustives, des vergers, des frênaies, des stationnements, du bâti et des dépôts. Le boisement situé entre le château de Rets et le projet garantit l'absence de visibilité entre les deux sites. Le projet s'établit en partie sur un boisement et nécessite un défrichement, dont la surface n'est pas établie à ce stade du projet. Le projet est à l'origine de consommation d'espaces naturels avec une perte définitive de surface d'habitats due au défrichement et à la construction de bâtiments *a minima* sur des boisements anthropiques (25 % - 5 434 m<sup>2</sup>), des jardins ornementaux et vergers (24 % - 2 979 m<sup>2</sup>) et des friches arbustives (26 % - 624 m<sup>2</sup>) ;

Bien que ces habitats soient dans une dynamique d'enfrichement et de rudéralisation, les enjeux du site en termes de biodiversité peuvent être forts. En effet, le site est reconnu comme liaison d'intérêt écologique en milieu urbain, par la présence de vergers, de fourrés arbustifs et de jardins semi-ouverts, abritant des cortèges d'espèces patrimoniales en régression en petite couronne parisienne (Lézard des murailles, Verdier d'Europe, Écureuil roux, Murin de Daubenton...). Par ailleurs, suite à des observations de terrain, qui ne sont pas finalisées, le lien fonctionnel entre la Znieff « Îles-de-la-Marne dans la boucle de Saint-Maur-des-Fossés », le projet et le bois du château de Rets est d'ores-et-déjà avéré, notamment du fait de la présence de chauves-souris qui utilisent ce corridor comme axe de transit. Le projet aura ainsi des incidences, sans autre précision. Le plan-guide est annoncé travaillé en évitant la plupart des enjeux de biodiversité identifiés, sans détail à ce stade du projet. Le traitement des espèces invasives actuellement présentes n'est pas non plus détaillé ;

- le projet sera à l'origine de nouvelles émissions lumineuses d'intensité usuelle en contexte urbain. Des mesures non définies seraient mises en œuvre, afin de réduire les émissions lumineuses produites par le projet et respecter la réglementation en vigueur, notamment une trame noire, permettant de préserver les habitats des chauves-souris présentes ;
- le projet ne dispose pas de réseaux de chaleur à proximité immédiate du projet. Une étude sur l'approvisionnement en énergie renouvelable et de récupération a conclu au moyen de bilans des émissions de gaz à effet de serre, sur des scénarios de création d'une boucle d'eau géothermale ou d'un réseau de chaleur biomasse, ce dernier atteignant un coût moyen de la chaleur très bas. D'un point de vue environnemental, le scénario géothermie est confirmé comme le plus équilibré en termes d'impact environnemental en considérant l'ensemble des indicateurs environnementaux étudiés ;
- d'après une première étude de trafic, le projet engendrera des trafics supplémentaires modérés. Les nouveaux flux générés représentent 25 % des flux générés par la totalité des projets communaux, cette proportion résultant de la part importante du nombre de logements sociaux ou étudiants inclus au projet. Des mesures d'accompagnement sont d'ores-et-déjà proposées pour une meilleure gestion des flux au niveau des nouveaux carrefours, qui restent à définitivement positionner. Le développement de déplacements actifs n'est pas encore précisé à ce stade du projet, de même que la capacité du réseau viaire autour à absorber ces nouveaux flux et avec quelles conséquences ;

- le site du projet est affecté par les nuisances sonores liées au trafic routier et ferroviaire. Le bruit varie de 50 Lden à plus de 75 Lden, en se rapprochant de la bordure ouest du site où se situe une ligne de chemin de fer et la RD124. L'ensemble du secteur peut donc être considéré comme une zone d'ambiance sonore préexistante modérée de nuit au sens de l'arrêté du 5 mai 1995. En considérant les nouvelles voiries et nouveaux bâtiments, les niveaux sonores pourront être supérieurs à 65 dB(A) de jour et/ou supérieurs à 60 dB(A) de nuit. La nécessité d'isoler les futurs bâtiments d'habitation, complétée par des remblais de terre le long des voiries et des traitements de façade est d'ores-et-déjà annoncée, sans être précisée à ce stade du projet ;
- en phase exploitation, les émissions polluantes générées par le projet correspondront aux particules et gaz à effet de serre normalement attendues dans le cadre du fonctionnement de logements (chauffage, circulations locales...) et commerces. Une étude « air et santé » de niveau 2 quantifie les pollutions futures : la mise en service du projet augmente *in fine* les émissions comprises entre +5% et +10% selon le composé considéré par rapport au scénario référence de 2028, tout en restant dans les valeurs réglementaires limites annuelles. Cependant, le projet conduisant à une augmentation du trafic sur la zone (+5%), il entraîne une évolution à la hausse des coûts collectifs liés à la pollution de l'air, qualifiée par le dossier de « *relativement faible* », comparée à l'évolution tendancielle à l'horizon 2028 par rapport au scénario sans projet ;
- la gestion des déchets se fera grâce à l'implantation de locaux de stockage. À l'échelle du projet, le volume moyen de production d'ordures ménagères résiduelles est estimé à 612 tonnes par an,
- d'autres projets ont été identifiés aux alentours du projet et sont susceptibles d'avoir des incidences cumulées, non définies à ce jour :
  - o à 200 mètres au sud, la création de la résidence Duo Verde à Ormesson-sur-Marne (94),
  - o à 1,3 km au sud, la création de la Zac à Sucy-en-Brie (94),
  - o à 2,4 km au sud-ouest, la création de Zac, relative à l'opération de renouvellement urbain du quartier Fabien à Bonneuil-sur-Marne (94),
  - o à 4 km au sud-est, la création d'une Zac à Noiseau (94),
  - o à 4,4 km au sud-est, la création de Zac de Notre-Dame à La Queue-en-Brie (94),
  - o à 6,5 km à l'est, la Zac de la Plaine des Cantoux à Ormesson-sur-Marne (94).BOF admis de leur part,
- l'EpaMarne s'engage à réduire les nuisances du chantier, au travers d'une charte « chantier propre ». Des dispositions sont prises pour limiter les nuisances de chantier, préserver l'environnement et les riverains, notamment par la maîtrise du bruit, de la pollution de l'eau et des sols, des poussières, des déchets et des dégradations. Les prescriptions établies dans les études techniques en cours de réalisation et à venir seront intégrées durant la phase travaux et la phase d'exploitation. La conception de chaque lot est encadrée par l'EpaMarne par des fiches de lots contenant des prescriptions architecturales, paysagères, environnementales et urbaines que le promoteur s'engage à respecter. Le projet s'inscrit dans un dispositif de concertation locales depuis fin 2020 ;
- le projet fera l'objet d'un dossier de création et de réalisation de la Zac, une mise en compatibilité du PLU, une déclaration d'utilité publique, une autorisation de défrichement pour une surface supérieure à 0,5 hectare, d'une autorisation dossier loi sur l'eau, notamment au titre de la rubrique 2.1.5.0, ainsi qu'une demande de dérogation au régime de protection stricte de certaines espèces en fonction du résultat des inventaires écologiques en cours de réalisation.

### Concluant que :

au vu de l'ensemble des informations fournies par le maître d'ouvrage, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de l'Ae à la date de la présente décision, l'absence d'incidences notables de l'opération sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe III de la directive n°2014/52/UE susvisée du 16 avril 2014 susvisée n'est pas démontrée ;

### Décide :

#### Article 1<sup>er</sup>

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, et sur la base des informations fournies par EpaMarne, la création de la Zac des coteaux d'Ormesson à Ormesson-sur-Marne (94), n° 011-22-C-0111, est soumis à évaluation environnementale.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de cette évaluation environnementale sont ceux explicités dans les motivations de la présente décision et concernent notamment la gestion de l'eau (eaux

pluviales, eaux souterraines), le bilan d'import et d'export de la ressource en sol, la pollution existante, des sols, la pollution lumineuse, la biodiversité et les milieux naturels (dont les zones humides et les liens fonctionnels dans la trame verte et bleue du Val-de-Marne), le bruit, les émissions polluantes atmosphériques, ainsi que les incidences cumulées avec les projets avoisinants.

Ces objectifs s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu de l'évaluation environnementale telle que prévue par l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

## Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

## Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la formation d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable. Cette décision doit également figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou consultation du public préalablement à l'autorisation du projet.

Fait à la Défense, le 13 septembre 2022

Pour la formation d'Autorité environnementale  
de l'Inspection générale de l'environnement et du  
développement durable, le président



Philippe LEDENVIC

### Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R. 122-3 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé à :

Monsieur le président de l'Autorité environnementale  
Ministère de la Transition écologique  
Conseil général de l'Environnement et du Développement durable  
Autorité environnementale  
92055 La Défense CEDEX

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise  
2-4 Boulevard de l'Hautil  
BP 30 322  
95 027 Cergy-Pontoise CEDEX

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.