



## **Autorité environnementale**

# **Avis délibéré de l’Autorité environnementale sur la création de la zone d’aménagement concerté (Zac) des Coteaux d’Ormesson à Ormesson-sur-Marne (94)**

**n°Ae : 2023-94**

**Avis délibéré n° 2023-94 adopté lors de la séance du 23 novembre 2023**

# Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

L'Ae<sup>1</sup> s'est réunie le 23 novembre 2023 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la création de la zone d'aménagement concerté (Zac) des Coteaux d'Ormesson à Ormesson-sur-Marne (94).

Ont délibéré collégalement : Sylvie Banoun, Nathalie Bertrand, Barbara Bour-Desprez, Karine Brulé, Marc Clément, Virginie Dumoulin, Bertrand Galtier, Christine Jean, François Letourneux, Laurent Michel, Serge Muller, Jean-Michel Nataf, Alby Schmitt, Éric Vindimian, Véronique Wormser

En application de l'article 4 du règlement intérieur de l'Ae, 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 le présent avis.

Étaient absent(e)s : Hugues Ayphassorho, Louis Hubert, Philippe Ledenvic, Olivier Milan

\* \*

L'Ae a été saisie pour avis par la Préfète du Val-de-Marne, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 8 septembre 2023.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 122-6 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 122-1 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 122-7 du même code, l'avis a vocation à être rendu dans un délai de deux mois.

Conformément aux dispositions de ce même article, l'Ae a consulté par courriers en date du 18 septembre 2023 :

- le préfet de la région de l'Île-de-France,
- la directrice générale de l'Agence régionale de santé (ARS) de l'Île-de-France, qui a transmis une contribution en date du 18 novembre 2023.

Sur le rapport de Marie-Françoise Facon et Laurent Michel, qui se sont rendus sur place le 27 octobre 2023, après en avoir délibéré, l'Ae rend l'avis qui suit.

**Pour chaque projet soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public.**

**Cet avis porte 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 sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**La décision de l'autorité compétente qui autorise le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage à réaliser le projet prend en considération cet avis. Une synthèse des consultations opérées est rendue publique avec la décision d'octroi ou de refus d'autorisation du projet (article L. 122-1-1 du code de l'environnement). En cas d'octroi, l'autorité décisionnaire communique à l'autorité environnementale le ou les bilans des suivis, lui permettant de vérifier le degré d'efficacité et la pérennité des prescriptions, mesures et caractéristiques (article R. 122-13 du code de l'environnement).**

**Conformément au V de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.**

**Le présent avis est publié sur le site de l'Ae. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

<sup>1</sup> Formation d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD)

# Synthèse de l'avis

Le projet de Zac des Coteaux d'Ormesson à Ormesson-sur-Marne, une commune d'un peu plus de 10 500 habitants, située à environ 20 km au sud-est de Paris, prévoit la construction de 645 logements dont 324 logements sociaux, ce qui correspond à une augmentation de 1 700 habitants, soit deux fois la croissance constatée entre 1999 et 2020. L'apport de ces nouveaux logements, combiné à la contribution des autres projets en cours sur la commune, permettra d'atteindre un taux de 12,6 % de logements sociaux, de densifier la commune et de diversifier la typologie des biens immobiliers et des logements. Le dossier gagnerait à mieux présenter les éléments ayant conduit à retenir l'hypothèse, pour le projet, d'une augmentation de la population communale de 15 %. Le projet de Zac, sur un site dont la desserte par les transports en commun est aujourd'hui limitée, s'inscrit à une échelle plus large dans le projet de réaménagement de l'ancienne voie de desserte orientale (VDO), réserve foncière de près de 100 ha acquise par l'État en vue de la réalisation d'un projet autoroutier et d'un projet de déviation, aujourd'hui abandonnés. Les emprises acquises servent à la réalisation d'un projet urbain d'intérêt national sur plusieurs communes de l'est francilien prévu dans un contrat d'intérêt national (CIN). Il est porté par l'Épamarne.

Le projet, qui se situe sur une friche urbaine constituée d'anciens pavillons et de leurs jardins, en grande partie abandonnés, de garages (en partie sud) et de terrains en friche ayant accueilli des activités, s'inscrit dans la continuité d'un corridor écologique identifié dans le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et a vocation à valoriser ce corridor au sein du quartier et en continuité avec le bois du château de Rets.

Pour l'Ae, les principaux enjeux environnementaux du projet, dans un contexte de changement climatique, sont à l'échelle du projet et de la commune :

- le corridor écologique et les espaces naturels ;
- la desserte du site par les transports en commun, leur accessibilité et les modes actifs ;
- le cadre de vie (paysage urbain, espaces verts, îlots de chaleur urbains) et l'adaptation au changement climatique ;
- les risques sanitaires pour les nouvelles populations (bruit, pollution de l'air, présence de sols pollués) ;
- la gestion des eaux, notamment pluviales et des matériaux issus des démolitions ;
- les consommations d'énergie, et les émissions de gaz à effet de serre (GES).

L'étude d'impact est structurée, claire et pédagogique. Elle est accompagnée de nombreuses annexes qu'elle reprend, parfois de manière un peu succincte. Il est précisé qu'à ce stade (création de la Zac) toutes les thématiques environnementales ne sont pas approfondies et que l'évaluation environnementale sera actualisée à chaque phase du projet (DUP, réalisation de la Zac et de l'autorisation environnementale).

Les principales recommandations de l'Ae sont en conséquence :

- d'indiquer la perte réelle de surface de la liaison écologique après projet et de compléter l'analyse comparée des deux scénarios présentés au regard des différents compartiments environnementaux, d'étudier la possibilité de renforcer les fonctionnalités du corridor écologique ;
- de porter une attention particulière à la concrétisation de la séquence ERC tout au long du processus d'avancement du projet puis de mise en œuvre de la Zac, de détailler l'accompagnement en termes d'expertise et d'un suivi adaptés aux enjeux du corridor écologique ;
- d'approfondir dès maintenant puis en phase de réalisation les mesures permettant, dans le contexte du quartier et, dans une vision communale et intercommunale, de veiller à un renforcement fort de l'accès aux transports en commun et aux mobilités actives, en particulier le vélo ;
- de vérifier l'adéquation besoins-ressources en eau et le dimensionnement des réseaux humides (eau potable, eaux usées et pluviales) par rapport à la population potentielle et de proposer une réflexion sur les économies d'eau dans chaque lot de la Zac.

L'ensemble des observations et des recommandations de l'Ae sont reprises dans l'avis détaillé.

# Avis détaillé

## 1. Contexte, présentation du projet et enjeux environnementaux

### 1.1 Contexte du projet

Le site des Coteaux d'Ormesson, dans le quartier des Châtelets, se situe au nord-ouest d'Ormesson-sur-Marne, commune d'un peu plus de 10 500 habitants, appartenant à la communauté d'agglomération du Grand Paris Sud-Est Avenir (GPSEA), située à environ 20 km au sud-est de Paris dans le département du Val-de-Marne (94).

Le quartier des Châtelets et le quartier des Cantoux (en cours de réalisation) sont les deux secteurs identifiés par le contrat de mixité sociale (CMS), signé par la commune et l'État en 2016 pour accueillir des opérations d'aménagement.

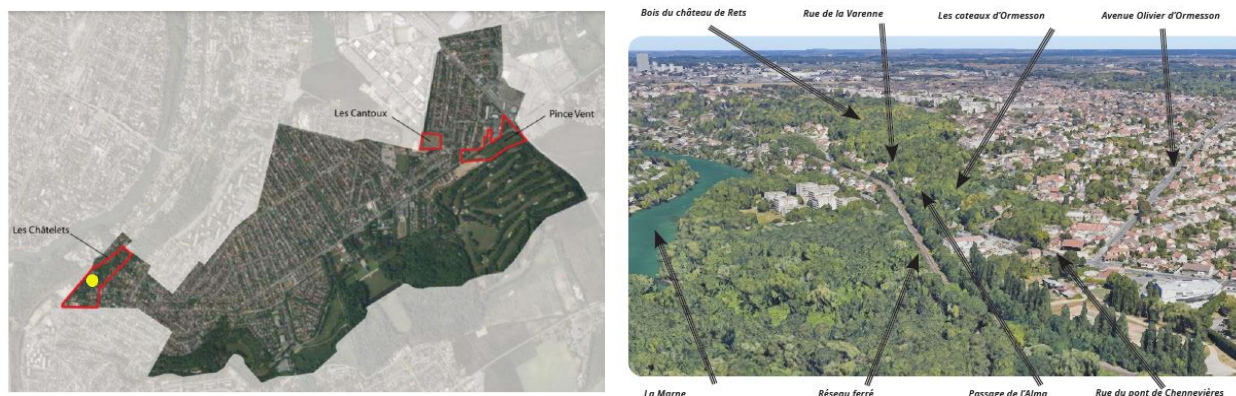


Figure 1 : Localisation du projet (source : dossier).

Ces opérations s'inscrivent dans un projet urbain plus vaste couvrant une emprise dont le périmètre s'étend sur les communes de Villiers-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Ormesson-sur-Marne et Sucy-en-Brie dont les orientations ont été précisées dans un contrat d'intérêt national (CIN)<sup>2</sup> et la mise en œuvre confiée à l'Épamarne<sup>3</sup>, en collaboration avec GPSEA. Les quartiers des Cantoux et celui des Châtelets sont situés sur d'anciens terrains de l'État acquis en vue de la réalisation d'un projet routier de voie de desserte ouest (VDO)<sup>4</sup> et d'un projet connexe de déviation de l'ancienne RN4, abandonnés. Les terrains d'emprise de ces projets ont été transférés à l'Épamarne par arrêté ministériel du 25 avril 2017.

<sup>2</sup> Signé le 3 mai 2018 il a pour objectif de répondre aux thématiques suivantes : la mobilité, le développement économique, l'attractivité résidentielle et la valorisation du patrimoine écologique. La démarche du CIN repose sur une série d'échanges entre partenaires et sur la réalisation d'études cadre, pilotées par l'ÉpaMarne, sur les thèmes du paysage, de la biodiversité, de l'eau, des mobilités et des usages. L'enjeu de ces études cadre est d'apporter un socle commun aux collectivités, de construire une vision territoriale partagée et de développer les continuités paysagères, hydrauliques, écologiques et de mobilités à l'échelle de la VDO.

<sup>3</sup> Établissement public d'aménagement de l'État dont la vocation statutaire est l'aménagement et le développement de Marne-la-Vallée. Son périmètre d'intervention a été étendu par décret n°2016-1838 publié au JO du 24 décembre 2016.

<sup>4</sup> Cette réserve foncière de près de 100 ha avait été acquise par l'État en vue de la réalisation d'un projet autoroutier (ex autoroute A87), aujourd'hui abandonné dans la perspective de la réalisation d'un projet urbain national qui couvre l'emprise de la VDO.

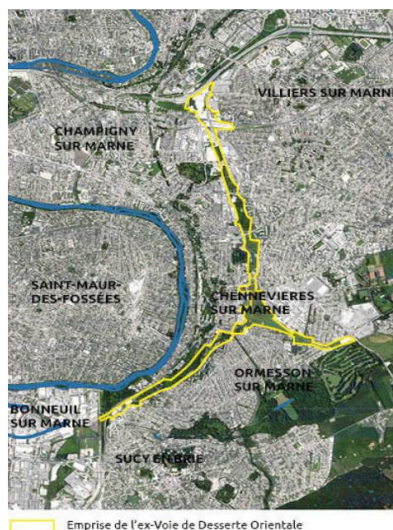


Figure 2 : Voie de desserte orientale (Source Dossier)

La commune d’Ormesson–sur–Marne se caractérise par une carence en logements sociaux, ceux-ci représentant seulement 6,8 % de l’ensemble des résidences principales au 1<sup>er</sup> janvier 2022, très loin de l’objectif de 25 % fixé par l’article 55 de la loi SRU<sup>5</sup> et par un parc de logements (majoritairement composé de maisons individuelles et de grands logements) qui ne paraît plus adapté, selon le dossier, aux évolutions de la société<sup>6</sup>.

Le projet de la Zac des Coteaux (quartier des Châtelets), tout comme les projets de la Plaine des Cantoux (365 logements dont 50 % de logements sociaux) et du Golf (220 logements dont 30 % de logements sociaux), est destiné à accroître la production de logements notamment sociaux, à densifier la commune, à diversifier la typologie des biens immobiliers et des logements et permet de requalifier l’entrée de ville. L’apport des nouveaux logements du projet, combiné à la contribution des autres projets en cours sur la commune, permettrait d’atteindre un taux de 12,6 % de logements sociaux.

Ce programme urbain devrait accueillir 1 700 personnes sur une superficie de plus de 6 ha et prévoit la construction de 38 117 m<sup>2</sup> de surface de plancher comprenant 1622 m<sup>2</sup> de commerces et de services, 645 logements dont 324 logements sociaux parmi lesquels 72 en résidence intergénérationnelle<sup>7</sup> (2 298 m<sup>2</sup>), et 321 logements en accession libre. Le site se situe sur une friche urbaine constituée de pavillons avec jardins, en grande partie abandonnés, de garages automobiles (en partie sud) et de terrains en friche ayant accueilli des activités. L’Épamarne possède 65 % du foncier. La desserte du site est principalement routière, la première gare étant à environ 20 minutes à pied.

<sup>5</sup> Loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, appelée Loi SRU, modifiée par la loi Alur.

<sup>6</sup> Le taux de vacance (4.1 % en 2020 Source Insee) ne paraît pas accréditer cette analyse

<sup>7</sup> L’habitat intergénérationnel désigne un ensemble de logements conçu pour accueillir différentes générations : étudiants, familles, personnes âgées. Les différentes générations ne partagent pas le même toit mais vivent dans un même ensemble résidentiel. » source portail national d’information pour les personnes âgées et leurs proches



## 1.2 Présentation du projet et des aménagements projetés

### 1.2.1 Le projet d'aménagement

Les objectifs du projet, fixés par une délibération du 20 décembre 2017 de l'Épamarne, après avis favorable de la commune et du GPSEA, sont les suivants :

- développer des logements et un parcours résidentiel contribuant aux objectifs du contrat de mixité sociale et des besoins de la ville ; favoriser une mixité sociale dans les opérations à venir ;
- développer une programmation d'équipements publics nécessaires au développement de l'opération;
- prendre en compte la desserte du site par les transports en commun ;
- requalifier l'entrée de ville ;
- participer aux continuités et favoriser les déplacements en mode actifs entre les secteurs et les communes avoisinantes ;
- renforcer les qualités urbaines et paysagères du secteur tout en assurant une continuité dans son développement ;
- préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager des abords de la vallée de la Marne ;
- veiller à la qualité environnementale de l'aménagement et des futures constructions en cohérence avec les orientations contenues dans le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

Situé en entrée de ville ouest, le site est desservi par la RD 111 au sud (Avenue Olivier d'Ormesson), la rue du pont de Chennevières puis le passage de l'Alma à l'ouest, la rue de la Varenne en limite communale au nord-est et la rue des Châtelets à l'est. Le futur quartier des Coteaux d'Ormesson est séparé de la Marne par la voie de chemin de fer et la rue du Pont de Chennevières.



Figure 3 : Photographie aérienne du site en 2021 (source dossier)

Le projet prévoit dans la partie haute de la Zac de petits collectifs prenant la forme de maisons superposées (R+1), et dans la partie basse du projet des collectifs R+2 à R+5 avec combles. Un nombre égal de logements en accession libre<sup>8</sup> et de logements sociaux est prévu. Dans le sens de la pente le long des venelles, les collectifs sont de niveau R+2.

La programmation des 645 logements est répartie en 13 lots. Le projet prévoit 605 places de stationnement automobile. Il souhaite s'inscrire dans la démarche Écoquartier ainsi que dans une démarche BiodiverCity ou Effinature (utilisation des matériaux biosourcés, recours au mode constructif bois et modulaire, labels de performance énergétique ambitieux). Le nombre de places de stationnement réservé aux véhicules particuliers contraste avec une politique encore peu ambitieuse en termes de stationnement vélo (pas de réalisation au-delà de la réglementation), malgré l'objectif affiché de développer les mobilités actives.

Le projet comporte, au stade de sa définition actuelle, les opérations suivantes :

*L'aménagement des espaces publics :*

- le Passage de l'Alma et la Rue des Châtelets devraient évoluer en voies à double sens, partagées avec priorité aux piétons, en zone 30 km/h et avec aménagement de dévoiements, complétées chacune par une placette urbaine permettant la giration des véhicules particuliers et logistiques (secours, collecte des déchets). La Rue de Brétigny, la partie sud de la Rue des Châtelets et le Passage Poitevin (cf. figure 4) sont requalifiés en voie à sens unique, pour éviter les effets de « shunt »<sup>9</sup> et diminuer la circulation au sein du quartier,
- une voie nouvelle à double sens d'une largeur de 11 m environ, reliant le bas et le haut du coteau, sera créée afin de faciliter la circulation au sein du quartier et d'éviter les effets de « shunt » sur les rues du quartier pavillonnaire adjacent à la future Zac. La rue du pont de Chennevières (RD 124) sera élargie à 17,5 m (contre 12 actuellement) avec le recul de l'alignement du bâti sur la rue de 3 m par rapport au trottoir pour créer de petits jardins privés et une piste cyclable bidirectionnelle. La création de parkings automobiles destinés aux visiteurs est prévue. L'avenue Olivier d'Ormesson (RD 111) sera élargie de 5 m pour intégrer un couloir d'approche des bus. Une sente piétonne traverse le projet, réservée aux mobilités actives et accessible aux personnes à mobilité réduite. L'installation de parkings vélos n'est pas prévue à ce stade.

*L'entrée de ville :* au croisement des RD 111 et 124 elle accueillera la résidence intergénérationnelle, bâtiment « signal » avec des commerces, et une placette créée au pied.

*L'aménagement du corridor écologique :* la répartition de la densité des constructions s'organise autour du corridor écologique de 1,6 ha, d'une largeur minimum de 20 à 30 m, qui assure une continuité entre le parc du château des Rets et le bord de la Marne. Le projet prévoit la restauration de la frênaie et sa connexion avec les espaces boisés au sein de la Zac et du château des Rets.

L'aménagement retenu prévoit la création de noues paysagères pour chaque rue (à l'exception de l'avenue Olivier d'Ormesson) afin de gérer les eaux pluviales des voiries. Ce système sera renforcé par l'aménagement de chaussées drainantes et des revêtements si possible perméables.

8 L'accession libre permet d'acheter un logement neuf ou commercialisé en vente en état futur d'achèvement sans plafond de ressources ni restriction d'usage (résidence principale, résidence secondaire, investissement locatif).

9 Un « shunt » est une dérivation.



### 1.2.2 Planning prévisionnel à l'échelle de la Zac

Les travaux sont prévus en quatre étapes (à confirmer selon la maîtrise foncière et le plan travaux défini lors de l'avant-projet), pendant une durée d'environ 10 ans, avec une livraison finale prévue pour 2034. Le dossier de réalisation devrait être déposé entre juin et novembre 2025. La commercialisation des lots devrait commencer fin 2025.

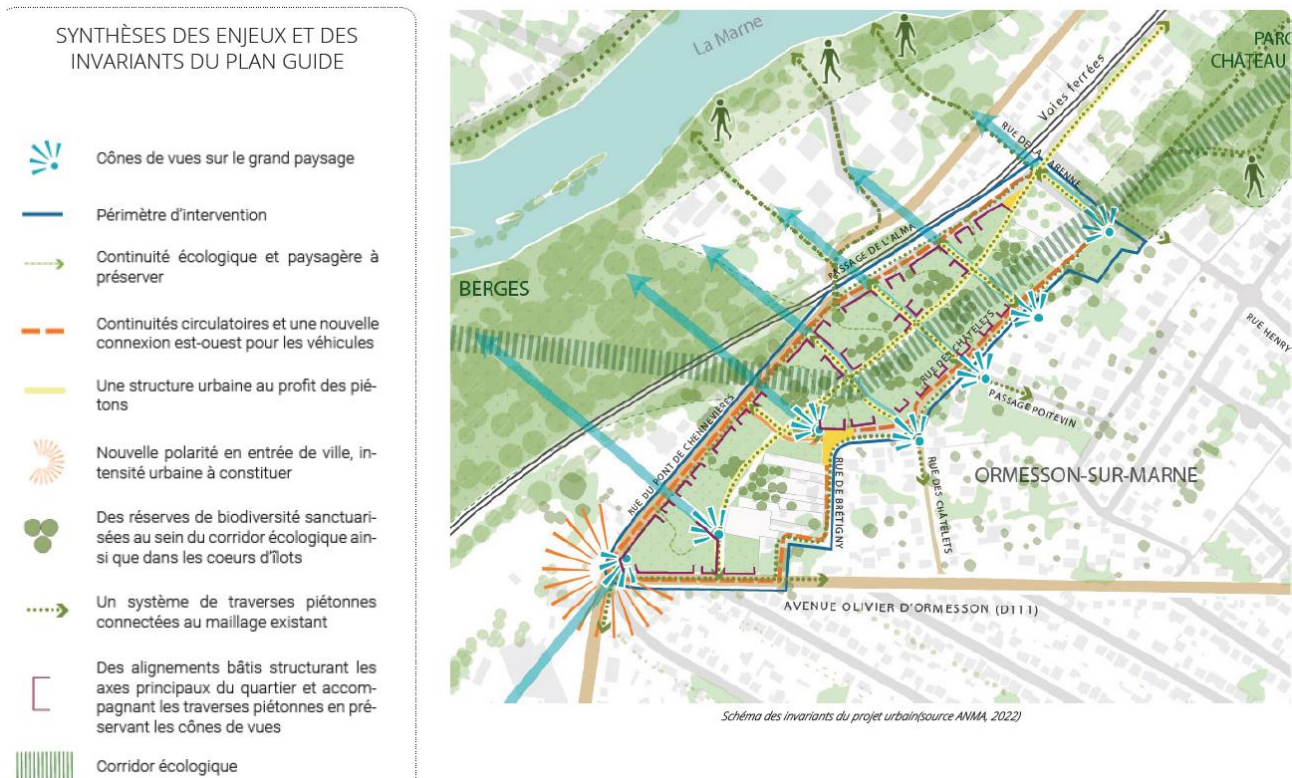


Figure 4 : Schéma des invariants du projet urbain (source : dossier).

### 1.3 Procédures relatives au projet

Le dossier, présenté pour la création de la Zac, est soumis à évaluation environnementale suite à la décision de l'Ae n°011-22-C-0111 du 13 décembre 2022 prise après un examen au cas par cas.

L'Ae est l'autorité environnementale compétente pour rendre l'avis en application du b) du 2° du I de l'article R. 122-6 du code de l'environnement.

Le 20 décembre 2017, conformément à l'article L. 103-3 du code de l'urbanisme, le Conseil d'administration d'Éparges a délibéré sur les objectifs et les modalités de la concertation préalable de la Zac, qui s'est déroulée du 5 décembre 2020 au 29 janvier 2023. Par délibération du 29 mars 2023, le conseil d'administration a approuvé le bilan de la concertation, qui figure dans le dossier, et décidé la création de la Zac, qui fera l'objet d'un arrêté du Préfet du Val-de-Marne. Elle

ne nécessite pas de révision du plan local d'urbanisme<sup>10</sup>, qui prévoit une orientation d'aménagement et programmation, Les Châtelets, qui concerne le projet.

Le projet fera l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la législation sur l'eau selon les dispositions des articles R. 214-1 et suivants du code de l'environnement (rubriques 2.1.5.0, et 1.1.1.0.). Le projet fera également l'objet d'une demande de déclaration d'utilité publique (DUP). Une mise en comptabilité des documents d'urbanisme sera nécessaire (Mecdu), même si le dossier n'est pas précis sur ce point particulier compte tenu du stade d'avancement du projet. Un dossier d'autorisation de défrichement et potentiellement un dossier de demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées seront nécessaires.

#### ***1.4 Principaux enjeux environnementaux du projet relevés par l'Ae***

Pour l'Ae, les principaux enjeux environnementaux du projet, dans un contexte de changement climatique, sont à l'échelle du projet, et de la commune et de l'intercommunalité :

- le corridor écologique et les espaces naturels ;
- la desserte du site par les transports en commun, leur accessibilité et les modes actifs ;
- le cadre de vie (paysage urbain, espaces verts, îlots de chaleur urbains) et l'adaptation au changement climatique ;
- les risques sanitaires pour les nouvelles populations (bruit, pollution de l'air, présence de sols pollués) ;
- la gestion des eaux, notamment pluviales et des matériaux issus des démolitions ;
- les consommations d'énergie, ainsi que les émissions de gaz à effet de serre (GES).

## **2. Analyse de l'étude d'impact**

L'étude d'impact est structurée, claire et pédagogique. Elle est accompagnée de nombreuses annexes qu'elle reprend, parfois de manière un peu succincte. Il est précisé qu'à ce stade toutes les thématiques environnementales ne sont pas approfondies. Un tableau liste les différentes mesures et les modalités de suivi prévues renvoyant sur plusieurs points à des documents non encore disponibles tels que le Cahier des prescriptions et recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) ou les fiches de lots. Le dossier précise que l'évaluation environnementale sera actualisée à chaque phase du projet, au stade de la DUP, de la réalisation de la Zac et de l'autorisation environnementale. Pour une étude d'impact au stade de la création de la Zac elle est de qualité et relativement approfondie.

Le dossier comporte une première détermination des incidences, quoiqu'encore insuffisamment quantifiées sur certains points même à ce stade, et des mesures d'évitement et de réduction encore trop générales, avec une qualification parfois inadaptée. Elle qualifie par exemple de « mesures d'accompagnement » la rédaction du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau (qui constitue pourtant une obligation réglementaire) ou le respect des prescriptions du futur arrêté concerné, voire des mesures de bon sens telles que la « prise en compte du relief dans le schéma de gestion des eaux pluviales ».

---

<sup>10</sup> C'est au moment de la délivrance des autorisations nécessaires à la réalisation de la Zac qu'il convient de s'assurer de leur conformité au Plu (CE n°356221 du 4 juillet 2012)

Un cadre de présentation du coût des mesures environnementales est fourni ; à ce stade il n'est renseigné que très partiellement.

## **2.1 État initial**

### **2.1.1 Milieu humain**

#### Contexte socio-démographique

Le parc de logements de la commune est composé essentiellement de résidences principales constituées de maisons (93 %) avec des surfaces importantes (70 % des logements ont plus de 4 pièces). On dénombre 243 logements vacants selon le dossier (210 selon l'Insee en 2020). Le taux d'occupation des logements est de l'ordre de 2,6 personnes par logement. Le revenu médian des habitants de la commune était supérieur à celui du département en 2018. Le nombre de ménages en situation de pauvreté est de 6 % (chiffres 2018) contre 17 % dans le Val-de-Marne. 92 % des ménages ont au moins un véhicule et 50 % en ont au moins 2.

#### Outils de planification

L'actuel schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif)<sup>11</sup> identifie la zone de projet comme un « espace à optimiser ». Il prévoit qu'à l'horizon 2030 les documents d'urbanisme doivent permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. La commune d'Ormesson sur Marne ayant une densité inférieure à 220 logements/ha est soumise à ce seuil de 10 %. La Zac est située en limite sud d'une continuité est-ouest support d'une fonction d'une de continuité écologique (E) constituée en partie par la Marne.

Le Plan local d'urbanisme approuvé en 2015 a été modifié en 2019 et 2020. Le projet est concerné par l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) Les Châtelets. Le quartier est classé en zone AUa (secteur non urbanisé et non occupé) et UAb (habitat pavillonnaire). Une analyse par rapport aux évolutions du Sdrif (Sdrif E) en cours serait intéressante.

### **2.1.2 Mobilité**

Le quartier est surtout desservi par la route, avec peu de transports en commun : le RER A (gares de Sucy-Bonneuil et La Varenne Chennevières) est certes à 10 minutes environ en bus mais ceux-ci sont peu fréquents (4 lignes de bus au total desservent le quartier, en heures de pointe la ligne 6 qui dessert le RER passe toutes les 20 minutes). La station RER A de Sucy-Bonneuil est, selon le dossier, accessible en 4 minutes en voiture, 6 minutes en vélo et 17 minutes à pied.

Concernant les mobilités actives, la commune d'Ormesson-sur-Marne est la seule de GPSEA à ne pas posséder d'infrastructure cyclable. L'accessibilité du quartier pour les piétons est qualifiée de

---

<sup>11</sup> Adopté par le Conseil régional en octobre 2013, approuvé par l'État et publié au JO en décembre 2013. En septembre 2022, la Région Île-de-France a lancé la révision du Schéma directeur (Sdrif-E). Le projet du nouveau schéma directeur de la Région Île-de-France a été arrêté le 12 juillet 2023 par le Conseil régional. Le texte fait actuellement l'objet d'un avis de l'Ae et pourrait être prochainement soumis à enquête publique, avant une adoption définitive à l'été 2024.

« moyenne » par le dossier. Il est noté cependant dans le dossier la présence sur la commune de zones limitées à 30 km/h et de zones de rencontre<sup>12</sup>.

Le trafic automobile est assez fluide même si des remontées de file existent à certaines heures sur le carrefour RD111–RD124 au sud-ouest.

### 2.1.3 Milieu urbain

#### Qualité de l'air

La campagne de mesures (dioxyde d'azote, particules, benzène) et les modélisations faites amènent à considérer que les valeurs réglementaires sont respectées sur la zone, la pollution étant cependant supérieure aux valeurs de référence de 2021 de l'OMS (sauf pour les particules PM10). L'objectif de qualité, au sens de la réglementation nationale, est respecté pour le benzène.

Aucune donnée n'est fournie pour la pollution par l'ozone.

Sur la base de l'indice de qualité de l'air (dit Atmo) le dossier qualifie la qualité de l'air de la zone de « moyenne ».

***L'Ae recommande de fournir les données sur l'ozone.***

#### Bruit

Le quartier est exposé au bruit du fait de la proximité de la voie ferrée (bruit peu ressenti toutefois car la voie ferrée est en contrebas et le trafic de l'ordre d'un train par demi-heure) et des axes routiers, en particulier RD 111 et RD 124. Les niveaux sonores sont plus élevés au sud-ouest du site du fait de la proximité des RD 111 et RD 124. Cependant l'intérieur du site est moins affecté (RD 111 en contrebas, effet, selon le dossier, de masque végétal du fait de la présence d'arbres).

Au sens de la réglementation l'ambiance est qualifiée de « modérée » de jour comme de nuit (valeurs de jour de 54 à 65 dB le jour et 48 à 58 dB la nuit), sauf pour la partie sud de la zone où elle est modérée seulement de nuit (bruit plus élevé en bordure de la RD111 et de la RD 124 de jour). Cependant les valeurs de référence de l'OMS (53 dB), au-delà desquelles des effets nocifs sur la santé sont documentés, sont dépassées.

#### Ambiance lumineuse

La pollution lumineuse est puissante et omniprésente, caractéristique des grandes zones urbanisées. Pourtant à l'échelle locale, les voies du quartier ne sont pas dotées d'un éclairage urbain.

#### Gestion des déchets

Le quartier est concerné par des dépôts sauvages de déchets divers, principalement issus de démolitions (gravats de concassage).

---

<sup>12</sup> Selon le code de la route : « Section ou ensemble de sections de voies en agglomération constituant une zone affectée à la circulation de tous les usagers. Dans cette zone, les piétons sont autorisés à circuler sur la chaussée sans y stationner et bénéficient de la priorité sur les véhicules. La vitesse des véhicules y est limitée à 20 km/h. Toutes les chaussées sont à double sens pour les cyclistes, sauf dispositions différentes prises par l'autorité investie du pouvoir de police. Les entrées et sorties de cette zone sont annoncées par une signalisation et l'ensemble de la zone est aménagé de façon cohérente avec la limitation de vitesse applicable.»

### Gestion de l'eau potable et des eaux usées

Ormesson-sur Marne n'est concernée par aucune aire d'alimentation de captage.

Le réseau d'assainissement de la commune est séparatif.

Les eaux usées de la commune (comme celle de GPSEA et du département) sont traitées par la station d'épuration de Valenton<sup>13</sup>, d'une capacité de traitement de 600 000 m<sup>3</sup>/j (soit 2 400 000 équivalent-habitant) avec une capacité maximale par temps de pluie de 1 500 000 m<sup>3</sup>/j, ce qui est suffisant pour traiter les volumes d'eau de la Zac (225 m<sup>3</sup> pour 600 000 m<sup>3</sup>/j à la station de Valenton).

#### **2.1.4 Contexte climatique et énergétique**

##### Énergie et émissions de gaz à effet de serre

La situation initiale du quartier au regard des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre n'est pas analysée, ce qui n'est pas anormal, considérant que la zone est à ce jour très peu habitée.

Conformément à l'article L. 128-4 du code de l'urbanisme, le dossier comporte une étude d'approvisionnement en énergie produite à partir de ressources renouvelables (EnR) dans le cadre du projet d'aménagement de la Zac, qui vise à qualifier le potentiel en énergies renouvelables de la zone et du secteur opérationnel, au regard des besoins énergétiques estimés du projet.

Pour ce qui est des réseaux de chaleur, le plus proche est celui de Sucy-Bonneuil, situé à environ 1,5 km. L'analyse indique qu'un raccordement de l'opération seul ne permettrait pas d'atteindre une densité énergétique suffisamment intéressante pour envisager cette solution. Un réseau pourrait être implanté sur le site, avec cependant une densité énergétique du projet assez faible et la contrainte de devoir dégager une emprise pour un moyen de chauffage collectif.

Un potentiel de géothermie superficielle ou de géothermie très basse énergie sur nappe est identifié.

##### Situation climatique du quartier, îlots de chaleur urbains

La vulnérabilité de la Zac des Coteaux d'Ormesson au phénomène d'îlot de chaleur urbain est qualifiée de « moyenne ». Elle se trouve près de zones qui peuvent avoir un effet rafraîchissant, comme la Marne et le bois du château de Rets. L'imperméabilisation faible des sols atténue le phénomène d'îlot de chaleur urbain dans le corridor. Le phénomène est cependant présent dans la partie sud-ouest. Avec projet, le coefficient d'imperméabilisation de la zone passera de 0,37 à 0,46.

#### **2.1.5 Milieu physique**

##### Topographie et géologie

Le quartier des Coteaux d'Ormesson est fortement influencé par la topographie, notamment en direction de l'ouest, où la pente peut atteindre 20% sur la rue de la Varenne. Ce quartier est situé sur les Coteaux de la Marne qui s'orientent vers le nord-ouest. Les formations géologiques rencontrées au droit du site sont des éboulis, les Masses et Marnes du Gypse et des calcaires de

---

<sup>13</sup> L'usine de Valenton est la deuxième plus importante d'Île-de-France.

Champigny (40 m d'épaisseur environ). Le dossier précise qu'il est possible que cette formation soit recouverte par des colluvions argileuses provenant de la formation sus-jacente des Marnes et Argiles vertes (notée g1a), ce qui exposerait l'ensemble des coteaux à un risque élevé de retrait-gonflement des argiles, avec des phénomènes de glissement de terrain vers l'aval. Les sols sont peu perméables à l'infiltration des eaux pluviales.

### Hydrographie

L'environnement du site est caractérisé par la présence de la Marne à 250 m à l'ouest et du Morbras à 250 m au sud. Aucun cours d'eau ou plan d'eau n'est situé dans l'emprise du quartier des Coteaux. Du fait de la direction de la pente un risque limité de contact direct est présent entre les eaux de ruissellement du site et la Marne (considérée comme faiblement vulnérable à une éventuelle contamination en provenance du site par ruissellement). La voie ferrée, entre le site et la Marne, constitue une barrière physique à ces écoulements.

### Hydrogéologie

Les formations géologiques au droit du site<sup>14</sup> sont constituées de remblais (sur environ 1 m), colluvions (sur environ 4 m), de Calcaire de Champigny (12 m) et de Sables de Monceau (2 m). Le contexte hydrogéologique est caractérisé par la présence des circulations d'eaux superficielles<sup>15</sup>, des circulations de versant (vers le nord-ouest, sens de la pente des versants), et des circulations issues de la nappe du calcaire de Champigny qui pourrait être affleurante par endroits. L'écoulement théorique des eaux souterraines se fait en direction de la Marne vers le nord-ouest. Les eaux souterraines sont vulnérables au droit du site au vu de circulations d'eaux attendues à de faibles profondeurs.

La masse d'eau tertiaire du Tertiaire – Champigny – en Brie et Soissonnais (FRHG103), est en bon état quantitatif et en état chimique médiocre en 2019. Celle de l'Albien-Néocomien captif (FRHG218), est en bon état quantitatif et chimique en 2019.

Les informations diffèrent selon les études sur l'épaisseur et la nature des couches géologiques ; elles sont à mettre en cohérence.

## **2.1.6 Milieux naturels et paysages**

### Habitats naturels et continuités écologiques

Le projet n'est pas situé dans un périmètre de protection réglementaire. Aucun site Natura 2000 n'est recensé dans la commune ou à proximité, le plus proche est à 8 km. Le site classé « *Domaine des Rets* », d'une superficie d'environ 10 ha est à 200 m au nord-ouest de la zone d'étude élargie.

La Znieff<sup>16</sup> de type 1 (FR110020461) « *Îles de la Marne dans la boucle de Saint-Maur-des-Fosses* » est située à environ 250 m à l'ouest du site. D'une superficie de 70 hectares, cette Znieff se situe à

<sup>14</sup> D'après la carte géologique au 1/50 000ème de Paris et de Lagny

<sup>15</sup> Les remblais peuvent être le siège de circulations anarchiques non pérennes et dépendant des conditions météorologiques.

<sup>16</sup> 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 deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.



300 m de la Marne. Elle a un type d'habitat en commun avec la zone d'étude (frênaie) et se trouve en continuité écologique avec le site. Le lien fonctionnel entre la Znieff, les Coteaux d'Ormesson et le bois du château de Rets est avéré, notamment dû à la présence de chauves-souris qui utilisent ce corridor comme axe de transit.

Le site des Coteaux d'Ormesson est situé sur un axe identifié<sup>17</sup> comme une liaison reconnue pour son intérêt écologique en milieu urbain. Cet axe traverse la zone d'étude en suivant la boucle de la Marne. Le site se situe à une position stratégique de la Confluence Marne-Morbras.

L'étude d'impact décrit parcelle par parcelle l'occupation du terrain. L'ensemble de la zone d'étude a été prospectée. Les habitats non artificialisés de pleine terre représentent environ les deux tiers du site. La majorité des habitats correspond à des milieux suburbains transformés constitués de boisements anthropiques, d'une frênaie artificialisée ou de plantations non entretenues ainsi que de jardins individuels et d'un verger de haute tige. Environ un hectare est réellement boisé mais de manière assez discontinue dans la prolongation des Coteaux boisés au nord du site. La couverture en canopée est cependant importante du fait de l'existence de jardins arborés sur toutes les parcelles.

Les enjeux écologiques sont qualifiés de « modérés » pour les fourrés médio-européens sur sols riches (habitat de la Fauvette des jardins et de la Mésange à longue queue, nourrissage des lépidoptères, oiseaux et mammifères sur les ronciers), les frênaies lutétiennes calciphiles (habitat de l'écureuil roux et des oiseaux, site de chasse pour la Pipistrelle commune et la Pipistrelle de Kuhl, gîte potentiel de chauves-souris arboricoles comme la Noctule commune) et les vergers d'arbres fruitiers (habitat du Verdier d'Europe, de lépidoptères et orthoptères, site de chasse pour les odonates et oiseaux insectivores, site de nourrissage des oiseaux granivores).

L'enjeu écologique pour les petits bois anthropiques de feuillus caduques est qualifié de « faible » en raison du très faible degré de naturalité du site (anciens jardins en déprise, colonisation par des ligneux allochtones) alors même que la fonctionnalité pour la faune est identique à celle des frênaies lutétiennes calciphiles. Le dossier affecte un coefficient de biodiversité<sup>18</sup> « élevé » au site (0,75) lié à la présence d'espaces verts diversifiés de pleine terre et conclut que la frange ouest du nord au sud possède le potentiel le plus élevé<sup>19</sup>.

Le corridor n'apparaît pas complètement fonctionnel en raison des fragmentations existantes (bâti, surfaces imperméabilisées diverses) notamment au sud et à l'est du quartier. Toutefois, même fragmenté, il constitue une connexion écologique intéressante pour assurer l'accueil et le déplacement des espèces et en particulier la petite faune (insectes, petits mammifères) aux capacités de déplacement limitées. Les zones de fragmentation sont souvent marquées par des éléments infranchissables pour ces espèces (clôtures imperméables et murs notamment) réduisant la fonctionnalité de ces milieux. Le futur quartier est à proximité de deux corridors identifiés au Sdrif

<sup>17</sup> Il figure sur la carte de la Trame verte et bleue des départements de Paris et de la petite couronne et par le SRCE d'Île-de-France approuvé par arrêté du préfet de région le 21 octobre 2013.

<sup>18</sup> Le CBS peut être un outil d'évaluation d'un état initial en analysant la qualité environnementale d'un périmètre défini mais également un outil de programmation écologique pour un projet. Le CBS fixé entraîne des choix de conception qui devront être déclinés de manière opérationnelle tout au long du projet. Le CBS est le résultat de la somme totale des surfaces pondérées par habitat divisée par la surface globale des habitats à l'échelle du périmètre de la ZAC ( $4,662 / 6,18 = 0,75$ ). Le CBS/ha obtenu pour le site à l'état initial est de 0,75 (source dossier).

<sup>19</sup> Il affecte également un coefficient de biotope par surface (CBS)<sup>19</sup> estimé à 0,68 (élevé) qui permet de mettre en avant différentes trames dont la trame brune (socle des habitats naturels afin d'analyser les perméabilités et fragmentation des espaces de pleine terre (4.3 ha)).

mais la majorité des habitats naturels sont dégradés et soumis à une dynamique d'enfrichement et d'espèces invasives. La fonctionnalité de la trame bleue est faible du fait de l'absence d'habitats aquatiques et humides et de la séparation du site de la Marne par la voie ferrée et la rue de Chennevières.

Une étude de la fonctionnalité écologique des corridors a été menée avec le logiciel TerrOïko<sup>20</sup> qui modélise celle-ci, en réponse à la décision de l'Ae précitée sur l'intérêt de la zone comme liaison écologique avec la Znieff « Îles de la Marne dans la boucle de Saint-Maur-des-Fossés ». Elle en conclut que le site comprend deux axes de déplacement principaux, l'un le long de la rive gauche de la Marne et l'autre depuis le parc départemental du Morbas jusqu'à la plaine des Bordes. Il est donc important de préserver la fonctionnalité de ce second axe de déplacement qui est plus critique en raison de contraintes liées à la présence d'infrastructures et de zones urbaines, alors que le premier axe est souvent contraint par le manque d'habitats relais.

L'enjeu de ce site est de conserver en priorité des axes de perméabilité Nord-Ouest – Sud-Est pour permettre aux espèces d'exploiter les espaces préservés de l'urbanisation.

### Flore et faune

Concernant la flore, aucune espèce patrimoniale ou protégée n'a été identifiée sur les 93 espèces présentes ; sept espèces exotiques envahissantes<sup>21</sup> ont été recensées.

Pour la faune, l'inventaire écologique a dénombré :

- 23 espèces d'oiseaux protégées, dont deux sont classées vulnérable (Verdier d'Europe et Fauvette des jardins) et deux quasi-menacées (Mésange à longue queue, Chardonneret élégant) sur la liste rouge des oiseaux nicheurs d'Île-de-France ; le Moineau domestique n'est pas répertorié.
- neuf espèces de chauves-souris<sup>22</sup> sont présentes régulièrement et utilisent le site, comme aire de chasse et de transit ; les enjeux sont qualifiés de « modérés » à « faibles » ;
- deux espèces de mammifères terrestres, l'Écureuil roux et le Hérisson d'Europe dont les enjeux sont qualifiés de « modérés », pour le Renard roux, l'enjeu est qualifié de « faible » ;
- deux espèces de reptiles protégées à l'échelle nationale (le Lézard des murailles et l'Orvet fragile). Les enjeux pour les reptiles sont « modérés » pour le Lézard des murailles et « faibles » pour l'Orvet ; aucune espèce d'amphibiens n'a été recensée ;
- 20 espèces d'insectes : 10 lépidoptères (papillons) dont une seule espèce le Némusien a un statut de rareté en Île-de-France, 5 orthoptères<sup>23</sup> et 5 libellules (seul le Caloptéryx a un statut de conservation défavorable à l'échelle francilienne). Les enjeux sont qualifiés de « très faible », sauf pour le Némusien à enjeu « faible ».

<sup>20</sup> TerrOïko a réalisé le transfert d'une technologie mise au point à la station d'écologie théorique et expérimentale du CNRS (Mouherat S. 2014) en développant le simulateur en dynamique des métapopulations des espèces animales rendu accessible aux études environnementales. Il réalise une simulation de la vie de la faune et de la flore dans un paysage numérisé.

<sup>21</sup> Buddleja du père David, Conyze du Canada, Vigne-vierge commune, Laurier-cerise, Renouée du Japon, Robinier faux-acacia, lilas commun ;

<sup>22</sup> Sérotine commune, Murin de Daubenton, Murin à moustaches, Murin de Natterer, Noctule de Leisler, Noctule commune, Pipistrelle de Kuhl, Pipistrelle de Nathusius et Pipistrelle commune.

<sup>23</sup> Ces insectes se caractérisent par des ailes alignées par rapport au corps (grillons, sauterelles ...).

218 arbres ont été inventoriés sur la zone d'étude. Les deux essences principales sont le Frêne élevé (41 %) et l'Érable sycomore (22 %). Globalement les arbres sont en bonne situation physiologique avec 70 % des arbres de bonne croissance. L'état sanitaire des arbres est très bon.



Figure 5 : Synthèse cartographique des enjeux écologiques recensés sur la zone d'étude (source : dossier)

### Zones humides

Le site du projet étant classé « zone humide probable à vérifier et identifier », des mesures de délimitation des zones humides ont été opérées en 2021 et complétées en 2022 (sondages pédologiques et inventaires de la végétation) ; les 28 sondages et placettes végétales réalisés figurent sur une carte. Les études concluent à l'absence de zone humide au droit de l'emprise des Coteaux d'Ormesson.

### Paysages et patrimoine

Le projet prend place dans l'entité morpho-paysagère « Confluence Seine-Marne », le reste de la commune relevant de l'unité paysagère « Vallée du Morbras » de la région Île-de-France, territoire urbanisé à la topographie peu marquée. Le bâti de type pavillonnaire est réparti sur la majorité de la commune. Un patrimoine bâti ancien est présent (maisons anciennes, monuments religieux, châteaux, parcs et moulins). Le nouveau quartier à flanc de coteaux permettra aux habitants d'avoir une vue sur le Grand Paris. Des Cèdres de l'Atlas ont été inventoriés et localisés dans le corridor écologique. L'occupation des parcelles sur le site est parfois illicite et le bâti abandonné se dégrade.

## 2.1.7 Risques naturels, technologiques et sanitaires

### Risque de mouvement de terrain

La commune d'Ormesson-sur-Marne est concernée par le risque de mouvement de terrain consécutif à des glissements ou à des effondrements de cavités souterraines<sup>24</sup>. Un plan de prévention des risques naturels (PPRn) concernant l'affaissement et l'effondrement de cavités souterraines hors mines a été prescrit le 1<sup>er</sup> août 2001 et mais n'a pas été approuvé. D'après les

<sup>24</sup> Un état de catastrophe naturelle de ce type a été déclaré (Affaissements et effondrements (cavités souterraines hors mines) en 2001.

données issues de l'Inspection Générale des Carrières (IGC), aucune exploitation souterraine ou à ciel ouvert n'est recensée au droit du site ou à ses abords.

### Retrait-gonflement des argiles

L'aléa retrait-gonflement des argiles est qualifié de « fort » par le Bureau des recherches géologiques et minières (BRGM) sur le territoire communal. La commune est concernée par un PPRn lié à ce risque. Le risque de retrait-gonflement des argiles est « fort » au droit du site.

### Risque d'inondation

La commune est exposée aux risques d'inondation par débordement de la Marne, et a fait l'objet d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRi), approuvé en date du 12 novembre 2007. Selon ce PPRi, le site est concerné localement en partie ouest par le risque d'inondation par débordement de la Marne<sup>25</sup>.

### Risques de débordement de nappe et ruissellement des eaux de pluie

Le site est soumis à de potentiels débordements de nappe de cave (la fiabilité des données au droit du site est jugée « moyenne » et leur précision relative (mailles de 250 m)). L'ensemble du site est concerné par le risque d'inondation par ruissellement (forte pente de l'est vers ouest (+ de 20% par endroit)). Actuellement, cette sensibilité est atténuée du fait de la forte végétalisation du site.

### Risques technologiques, pollution des sols

Aucune installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) n'est située dans le périmètre du projet. Neuf d'entre elles sont notées dans un rayon de moins d'un kilomètre, la plus proche est à 450 m. Le risque inhérent aux ICPE situées hors de l'emprise mais dans un périmètre d'un kilomètre n'est pas analysé.

Quelques parcelles, en partie sud du site, le long de l'avenue Olivier d'Ormesson, représentant environ 12 % de la superficie totale de la Zac, ont accueilli des activités potentiellement à risque vis-à-vis des contaminations du sous-sol (cuves à fioul, fosse de maintenance, garage, stockage de véhicules). Un site Basias<sup>26</sup> et trois anciennes ICPE sont recensés. Les risques de contamination significative par les hydrocarbures, composés aromatiques volatils (CAV) et les solvants (COHV) au droit de cette zone d'activité, d'une surface d'environ 7 500 m<sup>2</sup>, sont forts au vu de l'usage actuel et passé. Un risque de contamination existe sur le reste du site, les anciens pavillons ayant été alimentés par des cuves à fioul. Les remblais apportés peuvent également poser des problèmes de qualité (hydrocarbures C-C40, hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), métaux). Une analyse plus fouillée (diagnostic et évaluation quantitative des risques sanitaires) menée sur la parcelle Q083 démontre un dépassement ponctuel des seuils d'acceptabilité de terres dans les

<sup>25</sup> La cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) atteinte par la Marne lors de la crue de référence de 1910 d'occurrence centennale au droit du Profil de Référence PR 180 bis situé à proximité du site est de 36,49 NGF.

<sup>26</sup> Base de données des sites industriels et activités de service ; son nouveau nom est « Casias », acronyme de « Carte des anciens sites industriels et activités de services ». Cette base de données française est diffusée publiquement depuis 1999 et rassemble les données issues des inventaires historiques régionaux (IHR), qui recensaient des sites ayant pu mettre en œuvre des substances polluantes pour les sols et les nappes en France.

installations de stockage de déchets inertes (ISDI). À partir de deux scénarios<sup>27</sup>, l'analyse a défini l'absence de risque inacceptable par inhalation en air intérieur (pour les deux scénarios) mais la présence de risques sanitaires inacceptables pour l'ingestion de sols et végétaux autoproduits (scénario 1).

Le site n'est pas répertorié au titre des Secteurs d'information sur les sols (SIS)<sup>28</sup>, 3 sites répertoriés dans la base Basias et un dans la base Basol<sup>29</sup> sont identifiés dans un rayon de 1 km

## 2.2 Analyse de la recherche de variantes et du choix du parti retenu

En l'absence de projet, le dossier précise que les constats opérés (détérioration du bâti abandonné, risque de développement de l'occupation illicite, pollution des sols, développement des espèces invasives) identifiés dans l'état initial perdureront, les espaces non occupés glissant vers un statut de friche, pour partie urbaine et pour partie naturelle. Le corridor écologique est maintenu ainsi que les habitats et espèces du site et l'ensemble du patrimoine arboré.

Le dossier compare à l'horizon 2028 le scénario au fil de l'eau et le scénario de référence sur l'ensemble des thématiques.

Deux scénarios d'aménagement du site ont été étudiés. Le scénario A concentre les constructions sur le bas du coteau, prévoyant un parc urbain allant jusqu'à la rue des Châtelets. Ce scénario entraîne, selon le dossier, une rupture avec le quartier existant, créant un paysage morcelé et un risque d'enclavement. Le scénario B, retenu, prévoit des constructions en bas du coteau et ajoute de petits collectifs en R+ 1 sur la rue des Châtelets sous forme de maisons superposées, ce qui permet une plus grande variété dans la typologie des produits immobiliers proposés. Le choix de ce scénario est justifié par une meilleure cohérence et intégration urbaine et paysagère avec l'existant tout en valorisant la présence du corridor écologique, ce que les deux croquis figurant au dossier ne permettent pas vraiment d'appréhender. Ce choix, clairement explicité lors de la visite des rapporteurs (couture urbaine), mériterait d'être mieux exposé dans le dossier. Le scénario B a été ensuite affiné pour agrandir le corridor écologique, créer deux continuités écologiques au bas du coteau et améliorer la continuité écologique au niveau de la RD124.

Le dossier explicite les choix de conception retenus. Le projet est en adéquation avec le Sdrif, lequel prévoit que ce secteur (cas des sites concernés par l'ancienne emprise de la VDO) est destiné à accueillir une urbanisation dense. Il s'inscrit en cohérence avec le Plu et répond selon le dossier aux défis n° 2 et 4 du plan de déplacements urbains en Île-de-France « rendre les transports collectifs plus attrayants » et « donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ».

<sup>27</sup> Pavillons d'habitation de plain-pied et jardins privatifs pouvant accueillir un potager (scénario 1) et Immeuble d'habitation sur 1 niveau de sous-sol et jardin paysager collectif (scénario 2).

<sup>28</sup> Le dispositif dit "Secteurs d'information sur les sols (SIS)" vise à répertorier les « terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution (article L. 125-6 du code de l'environnement). Les secteurs d'information sur les sols sont établis par l'Etat et communiqués aux collectivités et annexés aux documents d'urbanisme (PLU ou document en tenant lieu, carte communale).

<sup>29</sup> Basol (aujourd'hui Infoterre Casol) est une base de données nationale qui, sous l'égide du ministère de l'Écologie, récolte et conserve la mémoire de plusieurs milliers de « sites et sols pollués (SSP) ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif ».

Le projet répond ainsi, selon le dossier, aux objectifs de densification fixés, avec la volonté affichée de conserver le tracé et les fonctionnalités du corridor écologique et de conserver la continuité paysagère entre le parc du Château des Rets et les abords de la Marne.

Le dossier gagnerait à mieux présenter les éléments ayant conduit à retenir l'hypothèse, pour le projet, d'une augmentation de la population communale de 15 %.

Le dossier présente par thématique les choix retenus et exclus. Par exemple, l'analyse des enjeux sanitaires permet d'exclure les jardins privés pouvant accueillir un potager, un moment envisagés. En matière énergétique, le projet présente trois scénarios d'approvisionnement basés sur des énergies produites à partir de ressources renouvelables ou peu carbonées (pompes à chaleur, géothermie, biomasse) ; trois scénarios d'évolution de trafic routier sont présentés sans réalisation du projet, avec le projet sans la nouvelle voie est-ouest (« scénario 1 »), avec le projet avec la nouvelle voie est-ouest (« scénario 2 ») avec un horizon de modélisation fixé à 2028.

### ***2.3 Analyse des incidences du projet, mesures d'évitement, de réduction et de compensation de ces incidences et suivi de leur efficacité***

La description des incidences répertorie le type d'incidences qui peuvent être rencontrées sans toujours mettre en avant les spécificités du projet. Certains effets sont toutefois déjà quantifiés (volume des terres excavées décrit par type d'espaces, nombre de camions attendus pour l'évacuation de la terre végétale ou encore typologie des surfaces et surfaces imperméabilisées par le projet) ce qui est à souligner. Par ailleurs, comme mentionné dans le dossier, les éléments du projet n'étant pas totalement stabilisés, des expertises complémentaires seront nécessaires pour affiner l'analyse des incidences.

#### **2.3.1 Incidences temporaires et mesures pour les éviter, les réduire ou les compenser**

Les incidences du chantier et les mesures correspondantes sont décrites, tant dans certains paragraphes thématiques qu'au travers d'une mesure générique de prise en compte de l'environnement dans la conduite du chantier. Celle-ci concerne l'ensemble des enjeux, dont la biodiversité (évitement des périodes sensibles, création d'habitats de report, etc.), la gestion des déchets, de l'énergie et de l'eau en phase chantier, les nuisances et pollutions avec des focus sur le bruit et la pollution de l'air. Une charte chantier à faible impact environnemental ainsi qu'un dispositif d'information (lettre info-chantier régulière et réunion publique annuelle) et de collecte des observations des riverains (site internet Ormessondemain.fr) seront mis en place.

À ce stade les mesures sont décrites de manière parfois générique, certaines avec plus de détails concrets. Elles devront être précisées au fur et à mesure et en veillant à informer les riverains et parties prenantes le plus précisément et en amont possible.

Vu l'impact potentiel cumulatif de plusieurs projets d'aménagement sur la commune d'Ormesson ou des communes voisines comme Sucy-Bonneuil, par exemple en termes de circulation et effets induits, le dossier pose le principe d'un besoin de coordination entre les projets, mesure de bon sens qu'il faudra concrétiser.



## 2.3.2 Incidences permanentes et mesures pour les éviter, les réduire ou les compenser

### Vision globale du cadre de vie et de l'environnement dans le projet.

Le dossier expose de manière claire les concepts et idées concrètes qui font du projet un projet urbain répondant aux objectifs de développement poursuivis par les documents d'urbanisme (Sdrif) et par le CIN, visant à satisfaire les besoins en logements de la commune tout en créant un environnement de qualité.

#### 2.3.2.1 Milieu naturel

L'impact résiduel du projet sur le milieu naturel, après mise en place des mesures d'évitement et de réduction, est évalué comme « faible » à « très faible ». Le gain écologique est « neutre » (continuité écologique, reptiles, oiseaux remarquables, mammifères terrestres et chiroptères). Il est en revanche présenté comme « positif » pour les habitats (évitement des habitats aux enjeux les plus forts, amélioration des habitats existants et création de nouveaux habitats sur site (milieux semi-ouverts, ouverts, humides) ainsi que pour les insectes (création de nouveaux milieux favorables, intégration de plantes hôtes des espèces à enjeux et création de milieux en eau). La séquence ERC est clairement présentée et le coût de chaque mesure est évalué.

La préservation du corridor écologique, de ses fonctionnalités écologiques et de sa fonction de continuité paysagère entre le parc du château de Rets et les bords de Marne apparaît comme l'élément structurant et l'enjeu principal du projet.



Figure 6 : Corridor écologique (source : dossier)

Selon le scénario retenu (scénario B)<sup>30</sup>, le corridor s'étendra sur une largeur de 20 mètres sans usages et 30 mètres avec usages « afin de conserver ses fonctionnalités écologiques » sur une surface d'environ 1,7 ha. Lors de la concertation préalable, ce choix a été questionné, certains participants faisant valoir que « le choix du scénario B réduit considérablement le corridor écologique et n'apporte que peu d'intérêts en termes de logements supplémentaires ». Il a également été observé que « le corridor écologique devrait avoir une largeur suffisante de 100 mètres minimum à 200 mètres idéalement ». Lors de l'échange avec les rapporteurs le maître

<sup>30</sup> Les évolutions de ce scénario sont présentées dans le dossier.

d'ouvrage a indiqué que ce sujet avait été étudié attentivement et qu'une largeur de 20 à 30 mètres était adaptée à la faune rencontrée sur le site, des largeurs plus importantes n'étant nécessaires que pour la « grande faune », non présente sur le site.

Le dossier constate que « *l'aménagement du site induira une perte de surface des habitats impliquant une diminution de la largeur de la liaison écologique* » compensée en termes écologiques par l'ensemble des mesures de réduction et d'accompagnement prises (amélioration de certains habitats, renforcement des liaisons intra et inter-sites). La perte réelle de surface de la liaison écologique après projet mériterait d'être clairement exposée de même qu'une analyse comparée des deux scénarios au regard des différents compartiments environnementaux. Pour la faune, selon les espèces, les impacts résiduels sont qualifiés de « neutres » ou « positifs ». Lors de la rencontre sur site le maître d'ouvrage a confirmé aux rapporteurs que l'étude, fondée sur le logiciel TerrOïko, avait bien analysé les situations avant et après projet et concluait à un maintien de la fonctionnalité du corridor écologique.

Si la démarche d'évitement, réduction, compensation des impacts est réelle et sérieuse, avec des idées concrètes pour améliorer la situation tant au regard des limites actuelles de la fonctionnalité du corridor que de la compensation de la réduction de sa surface, il n'en reste pas moins que le projet est complexe et que la réduction des surfaces naturelles pose question. La concrétisation des mesures esquissées à ce stade, voire leur renforcement, seront à étudier puis à mettre en œuvre au fur et à mesure du projet, avec mise en place d'un accompagnement en termes d'expertise et d'un suivi (en partie déjà prévu par le dossier) tout au long du projet.

***L'Ae recommande d'indiquer la perte réelle de surface de la liaison écologique après projet, de compléter l'analyse des deux scénarios au regard des différents compartiments environnementaux, et d'étudier la possibilité de renforcer les fonctionnalités du corridor écologique.***

***L'Ae recommande de porter une attention particulière à la concrétisation de la séquence ERC tout au long du processus d'avancement puis de mise en œuvre de la ZAC, de détailler l'accompagnement en termes d'expertise et d'un suivi adaptés aux enjeux du corridor écologique.***

Des arbres seront abattus, même si le projet vise à limiter cet abattage des arbres et à préserver ceux présentant un intérêt écologique certain<sup>31</sup>. D'autres seront plantés (rues avec alignement d'arbres, arbres à haute tige pour les chauves-souris ...), le dossier précisant que « *de grands arbres permettront de créer des sites de nourrissage favorables aux espèces, notamment le Chardonneret élégant et le Verdier d'Europe* ».

La « carte de localisation des arbres inventoriés » et la « carte de l'avenir potentiel des arbres » figurant au dossier mériteraient d'être complétées par une carte des arbres maintenus après réalisation du projet. Le nombre de spécimens à planter, leurs dimensions et les essences choisies notamment dans le contexte de changement climatique seraient aussi utilement précisés.

Le dossier mériterait d'être enrichi sur les enjeux de la trame verte en lien avec les secteurs avoisinants au-delà de ce que le dossier précise « *Afin de renforcer la continuité écologique au-delà du périmètre du site, notamment au sud, l'ÉpaMarne a pour objectif de sensibiliser et encourager*

---

<sup>31</sup> « Les trois arbres présentant une note supérieure ou égale à 5 et donc un fort intérêt écologique seront évités par le projet et 60 % des arbres présentant une note comprise entre 3 et 4 seront également évités par le projet ».

*les communes limitrophes à réaliser des aménagements renforçant la continuité. Ces mesures seront également réfléchies et intégrées dans la rédaction du CIN ».*

### **2.3.2.2 Milieu urbain et humain.**

#### *Îlots de chaleur urbains*

L'augmentation de l'effet d'îlot de chaleur urbain à l'échelle du site est limitée par les mesures prises : maintien du corridor, végétalisation des espaces publics comme des espaces privés (espaces extérieurs, et toitures des bâtiments), choix des matériaux de construction avec un faible albédo et des revêtements, (architecture bioclimatique), limitation des surfaces imperméabilisées, création d'ombrages.

#### *Émissions de gaz à effet de serre, consommation d'énergie*

À partir de l'étude du potentiel de production d'énergies renouvelables, le dossier présente les scénarios étudiés en termes d'énergie, pour les bâtiments de la Zac, et les émissions de gaz à effet de serre (GES) et autres impacts environnementaux induits.

Le scénario de référence (fondé principalement sur l'installation de pompes à chaleur air/eau) est le moins émetteur de GES du fait de l'absence de tout appoint gaz et de la décarbonation du mix électrique français. Le scénario géothermie est le deuxième moins émetteur de GES (59 teqCO<sub>2</sub>/an contre 50 teqCO<sub>2</sub>/an pour le scénario de référence). Le scénario réseau de chaleur biomasse est le moins vertueux en termes d'émissions de GES (78 teqCO<sub>2</sub>/an) du fait de la présence d'un appoint gaz qui couvre 20% des besoins. Un travail plus fin sur le dimensionnement des appoints pourrait permettre d'améliorer les bilans d'émissions de GES des scénarios RC biomasse et géothermie.

D'un point de vue environnemental le scénario géothermie serait, selon le dossier, le plus équilibré en termes d'impact en considérant l'ensemble des indicateurs environnementaux étudiés (dont la consommation des matières, les pollutions atmosphériques) tandis qu'au plan financier les scénarios de création d'un réseau de chaleur biomasse et de création d'une boucle d'eau géothermale présentent des bilans financiers intéressants en particulier le scénario biomasse qui permet d'atteindre un coût moyen de la chaleur très bas.

Cependant le dossier n'explique pas toujours clairement le scénario qui sera choisi, ou, si le choix n'est pas encore arrêté, quelles seront les prochaines étapes avant finalisation du choix. Lors de la visite des rapporteurs le porteur de projet a confirmé que le scénario de référence était bien celui qui est retenu, en particulier pour des raisons de faisabilité technique (difficulté par exemple de réaliser et exploiter un petit réseau de chaleur interne au site).

De plus ces scénarios concernent seulement les consommations de chaleur et froid des bâtiments.

Concernant plus globalement la politique de réduction des émissions des GES, le dossier présente les mesures envisagées, qui pour certaines vont plus loin que la réglementation en ce qui concerne les bâtiments, tandis que d'autres sont potentiellement intéressantes pour la phase chantier, dont le recours au fret ferroviaire ou fluvial en utilisant la proximité du port de Bonneuil-sur-Marne. Le dossier ne présente cependant pas de bilan synthétique des émissions de GES de la phase travaux et des mesures de réduction qui sont envisagées à ce titre.

*L'Ae recommande de compléter le dossier, le cas échéant lors des prochaines étapes de mise en œuvre de la Zac, en :*

- explicitant plus clairement pour les bâtiments le choix énergétique retenu et ses motivations,*
- présentant une vision globale des émissions de gaz à effet de serre de la phase chantier et des mesures de réduction envisagées.*

### Mobilité

Le projet comprendra divers investissements d'aménagement sur les voiries proches du site, dont des élargissements-requalifications. En particulier l'avenue Olivier d'Ormesson sera élargie ce qui facilitera le passage des bus. Une nouvelle voirie est-ouest sera créée à l'intérieur du site.

La création de 600 logements sur le site entraînera une hausse assez sensible du trafic. L'étude de circulation explore trois scénarios d'évolution du trafic automobile : sans réalisation du projet (« scénario 0 »), avec le projet sans la nouvelle voie est-ouest (« scénario 1 »), avec le projet avec la nouvelle voie est-ouest (« scénario 2 »), à horizon 2028.

En comparaison de la situation 2028 sans réalisation de l'opération, les augmentations de trafic modélisées sont de l'ordre de :

- avenue Olivier d'Ormesson : + 200 à + 800 véh/jour dans le scénario 1 et - 1 400 à + 1 100 véh/jour dans le scénario 2
- rue du Pont de Chennevières : + 0 à + 700 véh/jour dans le scénario 1 et + 100 à + 400 véh/jour dans le scénario 2
- rue des Châtelets : + 0 à + 700 véh/jour dans le scénario 1 et + 0 à + 2 000 véh/jour dans le scénario 2.

Le trafic journalier sur la nouvelle voie est-ouest du scénario 2 est estimé à 4 400 véhicules, ce qui correspond à 2,5 déplacements en voiture par nouvel habitant.

La limitation à 30 km/h sur certaines voies contribuera à apaiser la circulation, et à faciliter les mobilités actives dès lors que l'aménagement sera réalisé en cohérence avec cette limitation de vitesse. Des stationnements vélos seront mis en place dans les lots de la Zac ainsi que sur l'espace public (avec un objectif cependant assez modeste pour celui-ci, respectant les orientations de l'actuel PDUIF, à savoir une place vélo au moins pour 40 places de stationnement automobile et non le projet de révision en cours). Des pistes cyclables seront aménagées sur certaines voiries (dont la RD 124) lors de la réalisation de la Zac, comme la loi le prévoit, et lors de l'échange avec les rapporteurs le maître d'ouvrage a indiqué que par ailleurs des discussions étaient en cours entre les collectivités locales (dont les communes, l'intercommunalité, le Département) pour renforcer le réseau cyclable sur Ormesson-sur-Marne et sur les communes voisines. Le dossier évoque un schéma cyclable réalisé par Grand Paris Sud-Est Avenir, et une réflexion initiée sur l'intégration de l'itinéraire cyclable projeté Gare de Sucy - Bonneuil - Ormesson - Le Plessis-Trévisé à ce schéma, passant par l'avenue d'Ormesson. Il présente aussi diverses mesures pour le renforcement de la pratique du vélo, à un niveau de description encore général, à approfondir.

L'augmentation de la population (1 700 habitants) augmentera la pression sur le trafic bus, dont il est indiqué qu'il s'adaptera, sans plus de précision (le porteur de projet indique oralement que ce

type d'adaptation est usuellement discuté, en particulier avec Île-de-France Mobilités, plus en aval, quand la réalisation du projet se concrétise).

De manière générale le développement des transports en commun, le renforcement fort de leur accessibilité par les modes actifs, la création de conditions favorables au développement de ceux-ci (pistes cyclables, augmentation plus forte du nombre de stationnements publics pour le vélo, création de trottoirs larges et ombragés etc...) sont un enjeu fort pour le projet, à appréhender au-delà du périmètre de la Zac, dans une approche communale et intercommunale, associant tous les acteurs, cohérente et ambitieuse dans la durée, et en engageant les évolutions, travaux et mesures d'accompagnement au plus vite.

***L'Ae recommande de mieux travailler au renforcement fort de l'offre de transports en commun et de son accessibilité et d'approfondir dès maintenant puis en phase de réalisation les mesures permettant, dans le contexte du quartier, de la commune et de l'intercommunalité, de veiller au renforcement de l'accès aux transports en commun et des mobilités actives, en particulier le vélo.***

### Qualité de l'air

Une étude air et santé est conduite, conformément aux prescriptions de la note du 22 février 2019 relative à la prise en compte des effets sur la santé de la pollution de l'air dans les études d'impact des infrastructures routières. Elle est de niveau 2, conformément au trafic des routes voisines du site. Les scénarios avec et sans projet sont considérés à l'horizon 2028. La modélisation des émissions routières inclut aussi les émissions liées à l'usure des freins, des pneus et de la route.

La situation avec projet se caractérise par une hausse des émissions par rapport au scénario sans projet, de l'ordre de 5 à 10 % selon les polluants considérés. Par contre les émissions et les niveaux de pollution modélisés baissent par rapport à l'état initial du fait de l'amélioration tendancielle de la situation (évolution du parc de véhicules, des moyens de chauffage, etc..).

Entre les situations avec et sans projet les écarts de concentration des polluants sont faibles (par exemple de 0,02 à 0,3 µg/m<sup>3</sup> pour le dioxyde d'azote). L'indice d'exposition de la population aux pollutions est très proche entre les scénarios avec et sans projet.

L'étude d'impact présente des mesures de réduction des pollutions atmosphériques en phase chantier mais pas pour la période postérieure à la réalisation de la Zac, en dehors d'indications (à préciser) sur la limitation de la vitesse de circulation, alors que des mesures peuvent être imaginées en termes d'organisation et d'aménagement des bâtiments (et le seront d'ailleurs prochainement de manière obligatoire du fait de l'évolution à venir du SDRIF (projet de Sdrif-E)).

***L'Ae recommande, dans la perspective de niveaux de pollution atmosphériques futurs<sup>32</sup> au-dessus des valeurs de référence de l'Organisation mondiale de la santé, d'étudier puis mettre en œuvre concrètement des mesures de réduction de l'exposition des populations des futurs logements aux pollutions atmosphériques.***

---

<sup>32</sup> supérieurs (légèrement d'après les simulations faites) aux valeurs limites en projet dans le cadre de la révision de la directive sur la qualité de l'air, qui pourraient s'appliquer en 2030 ou 2035, soit relativement peu de temps après la réalisation de la Zac.

## Bruit

Les modélisations réalisées dans le cadre de l'étude acoustique indiquent que l'exposition au bruit des nouveaux logements sera importante dans certains cas, en particulier au sud et à l'ouest, sous l'influence du trafic automobile des RD 111 et RD 124, infrastructures routières respectivement classées 3 et 4<sup>33</sup>.

Pour les habitations pour lesquelles les valeurs réglementaires seront dépassées, des mesures d'isolation seront obligatoires : elles concernent certaines habitations en bordure de la RD 111 et de la RD 124, pour lesquelles un isolement des façades supérieur au niveau minimal d'isolement de 30 dB sera nécessaire (32 à 35 dB selon les cas). Le dossier expose par ailleurs des mesures, intéressantes sur le principe mais encore au stade de concept, pour réduire le niveau des nuisances sonores : traitement des équipements et locaux techniques, positionnement des pièces à vivre vers l'intérieur de la zone, utilisation d'enrobés moins bruyants (jugés peu utiles cependant), limitation de vitesse à 30 km/h, recul des habitations par rapport à la route...

***L'Ae recommande de mettre en œuvre concrètement les mesures de réduction du bruit envisagées, de veiller à la limitation des vitesses sur les voiries et à l'orientation des logements, en préalable aux mesures d'isolation des façades.***

## Gestion des déchets

Le dossier décrit les grands principes de la gestion des déchets, déblais et remblais. Il est très générique. Il renvoie le plus souvent à la réalisation d'études ultérieures, « réaliser des études géotechniques pour définir les caractéristiques des infrastructures, du bâti, des fondations intégrant lorsque nécessaire des études de sols » ou à des mesures habituelles « décapage différencié des terres végétales et inerte » par exemple. On relève les orientations suivantes plus spécifiquement liées au projet, « prendre en compte le relief important du quartier dans la gestion des opérations de terrassement » ... « pour éviter les glissements de terrains » et porter à la connaissance du lot terrassement la présence de pollutions.

Le dossier devra préciser les mesures prévues pour s'articuler avec la mise en place de la collecte sélective des déchets organiques des ménages, que les communes (ou les intercommunalités) doivent mettre en place à partir de 2024.

### **2.3.2.3 Eau, risques.**

#### Domaine de l'eau

La commune d'Ormesson-sur-Marne est concernée par le Sage Marne-Confluence, lequel prévoit notamment une gestion des eaux pluviales à la source et une maîtrise des rejets vers les eaux douces et superficielles. Le règlement d'assainissement départemental impose la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, et un débit de fuite maximal de 2 l/s autorisé en cas d'impossibilité d'infiltration totale à la parcelle, lequel ne devra pas être dépassé quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux.

---

<sup>33</sup> À partir d'un certain niveau de trafic (supérieur à 5 000 véh. /j pour les routes), les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles génèrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante.



Une étude de perméabilité des sols sur le secteur sud-ouest de la Zac a été réalisée en octobre 2022. Le dossier conclut que la perméabilité des sols permettant peu ou faiblement l'infiltration des eaux pluviales, la perméabilité la plus basse (5,6 x 10<sup>-6</sup>) doit être retenue pour le dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales. L'enjeu est qualifié de « fort ». Lors de l'échange avec les rapporteurs, le maître d'ouvrage et le bureau d'études ont précisé que, si au regard des critères usuels de perméabilité le terrain est qualifié par les géologues de peu perméable, les valeurs rencontrées et les choix de gestion envisagés permettent tout à fait d'envisager une stratégie efficace d'infiltration des eaux pluviales et l'Épamarne a indiqué avoir des expériences réussies dans ce type de contexte.

Le dossier précise que « *le projet de la Zac des Coteaux d'Ormesson a pour ambition de gérer les eaux pluviales à l'occurrence centennale en se déconnectant des réseaux existants* ». Le dossier présente la gestion à la source et une infiltration diffuse des eaux comme mesures de réduction. Sont prévus la création de noues paysagères pour chaque rue à l'exception de l'avenue Olivier d'Ormesson, des chaussées drainantes, des revêtements perméables, des espaces verts en creux et en dernier recours des massifs drainants sous chaussée ou chemins pour compléter la gestion de surface en utilisant des matériaux de granulométrie 20/60 avec 30 % de vide. Sur le domaine privé, chaque acquéreur aura l'obligation de mettre en place un ouvrage permettant de stocker puis vidanger le volume d'eau correspondant à une pluviométrie définie par le projet, seule une surverse en cas d'épisode pluvieux particulièrement important pouvant être dirigée vers le domaine public. Les porteurs de projets seront également incités à recourir à des toitures « stockantes »<sup>34</sup> mais le choix du dispositif leur est laissé.

Le projet est raccordé au réseau d'eau potable présent sur les voies bordant l'opération. L'arrivée de nouveaux habitants, employés et usagers sur le site va entraîner une consommation en eau potable estimée à environ 91 250 m<sup>3</sup>/an pour les logements. Le recours à des équipements appropriés, un arrosage limité, l'utilisation d'essences locales nécessitant peu d'entretien et la récupération d'eaux pluviales pour l'arrosage des jardins sont envisagés pour limiter les consommations en eau potable durant la phase de fonctionnement. En l'absence des fiches de lots, le dossier reste peu précis. Les éléments de dimensionnement ne sont pas présents dans le dossier, alors que c'est potentiellement important pour la programmation de la Zac.

***L'Ae recommande de vérifier l'adéquation besoins-ressources et le dimensionnement des réseaux humides (eau potable, eaux usées et pluviales) par rapport à la population potentielle et de proposer une réflexion sur les économies d'eau dans chaque lot de la Zac.***

Les noues et espaces verts creux sont les systèmes de traitements privilégiés pour traiter les hydrocarbures et autres polluants. Le dossier indique que le recours à des séparateurs à hydrocarbure n'est pas envisagé.

***L'Ae recommande de :***

- ***définir plus précisément le dispositif de gestion des eaux pluviales ~~plus précisément~~ (dont les ouvrages potentiels avec leur dimensionnement et leur localisation) pour garantir la conformité au Sage Marne-Confluence,***
- ***détailler les dispositifs permettant de garantir une réduction de la pollution issue des eaux pluviales,***

---

<sup>34</sup> Les eaux pluviales sont temporairement stockées sur les toitures avant un acheminement vers les espaces verts.

- ***préciser les modalités d'entretien à prévoir pour prévenir les maladies à transmission vectorielle.***

#### *Risques naturels et pollution des sols*

Le dossier indique que l'aléa retrait gonflement des argiles sera pris en compte par l'adaptation des systèmes constructifs (adaptation des fondations, rigidification des structures) et les aménagements à proximité immédiate des bâtiments les plus exposés (éloignement des arbres du bâti, créations d'écrans anti-racine, etc.), ce qui nécessitera un suivi fin lors des chantiers.

L'autre risque naturel important est celui d'inondation par ruissellement, l'augmentation de l'imperméabilisation du site pouvant l'aggraver potentiellement. Le projet prévoit un ensemble de mesures relatives aux eaux pluviales, pour les gérer en cas d'occurrence centennale, et des actions en termes de végétalisation, qui doivent concourir à limiter le risque. Concernant les pollutions des sols, le dossier présente des éléments de méthode structurés, conformes à la méthodologie nationale classique, s'appuyant sur des diagnostics déjà avancés. Une dépollution des sols sera réalisée notamment pour les secteurs situés en entrée de ville au sud-ouest (parcelle Q083). Les parcelles au sud du site, accueillant des bâtiments et de potentielles anciennes ICPE, devront faire l'objet d'études analysant les pollutions présentes.

De même deux garages sont également présents sur le périmètre de la Zac, en bas de la rue d'Ormesson. Leur activité n'a pas fait l'objet d'un diagnostic de pollution. Le projet permettra de prendre en compte cette situation et le cas échéant d'adapter les usages.

#### **2.3.2 4. Les outils de planification urbaine**

Le dossier indique que le projet est en cohérence avec le Sdrif, au regard des objectifs de densification et de l'identification par celui-ci de la zone comme étant à densifier et optimiser, ce qui sera en effet le cas avec le projet. Le Sdrif et le Schéma régional de cohérence écologique identifient aussi la zone comme inscrite dans un corridor à préserver, ce qui souligne l'importance de l'enjeu de fonctionnalité du corridor écologique (voir ci-dessus). Par contre aucune analyse de cohérence n'est fournie au regard des ambitions du « Sdrif-environnemental objectif 2040 »<sup>35</sup>, pour lequel l'Ae a formulé un cadrage préalable<sup>36</sup> le 23 février 2023. Par exemple, le Sdrif-E souligne la volonté d'une région « *zéro artificialisation nette* »<sup>37</sup>, s'inscrivant dans la continuité de la loi « climat et résilience » n° 2021-1104 du 22 août 2021.

Le SCoT de la Métropole du Grand Paris a été approuvé en janvier 2022. Le dossier affirme, de manière très résumée et peu démontrée, que le projet à l'étude est en adéquation avec les principes du document d'orientation et d'objectifs, en particulier :

- développer et diversifier les possibilités d'accès à la propriété,
- renforcer le réseau des espaces verts ouverts au public,
- préserver et renforcer la présence de la nature au sein des îlots bâtis et des équipements,
- développer la trame verte et bleue de la Métropole du Grand Paris,

<sup>35</sup> Conformément à la délibération du 17 novembre 2021, les ambitions du SDRIF-E sont énoncées comme suit : préparer l'avenir, renforcer l'attractivité et impulser une relance durable ; être à la hauteur des enjeux environnementaux contemporains pour une région ZAN, ZEN et circulaire ; bâtir une Île-de-France résiliente et protéger les Franciliens.

<sup>36</sup> [file:///C:/Users/mf.facon/Downloads/230223\\_revision\\_sdrif\\_delibere\\_cle7434d8.pdf](file:///C:/Users/mf.facon/Downloads/230223_revision_sdrif_delibere_cle7434d8.pdf)

<sup>37</sup> L'artificialisation diffère de la notion de consommation d'espaces, communément acquise aujourd'hui dans les documents d'urbanisme, et qui ne prend pas en compte la fonctionnalité du sol en tant que telle, mais mesure l'extension de la tâche urbaine sur des espaces à caractère encore naturel, agricole, ou forestier.

- favoriser les modes de déplacement actifs et améliorer l'accessibilité aux transports en commun.

### 2.3.3 Effets cumulés

L'analyse porte sur l'ensemble des thématiques et retient six projets à proximité de la Zac d'Ormesson<sup>38</sup>.

Les critères de choix des projets retenus, vraisemblablement la proximité, le mode d'aménagement (Zac), ou le fait que les projets fassent l'objet d'un avis de l'Ae mériteraient d'être davantage explicités. Un tableau récapitulatif synthétise les effets cumulés.

Au regard de l'artificialisation des sols, la Zac des Coteaux d'Ormesson, et celle de Notre-Dame à La Queue-en-Brie sont présentées comme ayant une « *incidence négative majeure* », la Zac Agro quartier une « *incidence négative modérée* » vraisemblablement liée à la présence de surfaces maraichères, de jardins partagés, des activités agro économiques ou encore de la création d'une trame verte et bleue.



Figure 7 : Localisation des projets étudiés pour l'analyse des incidences cumulées (source : dossier)

<sup>38</sup> – la Zac agro quartier (35,6 ha) située à Noisieu sur d'anciens locaux abandonnés de France Telecom et des surfaces agricoles ;  
 – deux Zac de réaménagement urbain : la Zac réaménagement du Centre-ville à Sucy-en-Brie (7,1 ha), la Zac « Renouveau du quartier urbain Quartier Fabien » (10,8 ha) à Bonneuil-sur-Marne,  
 – la Zac Notre-Dame (9 ha) à la Queue-en-Brie sur des espaces agricoles ou naturels et des activités économiques,  
 – la Zac « Plaine des Cantoux » (3 ha) à Ormesson-sur-Marne sur l'emprise de l'ex VDO et des surfaces agricoles et  
 – la Zac « Résidence Duo Verde » (0,25 ha) également à Ormesson-sur-Marne, en limite sud de la Zac des Coteaux d'Ormesson sur une partie de l'emprise de l'ex VDO et des terrains accueillant des maisons individuelles.

Certaines données sont indiquées telles que la création d'espaces publics (+1.6 ha pour la Zac des Coteaux, 8700 m<sup>2</sup> pour l'Agro quartier ou 2,7 ha de parc urbain pour le Quartier Fabien à Bonneuil) avec une « incidence positive modérée », la même incidence étant attribuée aux autres Zac (sauf Duo Verde) sans explication. Il en est de même par exemple des données relatives à la consommation d'eau précisées seulement pour deux Zac (Coteaux d'Ormesson et Centre-ville de Sucy-en-Brie) et non indiquées pour les autres pourtant affectées de la même qualification « incidence négative modérée ». La consommation d'eau, la production de déchets et l'artificialisation des sols, présentent des incidences négatives majeures. Pour cette dernière, le dossier précise que les espaces consommés sont en partie en situation d'enclavement où la fonctionnalité des continuités écologiques et des ensembles agricoles est déjà fragilisée, les zones naturelles à enjeux majeurs préservées et la mise en place, en contrepartie, de stratégies de végétalisation, voire la création de surfaces en pleine terre.

Le dossier précise qu'une gestion coordonnée et un phasage des travaux permettront la gestion des flux liés aux travaux de démolition et de terrassement.

#### **2.3.4 Suivi du projet, de ses incidences, des mesures et de leurs effets**

Le dossier présente, pour chaque mesure, et de manière très générique les modalités de suivi prévues. Ces mesures devront être précisées avant leur mise en œuvre et détaillées dans les actualisations de l'étude d'impact.

Eu égard à l'enjeu fort en matière de biodiversité, de préservation des fonctionnalités du corridor écologique, de maintien des habitats et des espèces, des mesures sont prévues, comme suivre l'évolution des populations d'espèces fréquentant le site dans le temps, phase travaux puis à N+1, N+3, N+5 puis tous les 5 ans. Ces mesures présentées en annexe de l'étude d'impact pourraient être directement décrites dans l'étude elle-même par souci de lisibilité vu l'importance de l'enjeu.

***L'Ae recommande de préciser les modalités de suivi de la mise en œuvre et de l'efficacité et, si besoin, d'ajustement des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine, à l'échelle du projet.***

## **2.4 Résumé non technique**

Le résumé non technique est accessible, proportionné et abondamment illustré. Il rend compte des différents contenus de l'étude d'impact.

***L'Ae recommande de prendre en compte dans le résumé non technique les conséquences des recommandations du présent avis.***