



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet d'aménagement des quartiers
de la Cité Verte et de la Fosse Rouge
à Sucy-en-Brie (94)**

N° APJIF-2022-043
en date du 22 juin 2022

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet d'aménagement des quartiers de la Cité Verte et de la Fosse Rouge , situé à Sucy-en-Brie (94), porté par l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA) et sur son étude d'impact, datée du 14 avril 2022. Il est émis dans le cadre d'une procédure de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Cité Verte Fosse Rouge ».

Ce projet consiste, dans ces quartiers d'habitat collectif, sur un périmètre d'environ 13 hectares dans le secteur du Rond d'Or à Sucy-en-Brie, à démolir une école, un immeuble de logements ainsi que les bâtiments constituant l'actuel Rond d'Or, à aménager les espaces publics et à créer de nouveaux bâtiments accueillant des services publics de proximité et des commerces, ainsi que des logements (35 560 m² de surface de plancher) et des stationnements (15 154 m²). Il s'articule autour de la restructuration du pôle de commerces et de services du Rond d'Or, et de la construction d'un nouveau groupe scolaire de la Fosse Rouge, l'actuel étant aujourd'hui vétuste.

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

- les risques naturels ;
- les pollutions des sols et des eaux ;
- l'impact sur le paysage et la biodiversité ;
- l'impact sur les déplacements ;
- le changement climatique.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- approfondir les diagnostics de pollutions des sols et des eaux et d'affiner les mesures permettant d'éviter, réduire voire compenser les risques sanitaires en découlant,
- préciser les dispositifs de gestion des eaux pluviales au regard du Schéma départemental d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Marne Confluence,
- détailler les informations relatives aux abattages d'arbres et à la préservation des zones humides, et présenter des mesures d'évitement, réduction et compensation des impacts du projet,
- démontrer l'adéquation des nouvelles surfaces de stationnement avec le besoin à l'échelle de la ZAC,
- réaliser un bilan carbone détaillé de l'opération.

L'Autorité environnementale a formulé d'autres recommandations plus ponctuelles, dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Avis détaillé.....	6
1. Présentation du projet.....	6
1.1. Contexte et présentation du projet.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	11
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	11
2. L'évaluation environnementale.....	11
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	11
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	12
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	12
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	12
3.1. Eaux.....	12
3.2. Pollutions.....	14
3.3. Paysage, cadre de vie et biodiversité.....	17
3.4. Déplacements.....	21
3.5. Atténuation et adaptation au changement climatique.....	22
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	24
ANNEXE.....	25
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	26

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du parlement européen et du conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du parlement européen et du conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

L'Autorité environnementale (Mission régionale d'autorité environnementale, MRAe, d'Île-de-France) a été saisie par l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA) pour rendre un avis sur le projet de ZAC Cité Verte Fosse Rouge, dans le cadre de sa procédure de création portée par GPSEA, situé à Sucy-en-Brie (94) et sur son étude d'impact datée du 14 avril 2022.

Le projet de ZAC Cité Verte Fosse Rouge est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39.b du tableau annexé à cet article).

Cette saisine étant conforme au [I de l'article R. 122-6 du code de l'environnement](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 23 avril 2022. Conformément au [II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 4 mai 2022. Sa réponse du 24 mai 2022 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 22 juin 2022. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de ZAC Cité Verte Fosse Rouge.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Sabine Saint-Germain, coordonnatrice, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

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

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

La commune de Sucy-en-Brie compte environ 26 900 habitants² et est située à environ 23 km au sud-est de Paris, dans le département du Val-de-Marne. Le projet, localisé au nord de la commune, entre le centre-ville et le parc départemental du Morbras, porte sur l'aménagement des quartiers de la Cité Verte et de la Fosse Rouge qui constituent le secteur du Rond d'Or (cf. Illustration 1). Ces deux quartiers ont été bâtis sur le modèle des grands ensembles dans les années 1960.

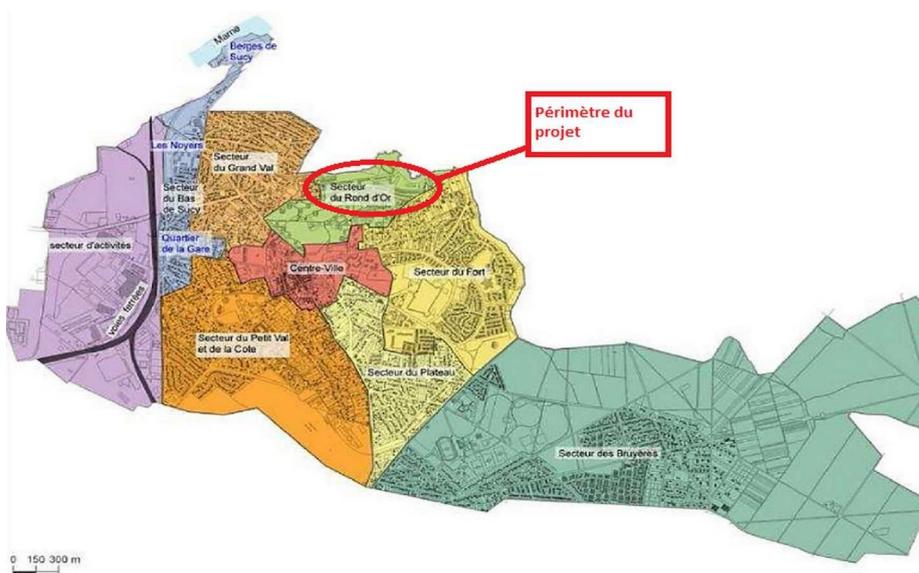


Illustration 1: Localisation du projet au sein de la commune (source carte : Etude d'impact (EI) volet 1 page 16)



Illustration 2: Localisation des quartiers objets du projet au sein du secteur du Rond d'Or (source : EI volet 1 page 16)

2 Source : INSEE RP2018

logements sociaux ;

- « repenser les espaces publics » et notamment les cheminements piétons et les espaces « de respirations » ;
- « mettre en valeur le patrimoine domanial et ses perspectives » (arbres centenaires et mosaïques de la rue de la Fosse Rouge).

Pour ce faire, un projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) a été défini et a fait l'objet d'une étude d'impact, sur laquelle porte le présent avis.

La ZAC Cité Verte Fosse Rouge s'implante sur un périmètre de 13,05 ha et englobe deux secteurs (cf. Illustration 4) : Coeur de quartier et Belvédère, dont la vue actuelle est présentée en Illustration 5. Le groupe scolaire de la Fosse Rouge n'est pas inclus dans le périmètre administratif, mais fait partie intégrante du projet et a été pris en compte dans l'étude d'impact.



Illustration 4: Périmètre de la ZAC Cité Verte Fosse Rouge, à l'état projeté (source : page 21 Tome 1)

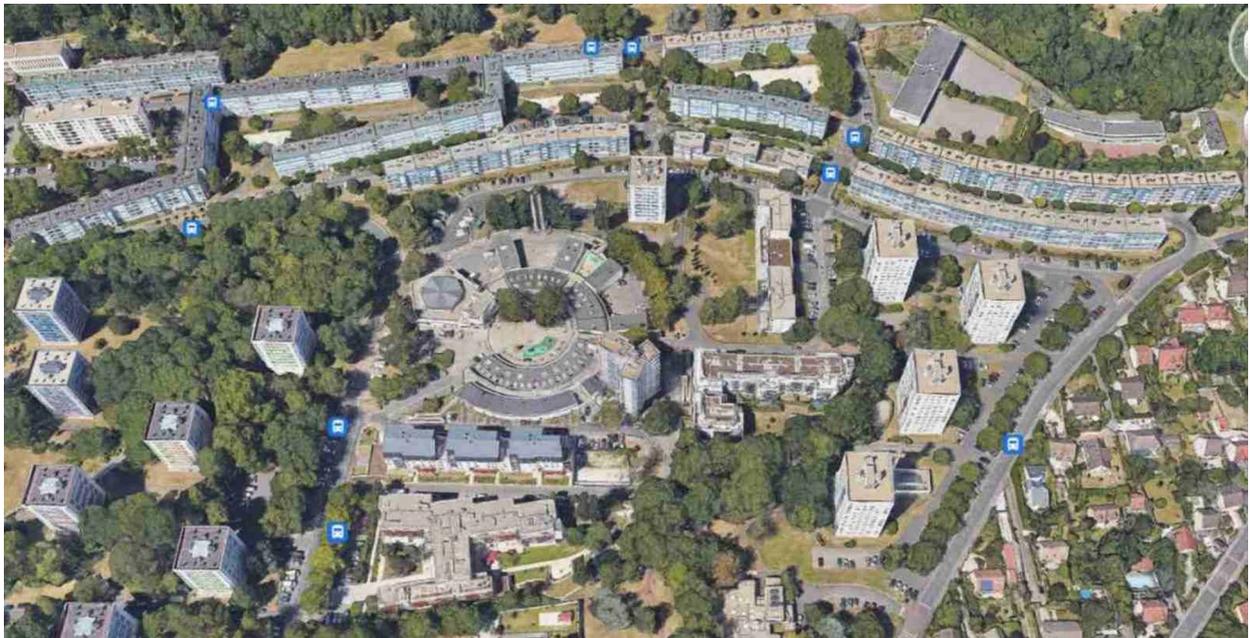


Illustration 5 : Vue actuelle de la zone de l'opération (Source : Google Earth)

Le projet d'aménagement prévoit, outre la construction d'un nouveau groupe scolaire en lieu et place de l'actuel City stade, unique équipement sportif du secteur, à l'extrémité nord-est du périmètre d'étude :

- la restructuration (déplacement et démolition) de l'offre de services et de commerces du Rond d'Or et la requalification de la place publique associée ;
- l'amélioration des cheminements piétons et une circulation routière apaisée ;
- la construction de 35 560 m² de logements ;
- 15 154 m² de stationnements.

L'étude d'impact ne précise pas le nombre de logements et de stationnements⁴ correspondant aux surfaces prévisionnelles.

La programmation prévisionnelle est détaillée ci-après par secteur.

■ Secteur Coeur de quartier :

Ce secteur bénéficiera de l'aménagement de la nouvelle place publique centrale, en jaune sur l'illustration 6, des deux quartiers Cité Verte et Fosse Rouge et de trois lots de bâtiments. L'illustration présente le plan guide prévisionnel de ce secteur.



Illustration 6: Plan guide secteur Coeur de quartier (source : El page 22 volet A)

La programmation se décompose entre trois lots (C, D1, E) en dehors de l'aménagement des espaces publics :

- Lot C : trois nouveaux bâtiments d'environ 9 180 m² de surface de plancher accueillant en rez-de-chaussée des commerces et le pôle petite enfance du quartier⁵ de 477 m² ;
- Lot D1 : trois nouveaux bâtiments de logements et commerces d'environ 4 680 m² ;
- Lot E : 3 956 m² de surface de plancher de logements accueillant en rez-de-chaussée le pôle social culturel et sportif de 1 100 m².

Des stationnements privés sont prévus au sein des lots, pour une surface totale de 7 857 m², ainsi que 60 places en extérieur, dont 20 dépose-minute.

Les bâtiments constituant l'actuel Rond d'Or seront démolis.

4 Les dimensions minimales normalisées d'une place de parking étant cependant de 5 x 2,5m, le nombre de place pourrait s'élever à environ 680 unités.

5 Crèche, lieu d'accueil parent enfant, relais des assistantes maternelles, actuellement localisés au niveau du lot E sur une surface de 392 m²

■ Secteur Belvédère

Ce secteur, situé au plus proche du parc départemental du Morbras, accueillera sur deux lots (F1 et F2) un total de six immeubles d'habitations :

- Lot F1 : trois nouveaux bâtiments, surface de plancher totale de 10 775 m² et 4 437 m² de parkings souterrains ;
- Lot F2 : trois nouveaux bâtiments d'une superficie totale de 6 974 m² et 2 871 m² de parkings souterrains.

Les bâtiments seront orientés perpendiculairement aux voiries et au parc du Morbras pour permettre « une ouverture vers la nature ».



Illustration 7: Plan guide prévisionnel des aménagements du secteur Belvédère

Cet aménagement nécessite la démolition des bâtiments actuellement implantés sur les lots F1 (école) et F2 (bâtiments à usage d'habitation).

■ Groupe scolaire de la Fosse Rouge

La requalification (démolition et reconstruction) du groupe scolaire de la Fosse Rouge, bien qu'étant exclue du périmètre de la ZAC, fait partie intégrante du projet. L'étude d'impact en présente les enjeux et la programmation (page 25 du volet A).

Il sera positionné au nord du quartier de la Fosse Rouge (cf. Illustration 7) sur le foncier de l'actuel City stade de la commune qui sera détruit et sur les espaces végétalisés le jouxtant. Il comprendra, en sus des 20 classes prévues dont 12 en élémentaires et 8 en maternelles (soit 2 125 m²), une cantine de 421 m², deux cours de récréations (de 1 100 m² pour les élèves de maternelles et 1 480 m² pour les élèves de primaire), une salle polyvalente et un jardin potager.

L'actuel groupe scolaire, implanté sur le lot F1 sur secteur Belvédère décrit précédemment, devrait être démoli en 2024.

L'Autorité environnementale relève que la relocalisation du City stade n'est à ce stade pas intégrée dans le projet, alors qu'elle en fait partie intégrante.

L'Autorité environnementale estime que la programmation, telle que décrite dans les différents tomes de l'étude, nécessite d'être précisée en matière de nombre de logements, de commerces, de services et stationnements prévus, afin de permettre d'apprécier comment le projet contribue aux objectifs exprimés par le maître d'ouvrage.

(1) L'Autorité environnementale recommande :

- de préciser le nombre et la superficie globale des logements, des commerces, de services et des places

de stationnements créés ainsi que le nombre de logements sociaux ;
- de préciser les modalités de relocalisation éventuelle du City stade et de les intégrer dans le périmètre du projet.

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

Une concertation préalable à la création de la ZAC s'est déroulée de fin 2018 à début 2021. Ses étapes et les grandes lignes des orientations issues de la concertation sont détaillées page 19 (volet A) de l'étude d'impact. L'Autorité environnementale relève que le bilan de la concertation⁶ a été rendu public par l'EPT GPSEA. Le bilan de la concertation permet de comprendre l'ensemble des étapes de la concertation, ce qui est ressorti des consultations et des échanges et la motivation de certains choix d'aménagement. Cependant, l'Autorité environnementale considère que davantage d'éléments pourraient être intégrés à l'étude d'impact pour faciliter la compréhension de la part de la concertation dans le processus de programmation de l'aménagement.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- les risques naturels ;
- les pollutions des sols et des eaux ;
- l'impact sur le paysage et la biodiversité ;
- l'impact sur les déplacements ;
- le changement climatique et le bilan carbone du projet à ses différents stades de réalisation.

2. L'évaluation environnementale

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

L'étude d'impact identifie les principaux enjeux du projet et les traite de manière proportionnée (c'est-à-dire avec des études et développements à hauteur du niveau d'enjeu). Des études spécifiques ont été menées, ce qui a permis d'évaluer les impacts de manière satisfaisante. L'analyse de l'état initial est globalement de bonne qualité, mais certains enjeux méritent un approfondissement (biodiversité, eaux souterraines notamment). Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation ne sont pas définies de manière exhaustive à ce stade de l'élaboration du projet. Ceci nécessitera une actualisation de l'étude d'impact aux stades ultérieurs de conception du projet.

Sur la forme, l'étude d'impact est présentée en quatre tomes (Tome 1 - Etat initial, Tome 2 - Impacts et mesures, Tome 3 - Méthodes, Tome 4 - Résumé non-technique). Les mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser les impacts sont présentées dans un tome différent de celui relatif aux impacts, ce qui complique parfois la compréhension du dossier (en particulier, l'évaluation des impacts résiduels, c'est-à-dire après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction, est présentée dans le chapitre « mesures »).

Le résumé non technique fourni dans le dossier fait l'objet d'un document séparé de l'étude d'impact. Il répond globalement à l'objectif de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique des sujets traités dans l'étude d'impact. Il gagnerait toutefois sur les deux secteurs à enjeux à être complété par des planches facilement lisibles avant/après pour qu'un public non spécialisé puisse comprendre aisément les modifications envisagées dans le quartier.

⁶ Bilan disponible en annexe du document suivant: <https://sudestavenir.fr/wp-content/uploads/2022/03/CT2022.1-004-1-2.pdf>

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Un chapitre de l'étude d'impact traite de l'articulation du projet avec les documents d'urbanisme et d'autres documents supra-communaux⁷.

La question de la compatibilité avec le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) est abordée.

Le projet s'inscrit dans le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 12 décembre 2011, qui a pour objectif notamment de « conforter ou valoriser l'identité et les fonctions des quartiers, notamment via des pôles d'équipements et de services ». D'après le dossier, ce projet, situé en zone urbaine (UA) du règlement graphique, ne nécessite pas d'évolution du PLU en vigueur.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'étude d'impact présente un court chapitre « Description des solutions de substitution et justification du projet » (tome 2, pages 5 à 8). Ce chapitre présente notamment la genèse du projet, la manière dont la concertation l'a fait évoluer, et les deux autres scénarios d'implantation envisagés pour le futur groupe scolaire. Il présente les besoins exprimés par les habitants, mais ne précise pas la manière dont les critères sociaux-économiques et environnementaux ont motivé les choix réalisés. Il ne traite pas de l'articulation entre ce projet d'aménagement et les rénovations déjà mises en œuvre dans le quartier de la Cité Verte et du Centre ville, situés à proximité du secteur du projet.

(2) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir le chapitre relatif à la justification du projet en décrivant les principales options d'aménagement qui ont été étudiées et les raisons des choix effectués, au regard notamment de leurs effets sur l'environnement .

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

3.1. Eaux

Le projet est situé en dehors de la zone couverte par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Seine et de la Marne dans le Val de Marne. Toutefois, le Morbras, affluent de la Marne situé au nord de l'emprise du projet, a déjà occasionné des inondations par débordements⁸.

Trois aquifères se situent au droit du périmètre d'étude du projet :

- le Stampien à faible profondeur (3-4m) ;
- les Marnes vertes et supragypseuses ;
- les Calcaires de Champigny⁹ et du Bartonien à moyenne profondeur (5-7m).

Les réseaux de collectes des eaux de Sucy-en-Brie ont déjà également provoqué des inondations par débordement.

La gestion de ces différents risques liés à l'eau doit donc être prise en compte à l'échelle du projet, tant sur les aspects de la conception architecturale, notamment pour les bâtiments accueillant des sous-sols, que de la limitation de l'imperméabilisation et de la gestion des eaux pluviales.

Les enjeux liés à ce milieu sont globalement bien identifiés par l'étude d'impact, mais les mesures de gestion des risques insuffisamment définies à ce stade.

■ Risque d'inondations par remontée de nappe

7 Chapitre « Documents de planification urbaine », p. 154-161 du tome 1.

8 Des inondations par débordement de ce cours d'eau ont lieu régulièrement. Les dernières en juin 2018 et août 2019.

9 La nappe des Calcaires de Champigny est l'une des plus exploitée en Ile-de-France pour le prélèvement en eau, notamment potable.

La faible profondeur (5-7m) des nappes du Stampien et des Calcaires de Champigny et du Bartonien impliquent un risque important d'inondations pour des bâtiments comportant des niveaux de sous-sol. C'est le cas des bâtiments neufs du projet, en raison de l'offre de stationnements envisagée¹⁰. Par ailleurs, les phases de travaux d'excavation des terres pour permettre la réalisation des sous-sols sont une source importante de risque, dès lors qu'ils peuvent entraîner une modification de l'écoulement des nappes.

L'enjeu du risque d'inondation par remontée de nappe est qualifié de fort par l'étude d'impact.

Les mesures d'évitement et de réduction du risque de remontées de nappes ne sont pas précisément définies dans l'étude d'impact. Celle-ci prévoit deux études, sans que leurs plannings et leurs modalités ne soient précisés :

- une étude hydrogéologique qui viendra préciser les mesures à mettre en œuvre au niveau des fondations et des niveaux de sous-sol pour assurer leur étanchéité ou inondabilité,
- une étude de rabattement de l'eau. Ce type d'études vise à identifier les mesures et les techniques à mettre en œuvre pour permettre la réalisation des travaux malgré la présence de nappes d'eau à faible profondeur.

L'Autorité environnementale relève que les besoins et effets d'éventuels rabattements des nappes d'eau sur les sols avoisinants, ainsi que l'effet barrage induit par la construction de bâtiments avec sous-sol, n'ont pas été étudiés à ce stade. L'impact des éventuels pompages en phase chantier n'est pas analysé, il conviendrait d'apporter à ce sujet des précisions sur le mode de rejet des eaux d'exhaure¹¹ et sur leurs qualités.

Les éléments fournis dans l'étude d'impact ne permettent en conséquence pas de garantir que cet enjeu est maîtrisé.

(3) L'Autorité environnementale recommande de préciser les mesures de gestion des eaux souterraines en phase chantier des constructions de bâtiments présentant des sous-sols et de quantifier les impacts de ces mesures et notamment des éventuels rabattements (volumes, effets barrages, impacts sur les avoisinants) sur les milieux proches et sur la gestion des eaux pluviales.

■ Risque d'inondation par débordement d'un cours d'eau

L'étude d'impact précise que « la proximité du Morbras au Nord du site et la topographie du site peuvent induire des interactions entre le site d'étude et ce cours d'eau. En effet, la pente étant orientée vers le nord, et le réseau d'assainissement étant de type séparatif, les eaux pluviales de ruissellement du site d'étude peuvent s'écouler vers le Morbras, pouvant sensibiliser celui-ci au risque de débordement lors d'épisodes pluvieux intenses ». Elle qualifie l'enjeu de moyen. Aucune mesure de prévention ou de gestion n'est définie à ce stade.

L'Autorité environnementale relève que le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Marne Confluence demande, d'une part, de respecter une zone tampon au regard du cours d'eau et, d'autre part, de s'assurer que la restauration hydromorphologique future du cours d'eau ne soit pas compromise. Une étude de la restauration hydromorphologique portée par le syndicat mixte pour l'aménagement du Morbras et par la Métropole du Grand Paris (MGP) a été engagée en 2019 et devrait s'achever en 2023.

(4) L'Autorité environnementale recommande de préciser les mesures de prévention et de gestion du risque d'inondation par débordement de cours d'eau lié à la proximité du Morbras, et d'indiquer si le calendrier d'élaboration et de réalisation du projet de ZAC est compatible avec celui de la réalisation de l'étude de restauration hydromorphologique.

■ Gestion des eaux pluviales

L'étude d'impact indique (page 19 du tome 2) que « le projet se trouve dans une zone où l'infiltration n'est à priori ni souhaitable ni recommandée par le zonage pluvial du Val de Marne ». L'argument est repris à plusieurs reprises, sans que ses raisons ne soient précisées. L'Autorité environnementale relève que le schéma

10 Dont l'organisation et notamment le nombre de niveaux de sous-sol n'est pas précisé.

11 Les eaux d'exhaures correspondent aux eaux puisées ou pompées, rejetées ou non dans le milieu naturel avoisinant.

directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie approuvé le 23 mars 2022, et le SAGE Marne Confluence, prescrivent l'infiltration des pluies courantes et le respect d'une neutralité hydraulique pour une pluie d'occurrence trentenaire ¹².

L'étude d'impact explique que le projet d'aménagement induira une augmentation de l'imperméabilisation des sols et donc une diminution des espaces verts de pleine terre d'environ 2%. Pour pallier cette diminution, le projet prévoit une augmentation d'environ 6% d'espaces verts sur dalle. Pour l'Autorité environnementale, l'aménagement d'espaces verts sur dalle ne peut être considéré comme une compensation à la diminution d'espaces de pleine terre. Elle indique en particulier que l'infiltration sur dalle n'est pas possible et qu'il sera nécessaire de mettre en place des mesures pour assurer la gestion des pluies courantes. Elle estime insuffisant le degré de précision de l'étude d'impact sur ce sujet et sur la conformité du projet avec les prescriptions du SDAGE et du SAGE.

(5) L'Autorité environnementale recommande de :

- **préciser les principes de gestion des eaux pluviales, de manière qualitative et quantitative, sur l'ensemble du périmètre du projet ;**
- **justifier la conformité du projet notamment avec les mesures favorisant l'infiltration des pluies courantes portées par le SDAGE Seine-Normandie approuvé le 23 mars 2022 et par le SAGE Marne-Confluence.**

■ Mouvements de terrains

La commune de Sucy-en-Brie est comprise dans le périmètre du projet de plan de prévention du risque mouvement de terrain du Val-de-Marne¹³. Le secteur des quartiers Cité Verte et Fosse Rouge est sujet à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles. En effet, l'étude d'impact indique (page 32 tome 1) que leurs sols sont composés d'épaisseurs importantes de marnes vertes et de marnes d'Argenteuil. Ces sols sont très sensibles aux variations de la teneur en eau, ce qui se traduit par une modification de leur topographie et entraîne des risques de mouvement de terrains.

Ce risque est identifié comme un enjeu fort par l'étude d'impact (page 125 tome 1) compte-tenu de la concomitance d'un sol sensible et de nappes d'eau souterraine à faible profondeur.

Deux études géotechniques ont été réalisées : la première, historique, sur le périmètre global de la ZAC, et la seconde, plus approfondie et incluant des prélèvements sur site, sur le périmètre du futur terrain du groupe scolaire (hors périmètre ZAC). A l'issue de ces études, des préconisations ont été formulées et ont été reprises dans l'étude d'impact en tant que mesure de réduction du risque identifié.

Des études géotechniques de conception adaptées à l'architecture et à la typologie des constructions sont prévues à un stade ultérieur et amènent l'étude d'impact à conclure à un impact maîtrisé puisque qualifié de faible à l'issue de la mise en œuvre des mesures évoquées.

L'Autorité environnementale relève qu'il aurait été souhaitable que les études de caractérisation des sols soient plus étayées sur l'ensemble du périmètre de la ZAC et notamment au niveau des lots où sont programmés des constructions nouvelles. Elle relève que les préconisations listées sont en adéquation avec les enjeux mais qu'il sera nécessaire de les préciser à l'échelle de chaque projet de construction.

3.2. Pollutions

■ Pollution des sols

Une étude historique et documentaire a été réalisée en 2019 sur l'ensemble de la ZAC, afin de déterminer les sources potentielles de pollutions. Les résultats de cette étude sont présentés dans l'étude d'impact (pages 146 à 152 du tome 1). Des risques de pollution des sols ont été identifiés à deux échelles :

12 Qui traduit l'absence d'impact du projet sur le risque d'augmentation du risque de ruissellement pour des pluies exceptionnelles pour les environs.

13 PPRm prescrit par arrêté préfectoral n°2001/2439 le 9 juillet 2001

- Un risque de pollution diffuse au nord liée à de potentiels remblaiements¹⁴ dans les années 1970 ;
- Un risque de pollution ponctuelle due à des sources localisées : chaufferies, stockages de déchets divers, transformateurs électriques.

L'ensemble de ces sources potentielles de pollution sont listées et situées sur une carte (tableau et carte de la page 151 tome 1, carte présentée en Illustration 8). L'Autorité environnementale note que les sources potentielles ponctuelles de pollution concernent des secteurs du périmètre du projet où aucun aménagement n'est a priori prévu, tandis que le secteur de pollution diffuse concerne le secteur au nord destiné à recevoir six immeubles de logements et le groupe scolaire.

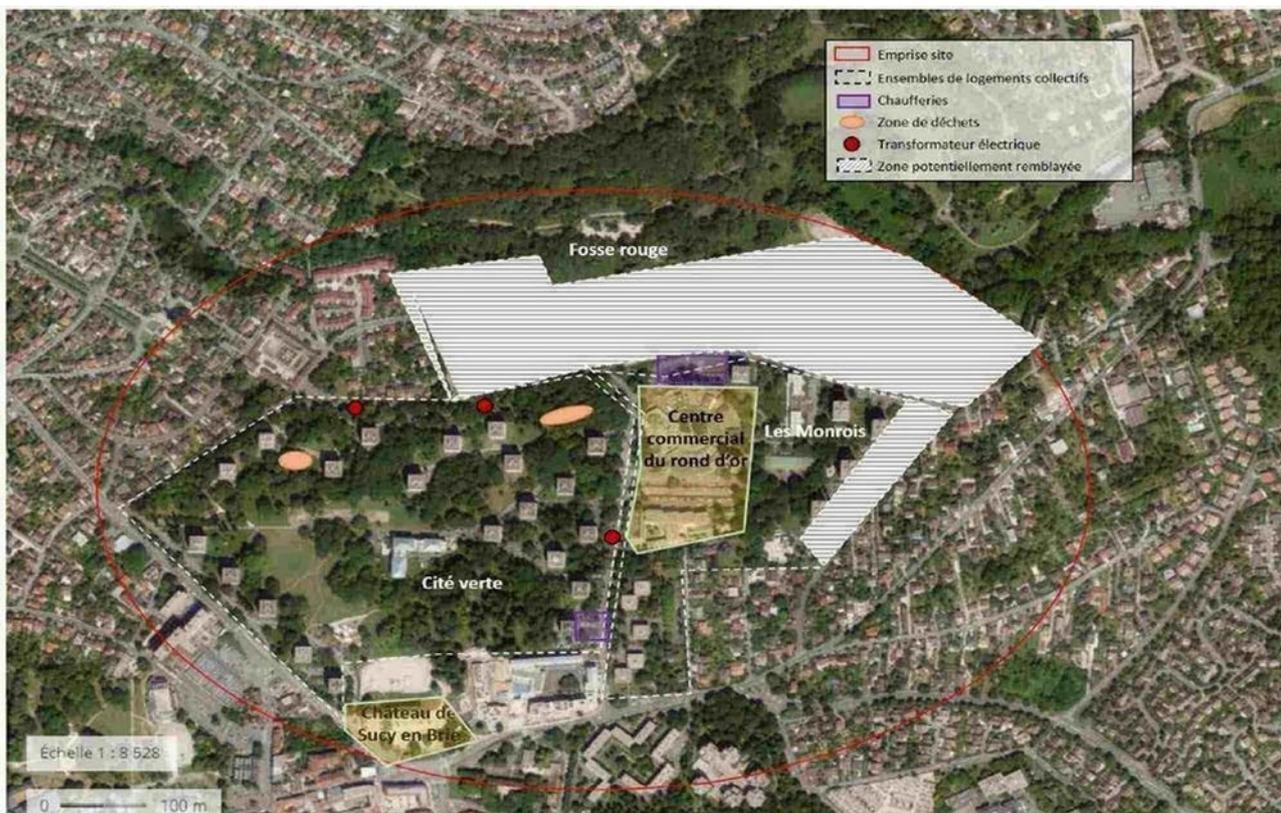


Illustration 8: Plan des sources de pollution potentielle identifiées par l'étude historique (EI p, 151)

Un diagnostic de pollution des sols a été réalisé en février 2022 comprenant la réalisation de huit sondages, la pose de deux piézomètres¹⁵ et de deux piézairs¹⁶ - sur une partie seulement du périmètre du projet¹⁷, au droit de la future école de la Fosse Rouge. Ces prélèvements confirment la présence de remblais en surface (entre 0 et 1,5m) présentant des traces d'HCT (hydrocarbures totaux) et des teneurs faibles à notables en HAP (hydrocarbures aromatiques polycycliques). Les concentrations notables ont été relevées en un point de sondage situé en zone sud-est de la zone d'étude, soit au nord du périmètre du projet (cf. Illustration n°9). Des traces d'arsenic et de zinc ont été détectées, dont le dossier précise qu'elles sont de l'ordre de grandeur des valeurs « de comparaison ». L'Autorité environnementale demande que les valeurs de comparaisons soient précisées et le risque clarifié.

14 Des remblais de mauvaises qualité environnementale, fréquemment retrouvés en Île-de-France, peuvent induire des pollutions en HCT, HAP, BTEX, COHV et métaux lourds

15 Dispositif permettant de mesure le niveau de l'eau souterraine en un point donné

16 Dispositif permettant de mesurer les gaz des sols, c'est-à-dire les composés volatiles présents dans le sol

17 Cartographie des sondages présenté page 153 de l'étude d'impact

L'étude d'impact précise que cette teneur « peut être associée à des remblais ponctuellement de mauvaise qualité [...] et semble cependant ponctuelle » (page 153 tome 1) et conclut à une bonne qualité globale et à la possibilité de préserver la terre végétale mis à part en partie sud-est du site du futur groupe scolaire. En outre, dans le cas d'éventuels déblais, les terres excavées seraient admissibles en installation de stockage de déchets inertes (ISDI), selon les critères définis par l'arrêté du 28 octobre 2010 (page 153 tome 1).



Illustration 9: Sondages et mesures réalisés au droit de la parcelle prévue pour la future école

L'étude d'impact qualifie l'enjeu pollution des sols de moyen et indique qu'une attention particulière devrait être portée aux sources de pollution mise en évidence par l'étude historique dans les périmètres hors groupe scolaire.

Dans la zone du groupe scolaire, un recouvrement des sols dans la partie sud-est de la parcelle est annoncé. En dehors de cette zone, l'étude d'impact précise (page 65 tome 2) qu'en cas de découverte de polluants en concentrations élevées dans les sols et dans la nappe d'eau souterraine en phase chantier, un plan de gestion sera réalisé et qu'il « sera nécessaire de démontrer la comptabilité ou l'incompatibilité des milieux impactés avec les futurs usagers à travers une étude quantitative des risques sanitaires (EQRS) ». L'Autorité environnementale considère que dès lors qu'aucun diagnostic des sols en phase travaux ne semble programmé, les mesures envisagées pourront difficilement être mises en œuvre et ne permettent pas de supprimer le risque sanitaire lié à une éventuelle pollution des sols, tel qu'affirmé en page 66 du tome 2 de l'étude d'impact.

L'Autorité environnementale constate qu'à ce stade du projet, la caractérisation de la pollution des sols n'a pas été réalisée sur la totalité du site. Elle recommande de préciser les études complémentaires à réaliser avant le développement des futures opérations, permettant d'une part l'opérationnalité des mesures envisagées, et d'autre part de s'assurer de l'absence de risques sanitaires pour les futurs usagers.

En outre, l'Autorité environnementale rappelle qu'en application de la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles, les projets d'aménagement des établissements sensibles doivent être évités sur les sites pollués. S'il s'avère impossible de trouver un site alternatif non pollué, une telle impossibilité doit alors être étayée par un bilan des avantages et inconvénients des différentes options de localisation. Ceci nécessite de disposer, suffisamment en amont des projets, des informations nécessaires pour choisir une implantation appropriée.

Enfin, l'Autorité environnementale relève qu'un potager est prévu au sein du futur groupe scolaire de la Fosse Rouge et qu'il apparaît en conséquence nécessaire de garantir la compatibilité des sols avec cet usage.

(6) L'Autorité environnementale recommande

- de réaliser des diagnostics de pollution des sols sur l'ensemble des lots situés à proximité de sources ponctuelles ou diffuses potentielles de pollutions ;
- de démontrer l'absence de risques sanitaires pour les futurs usagers du site,
- de démontrer la compatibilité des sols avec la réalisation d'un potager au sein du futur groupe scolaire.

■ Pollution des eaux

La faible profondeur des nappes du Stampien et des Calcaires de Champigny et du Bartonien les rendent particulièrement vulnérables aux pollutions, et font de la vulnérabilité des nappes phréatiques un enjeu fort du projet.

La vulnérabilité des nappes concerne en premier lieu la phase chantier, pour trois principales raisons identifiées par l'étude d'impact :

- des parkings en sous-sols sont prévus, pouvant nécessiter des excavations jusqu'aux niveaux altimétriques de présence des nappes ;
- des matières nocives peuvent être stockées au droit des nappes sensibles et provoquer des pollutions accidentelles ;
- le ruissellement d'eaux polluées pendant la phase de nettoyage des engins, outils et chantiers pourrait polluer les eaux souterraines.

L'étude d'impact précise (page 85 du tome 2) que les mesures en phase chantier seront définies par projet et par chaque maître d'ouvrage. Elle évoque de manière non exhaustive les solutions de réduction des risques existantes : aire étanches, zones de stockages, bas de récupération des eaux de lavage, etc. Elle précise les limites de ces dispositifs : « De fait tout dépendra des périodes de réalisation des chantiers et du degré de coordination entre les différents maîtres d'ouvrage : des chantiers concomitants et un faible niveau de coordination peuvent ainsi conduire à des impacts cumulés significatifs bien que chaque chantier ait les mêmes obligations réglementaires. En mesure d'accompagnement, chaque MO de chaque projet est tenu de gérer les eaux de ruissellement émises lors de la phase chantier, indépendamment des autres projets ». L'Autorité environnementale estime qu'il est donc nécessaire dès à présent de garantir la bonne coordination entre opérations et maîtres d'ouvrage au sein de la ZAC. Il apparaît également nécessaire, au stade de la conception de chaque projet de l'opération d'aménagement, de réaliser un diagnostic de pollution des eaux avant projet et d'élaborer un plan de gestion pour la phase chantier, qu'il conviendra d'intégrer dans une version actualisée de l'étude d'impact.

(7) L'Autorité environnementale recommande :

- de réaliser en vue de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, des diagnostics de pollution des eaux au droit des lots concernés d'élaborer des plans de gestion des risques de pollution des eaux en phase chantier- et d'actualiser l'étude d'impact en conséquence ;
- de prévoir les modalités garantissant la coordination entre opérations et maîtres d'ouvrage au sein de la ZAC.

3.3. Paysage, cadre de vie et biodiversité

Sur le plan paysager, le périmètre du projet se compose actuellement de deux quartiers d'identités distinctes :

- le quartier de la Cité Verte, fortement végétalisé, où des tours de hauteurs supérieures à 25 mètres sont implantées au sein d'un parc arboré ;
- le quartier de la Fosse Rouge, plus minéral, qui surplombe le parc du Morbras. Les façades recouvertes de mosaïques bleues constituent un marqueur architectural fort du bâti. L'espace naturel sensible du Morbras délimite le quartier au nord.

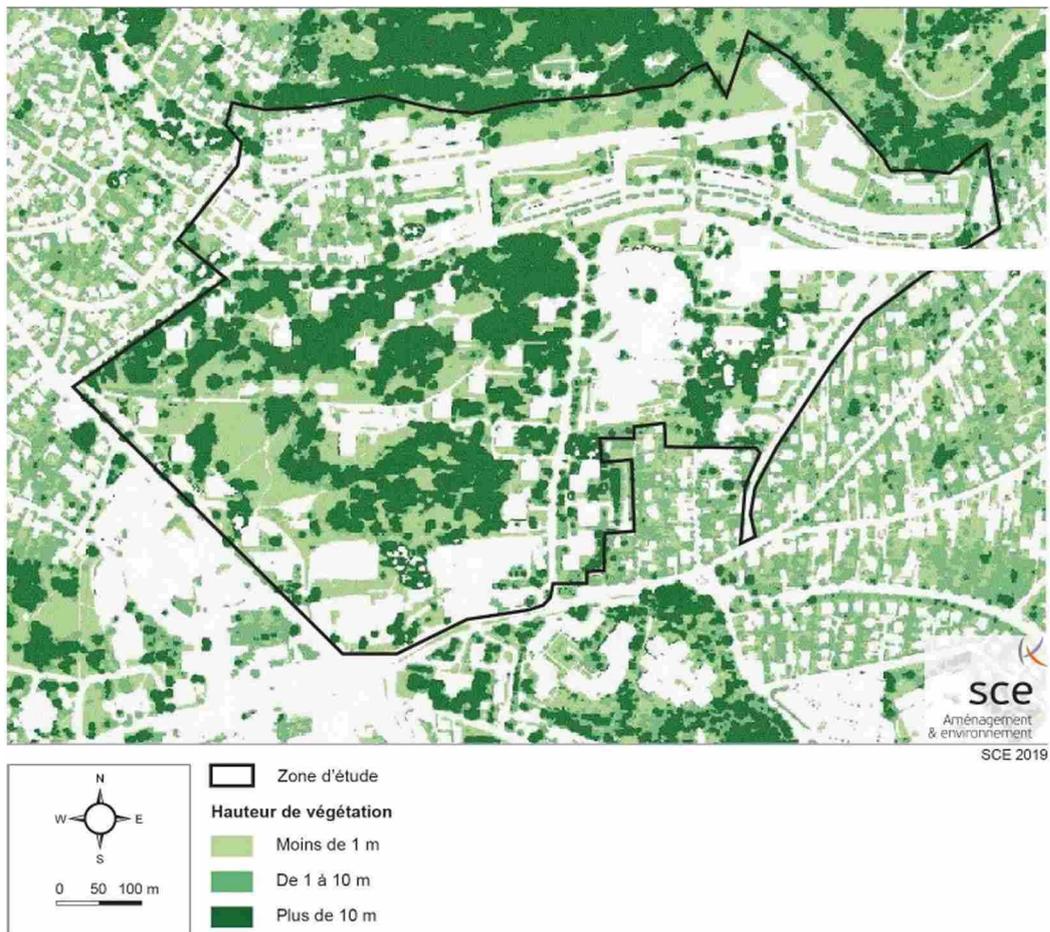


Illustration 10: Végétation au sein du périmètre du projet (source EI page 88 volet A)

■ Espaces boisés et végétalisés

De nombreux espaces boisés existent au sein du périmètre du projet (cf. Illustration 10). Selon l'étude d'impact, le projet prévoit de conserver ce caractère végétal : elle mentionne (page 33 tome 4) que « le projet de la ZAC prévoit une augmentation de la surface d'espaces verts (+5 % d'espaces verts), avec 37 % d'espaces verts en pleine terre ». Les enjeux écologiques sont importants sur le site, par la présence de deux habitats patrimoniaux (la Menthe pouillot et la Molène noire). Des espèces floristiques à enjeu de conservation sont également recensées, ainsi que des arbres remarquables.

L'Autorité environnementale relève que l'étude d'impact précise que « Les constructions du lot C prévues au projet de ZAC impliqueront l'abattage de certains arbres, ce qui entre en contradiction avec la mesure de renaturation demandée par le SRCE. Toutefois, comme présenté précédemment, les emprises des espaces verts vont globalement augmenter d'environ 5% à l'échelle de la ZAC, notamment grâce à la mise en place d'espaces verts sur dalle ». Pour l'Autorité environnementale, des précisions sont nécessaires, concernant le nombre, la

localisation et la typologie des arbres concernés pour évaluer les incidences de tels abattages et justifier en conséquence la cohérence du projet avec les objectifs de préservation et d'amélioration annoncés précédemment.

L'Autorité environnementale rappelle en outre que les espaces verts sur dalle ne permettent pas de compenser des pertes d'espaces boisés de pleine terre.

Des mesures de compensations d'abattages d'arbres sont évoquées (plantation d'un à deux arbres pour chaque arbre abattu) au sein d'espaces boisés tels que le parc de la Cité Verte ou dans la continuité du parc du Morbras.

Par ailleurs, le projet de groupe scolaire situé en limite du Morbras comporterait une "zone tampon" pour limiter l'impact de son implantation sur les espaces boisés et adopterait le principe de cour d'école "Oasis" (page 20 volet B) pour mieux minimiser l'imperméabilisation. L'Autorité environnementale indique qu'il serait nécessaire de caractériser la zone tampon et de présenter des éléments sur les principe de la cour « Oasis ».

(8) L'Autorité environnementale recommande de :

- préciser la localisation, la typologie et la quantité d'arbres à abattre ;
- de démontrer l'accroissement des surfaces d'espaces verts et la conservation ou le renforcement de leurs fonctionnalités écologiques ainsi que l'adéquation des mesures de compensations envisagées avec leur intérêt pour les écosystèmes locaux ;
- de caractériser la zone tampon et la cour «Oasis» prévues au niveau du groupe scolaire.

■ Zones humides

Les éléments documentaires indiquent que plusieurs parties du périmètre du projet pourraient être des zones humides¹⁸. L'illustration 11 présente la localisation des zones humides potentielles au sein du périmètre d'étude.

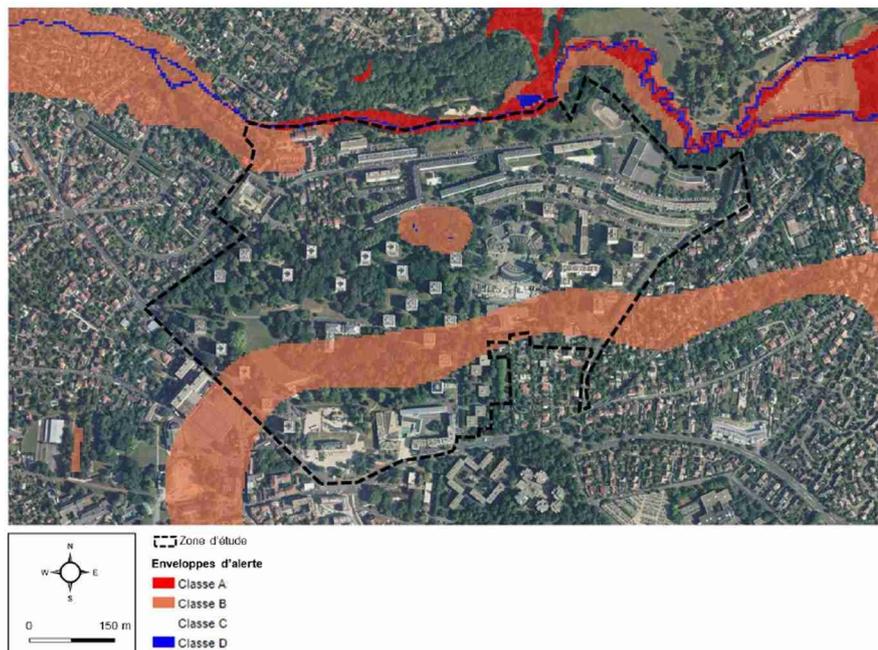


Illustration 11: Enveloppe d'alertes zone humides au sein du périmètre projet (page 73 volet A)

¹⁸ Zones dont le terrain est gorgé d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire. Elles jouent des rôles de régulateur hydraulique, de filtre physique et d'habitat et ont à ce titre des intérêts multiples à préserver.

L'une des zones humides potentielles, située en partie centrale au niveau de l'ancien bassin de la Cité Verte, se trouve au niveau du lot C de l'opération d'aménagement. En conséquence, un diagnostic de caractérisation comportant 14 sondages *in situ*, ainsi que des analyses hydromorphiques et botaniques, ont été réalisés en 2016. Les résultats de ce diagnostic sont présentés sur l'illustration 12 et démontrent la présence de deux zones humides, détectées sur critères botaniques : la première au sein du futur lot C et la seconde en bordure du Morbras.



Illustration 12: Résultats du diagnostic de caractérisation des zones humides

L'étude d'impact précise qu'une zone tampon de cinq mètres sera réalisée autour de la zone humide, afin de garantir qu'elle ne sera ni détruite, ni modifiée. L'Autorité environnementale relève que les informations à disposition dans l'étude d'impact ne permettent pas de s'assurer de la délimitation de la zone humide et que sa localisation mérite d'être documentée et précisée. Elle rappelle en outre que le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) demande des compensations pour toute surface impactée de zone humide supérieure à 50 m².

(9) L'Autorité environnementale recommande de mieux caractériser les zones humides identifiées dans le périmètre du projet et de prévoir les mesures d'évitement, de réduction ou, à défaut, de compensation des effets liés à leur destruction.

■ Faune

Un inventaire de la faune a été réalisé au printemps 2019, afin d'identifier les espèces présentes dans le périmètre d'étude. Cet inventaire a été réalisé en période de nidification. Il a permis de contacter :

- 23 espèces d'oiseaux dont 14 protégées,
- 2 mammifères dont l'Écureuil roux, protégé en France,
- 5 espèces de rhopalocères, 2 d'odonate et 3 d'orthoptères, toutes non protégées,
- un reptile, l'Orvet fragile, protégé.

Par ailleurs, des arbres à cavités favorables à l'accueil des chiroptères ont été repérés.

L'Autorité environnementale note qu'il est nécessaire de compléter l'inventaire réalisé en période printanière par des inventaires à d'autres saisons, afin de s'assurer de sa représentativité.

Compte-tenu des espèces présentes sur site, les impacts des abattages sur le lot C et sur le secteur du futur groupe scolaire seront forts, comme indiqué page 29 de l'étude d'impact (tome 1). L'abattage de certains arbres remarquables sera « *si possible* » évité mais tous ne pourront pas l'être, par exemple ceux en bordure de la rue du Grand Val sur le secteur du futur groupe scolaire. Les mesures de prise en compte des sensibilités faunistique apparaissent en conséquence insuffisantes à l'Autorité environnementale.

Concernant les abords du Morbras, l'étude d'impact mentionne qu'il n'y aura pas d'impact sur la faune, car le projet ne s'étend pas jusqu'à la ripisylve. Pour l'Autorité environnementale, les enjeux apparaissent potentiellement sous-estimés, car des impacts peuvent subsister sur la trame verte et des impacts indirects peuvent être induits.

L'Autorité environnementale relève un manque de précisions sur les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts du projet sur la biodiversité et sur le dispositif de suivi mis en place en phase d'exploitation. En effet, le suivi des impacts est prévu uniquement en phase chantier, alors qu'il conviendra de réaliser un suivi de l'évolution de la présence de la faune et des impacts du projet.

(10) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'inventaire faunistique réalisé pour garantir sa représentativité sur toutes les saisons de l'année,
- démontrer que la sensibilité des espèces contactées a été prise en compte pour l'organisation de la phase chantier et la programmation du projet,
- définir des mesures de suivi de la qualité des milieux de vie des espèces et de l'efficacité des mesures mises en œuvre en phase d'exploitation du projet.

3.4. Déplacements

La commune de Sucy-en-Brie est proche d'axes routiers structurants (A86, RN4, RN19, RN406). La zone d'étude est bordée par deux routes départementales (la RD206 et la RD233).

L'étude d'impact mentionne (page 107 tome 1) que les routes départementales en l'état actuel subissent une hausse des flux et des difficultés de circulations, dues notamment à un trafic poids-lourds important, qui ne concerne pas les voies jouxtant le projet de ZAC.

L'étude d'impact présente une étude de circulation. L'état initial a été caractérisé par des comptages réalisés fin novembre 2021. L'étude indique (page 112 tome 1) que les carrefours situés sur les deux voies structurantes jouxtant le projet « *présentent des réserves de capacité importantes* » sans toutefois les quantifier. Elle conclut que « *les échanges avec les quartiers représentent peu d'impact sur les carrefours et l'écoulement du flux principal* ».

Sur la base du nombre de logements prévisionnel et de projection d'usage des véhicules particuliers, l'augmentation du trafic journalier sur la zone a été estimée et est présentée (page 48 tome 2). Selon le maître d'ouvrage le projet est de nature à augmenter de 10 % la fréquentation des routes départementales. Les réserves de capacités des carrefours avant et après projets, ainsi que les possibilités d'absorptions du trafic par les routes avoisinantes déjà engorgées, ne sont pas présentées. Aucune projection de la situation future sans projet n'a été réalisée.

Les effets cumulés sont évoqués, la proximité du projet d'aménagement du Centre ville a été prise en compte.

L'étude d'impact précise que la circulation actuelle et les accès aux services publics de proximité et commerces seront maintenus pendant la phase chantier. Pour l'Autorité environnementale, compte-tenu des travaux envisagés, notamment sur les espaces publics, il apparaîtra nécessaire pour garantir ce maintien d'élaborer un plan de circulation en phase chantier.

L'étude d'impact précise (page 44, tome 2) que l'offre de stationnement automobile est « significative » au droit et à proximité du projet. Elle indique que « *La pression du stationnement à l'heure actuelle montre des réserves de capacité importantes et donc des marges d'optimisation possibles pour certains emplacements actuellement occupés par du stationnement (espaces publics).* ». L'Autorité environnementale s'interroge en conséquence sur la nécessité des 15 165 m² de stationnement programmés dans le projet, majoritairement en sous-sol, dans un contexte de sols sensibles (risques de mouvements de terrains et nappes d'eau souterraines à faibles profondeurs).

(11) L'Autorité environnementale recommande :

- de préciser les capacités des carrefours situés aux abords du projet et d'étudier l'impact du projet sur les routes engorgées de la commune,
- de définir un plan de circulation en phase chantier,
- de démontrer l'adéquation de la surface de stationnements automobiles nouveaux prévus avec les besoins à l'échelle du périmètre du projet et, plus largement, de la commune.

S'agissant des autres modes de transports, le secteur du Rond d'Or est desservi par les transports en commun : la gare de Sucy-Bonneuil, située à 15 à 25 minutes à pied (selon la localisation dans la ZAC), est desservie par le RER A (environ 70 trains par jour de semaine et par sens). Des bus, dont la fréquence n'est pas précisée, relie la gare et plusieurs points du secteur.

L'étude d'impact précise que le secteur du Rond d'Or de par le nombre de cheminements piétons traversant le parc de la Cité Verte est favorable à la circulation piétonne. La nécessité de sécuriser les carrefours pour les traversées piétonnes est évoquée en page 51 du tome 2.

L'étude d'impact précise par ailleurs que la commune est peu aménagée en pistes et bandes cyclables et que des aménagements complémentaires sont prévus au Plan vélo de l'EPT GPSEA (porteur du projet), afin d'assurer 24 km d'itinéraires cyclables. Une carte des aménagements est présentée page 115 du tome 1.

L'Autorité environnementale estime qu'en l'état, l'étude d'impact ne détaille pas suffisamment les aménagements envisagés au niveau des espaces publics pour favoriser les modes doux et renforcer le maillage entre le cœur de quartier et le centre-ville ou la gare RER. Il en est de même au niveau des lots, puisque le sujet de la création de parkings vélos au niveau des bâtiments, de leur accessibilité et de la connexion des éventuels aménagements internes au périmètre de la ZAC au reste de la ville n'est pas traité.

(12) L'Autorité environnementale recommande de préciser les aménagements (voies piétonnes et cyclables, parkings à vélos...) favorisant les modes doux de déplacements et leur connexion au réseau cyclable communal et intercommunal.

(13) L'Autorité environnementale recommande à GPSEA de préciser le calendrier de développement et de réalisation des aménagements prévus sur la commune de Sucy-en-Brie dans le cadre de son plan vélo.

3.5. Atténuation et adaptation au changement climatique

■ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre des opérations de construction/déconstruction**

L'étude d'impact propose une définition et un bilan des consommations énergétiques (EI volet 2 p. 98-99). Elle mentionne « que la livraison de programmes neufs à partir de 2022 implique que ces derniers seront soumis à la Réglementation Environnementale RE2020 » (p. 98). Ainsi, « les niveaux de consommations énergétiques » seront estimés selon « *l'expérimentation E+C- qui a servi à la définition de la future réglementation* » (p. 98). L'Autorité environnementale note la volonté d'inscrire le projet dans le rehaussement des ambitions nationales en matière d'impact environnementale du secteur du bâtiment.

Néanmoins, elle regrette que cette initiative se contente de considérations portant uniquement sur l'usage de l'énergie. Si des seuils de consommations maximales (CEP_{max}) sont définies pour chacun des programmes du projet, aucune valeur n'est renseignée concernant les émissions de gaz à effet de serre. La RE2020 et l'expérimentation E+C- constituent pourtant des documents importants pour la mise en œuvre d'une politique ambitieuse en matière de réduction de l'impact carbone du secteur du bâtiment.

L'Autorité environnementale recommande de fixer des valeurs maximales prenant en compte les émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie du projet, en se basant sur les résultats de l'expérimentation E+C- et les seuils de la RE2020. En ce sens, elle considère également que la maîtrise d'ouvrage devrait encourager les analyses de cycle de vie (ACV) dès les premières phases de conception des futurs bâtiments et ouvrages, et ce, afin de considérer, au plus tôt, les impacts environnementaux induits par l'extraction des ressources, la production des produits et matériaux de construction, l'utilisation des bâtiments et leur rénovation puis démolition éventuelles. De telles analyses permettront de comparer différents matériaux et systèmes constructifs, notamment le réemploi des bâtiments appelés à être détruits, dans un objectif de réduction du potentiel de changement climatique.

(14) L'Autorité environnementale recommande de :

- de fixer, pour chacun des éléments du programme de la ZAC (lots), des valeurs maximales prenant en compte les émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie, en se basant sur les résultats de l'expérimentation E+C- et les seuils de la RE2020 ;
- inciter les preneurs de lot à réaliser des analyses du cycle de vie (ACV) les plus complètes dès les premières phases de conception des futurs bâtiments et ouvrages.

■ Énergies renouvelables

Une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables a été réalisée. Elle analyse de manière approfondie le potentiel de production et d'utilisation des différentes énergies renouvelables au sein du projet et en identifie trois pertinentes :

- la combustion de biomasse,
- l'énergie solaire thermique,
- le raccordement au réseau de chaleur urbain¹⁹.

Sur la base des consommations énergétiques 2021 du quartier, une analyse coût-efficacité de ces énergies est réalisée. Elle identifie les deux scénarios les plus pertinents à savoir : une combinaison de chaufferie collective 80 % bois/20 % gaz associée à un dispositif solaire thermique, et le raccordement au réseau de chaleur urbain. L'Autorité environnementale relève que le raccordement au réseau de chaleur urbain de la commune nécessiterait son extension, mais que la faisabilité d'une telle extension n'a pas été étudiée dans le cadre de l'étude d'impact. L'étude conclut que « *dans tous les cas, le choix de la solution est laissé au constructeur, l'analyse présentée dans ce document étant un outil d'aide à la décision* ».

Sur ce point, l'Autorité environnementale estime au contraire qu'une démarche globale, à l'échelle de l'aménagement du secteur, voire de la commune ou du territoire, serait nécessaire afin de garantir le niveau d'ambition et d'efficacité du ou des choix retenus, et qu'il importe que l'étude d'impact, le cas échéant lors d'une prochaine actualisation, détermine ces derniers en conséquence.

(15) L'Autorité environnementale recommande de définir à l'échelle adéquate les choix énergétiques du projet en phase d'exploitation afin de favoriser un recours aux modes d'alimentation en énergie répondant aux exigences environnementales.

■ Vulnérabilité et adaptation au changement climatique

19 Un réseau de chaleur urbain existe à Sucy-en-Brie et fournit en énergie une partie du secteur du Rond d'Or. Le raccordement à ce réseau nécessiterait son extension.

L'étude d'impact présente, pages 69 à 74 du tome 2, une analyse de la vulnérabilité au changement climatique. Celle-ci présente la situation locale et identifie les deux risques majeurs (mouvements de terrains et inondations) qui pourraient être aggravés du fait du changement climatique. L'Autorité environnementale relève que l'étude indique que les mesures de gestion des aléas pouvant être aggravés par le changement climatique seront définies dans le cadre des études géotechniques programmées (au stade de conception des bâtiments).

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

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'[article L.123-2](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'Autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr

L'Autorité environnementale rappelle que, conformément au IV de l'[article L. 122-1-1 du code de l'environnement](#), une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 22 juin 2022

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON**

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande : - de préciser le nombre et la superficie globale des logements, des commerces, de services et des places de stationnements créés ainsi que le nombre de logements sociaux ; - de préciser les modalités de relocalisation éventuelle du City stade et de les intégrer dans le périmètre du projet.....10
- (2) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir le chapitre relatif à la justification du projet en décrivant les principales options d'aménagement qui ont été étudiées et les raisons des choix effectués, au regard notamment de leurs effets sur l'environnement.....12
- (3) L'Autorité environnementale recommande de préciser les mesures de gestion des eaux souterraines en phase chantier des constructions de bâtiments présentant des sous-sols et de quantifier les impacts de ces mesures et notamment des éventuels rabattements (volumes, effets barrages, impacts sur les avoisinants) sur les milieux proches et sur la gestion des eaux pluviales.....13
- (4) L'Autorité environnementale recommande de préciser les mesures de prévention et de gestion du risque d'inondation par débordement de cours d'eau lié à la proximité du Morbras, et d'indiquer si le calendrier d'élaboration et de réalisation du projet de ZAC est compatible avec celui de la réalisation de l'étude de restauration hydromorphologique.....13
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser les principes de gestion des eaux pluviales, de manière qualitative et quantitative, sur l'ensemble du périmètre du projet ; - justifier la conformité du projet notamment avec les mesures favorisant l'infiltration des pluies courantes portées par le SDAGE Seine-Normandie approuvé le 23 mars 2022 et par le SAGE Marne-Confluence.....14
- (6) L'Autorité environnementale recommande - de réaliser des diagnostics de pollution des sols sur l'ensemble des lots situés à proximité de sources ponctuelles ou diffuses potentielles de pollutions ; - de démontrer l'absence de risques sanitaires pour les futurs usagers du site, - de démontrer la compatibilité des sols avec la réalisation d'un potager au sein du futur groupe scolaire.....17
- (7) L'Autorité environnementale recommande : - de réaliser en vue de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, des diagnostics de pollution des eaux au droit des lots concernés d'élaborer des plans de gestion des risques de pollution des eaux en phase chantier- et d'actualiser l'étude d'impact en conséquence ; - de prévoir les modalités garantissant la coordination entre opérations et maîtres d'ouvrage au sein de la ZAC....17
- (8) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser la localisation, la typologie et la quantité d'arbres à abattre ; - de démontrer l'accroissement des surfaces d'espaces verts et la conservation ou le renforcement de leurs fonctionnalités écologiques ainsi que l'adéquation des mesures de compensations envisagées avec leur intérêt pour les écosystèmes locaux ; - de caractériser la zone tampon et la cour «Oasis» prévues au niveau du groupe scolaire.....19

- (9) L'Autorité environnementale recommande de mieux caractériser les zones humides identifiées dans le périmètre du projet et de prévoir les mesures d'évitement, de réduction ou, à défaut, de compensation des effets liés à leur destruction.....20
- (10) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'inventaire faunistique réalisé pour garantir sa représentativité sur toutes les saisons de l'année, - démontrer que la sensibilité des espèces contactées a été prise en compte pour l'organisation de la phase chantier et la programmation du projet, - définir des mesures de suivi de la qualité des milieux de vie des espèces et de l'efficacité des mesures mises en œuvre en phase d'exploitation du projet.....21
- (11) L'Autorité environnementale recommande : - de préciser les capacités des carrefours situés aux abords du projet et d'étudier l'impact du projet sur les routes engorgées de la commune, - de définir un plan de circulation en phase chantier, - de démontrer l'adéquation de la surface de stationnements automobiles nouveaux prévus avec les besoins à l'échelle du périmètre du projet et, plus largement, de la commune.....22
- (12) L'Autorité environnementale recommande de préciser les aménagements (voies piétonnes et cyclables, parkings à vélos...) favorisant les modes doux de déplacements et leur connexion au réseau cyclable communal et intercommunal.....22
- (13) L'Autorité environnementale recommande à GPSEA de préciser le calendrier de développement et de réalisation des aménagements prévus sur la commune de Sucy-en-Brie dans le cadre de son plan vélo.....22
- (14) L'Autorité environnementale recommande de : -de fixer, pour chacun des éléments du programme de la ZAC (lots), des valeurs maximales prenant en compte les émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie, en se basant sur les résultats de l'expérimentation E+C- et les seuils de la RE2020 ; - inciter les preneurs de lot à réaliser des analyses du cycle de vie (ACV) les plus complètes dès les premières phases de conception des futurs bâtiments et ouvrages.....23
- (15) L'Autorité environnementale recommande de définir à l'échelle adéquate les choix énergétiques du projet en phase d'exploitation afin de favoriser un recours aux modes d'alimentation en énergie répondant aux exigences environnementales.....23