RESUME NON TECHNIQUE

Actualisation de l'étude d'impact de la ZAC du Moulin
Dans le cadre des permis de construire des lots B1 et B2

JMG Partners
JANVIER 2026

Sommaire

Préambule	**3**
A. Objet de la demande	**3**
B. Autres procédures réglementaires	**6**
C. Autres procédures réglementaires spécifiques aux programmes immobiliers des lots B1 et B2 : Permis de construire soumis à procédures ICPE et loi sur l'eau	**8**
D. Compatibilité des programmes immobiliers des lots B1 et B2 avec les plans et programmes	**13**
E. Localisation du projet de ZAC du Moulin	**14**
F. Présentation du site de projet	**15**
G. Objet et justifications du projet de création d'une zone d'activités économiques sur le territoire monterelais	**19**
Chapitre 1 – Description du projet soumis à étude d'impact	**21**
A. Les grands principes du projet	**21**
Les composantes environnementales prises en compte par le projet	21
Les principes d'aménagement retenus pour la zone	23
Présentation du programme prévisionnel des constructions et du plan d'ensemble de l'opération	24
B. Répartition des programmes de travaux de la ZAC du Moulin	**27**
Présentation du programme de travaux d'aménagement et d'équipement de la ZAC par l'aménageur (CCPM)	27
Présentation du programme de travaux des lots à construire sur la ZAC sous maitrise d'ouvrage privée (promoteurs)	28
C. Présentation des programmes des lots B1 et B2	**30**
Les caractéristiques techniques des lots B1 et B2	30
Traitement paysager des lots B1 et B2	38
Panneaux photovoltaïques en toiture des programmes	39
D. Planning de l'opération	**40**
E. Besoins du projet et principales émissions sur l'environnement	**41**
Chapitre 2 – Description de la sensibilité environnementale de la zone (état initial)	**42**
A. Préambule	**42**
B. Tableau des enjeux environnementaux de la ZAC	**42**
C. Tableau des enjeux environnementaux spécifiques à l'emprise du lot B1 au regard des enjeux de la ZAC du Moulin	**46**
D. Tableau des enjeux environnementaux spécifiques à l'emprise du lot B1 au regard des enjeux de la ZAC du Moulin	**50**
Chapitre 3 – Aperçu de l'évolution probable de l'environnement	**54**
A. En cas de mise en œuvre du projet	**54**
B. Bilan des incidences – impacts – mesures ERC en phase « Chantier »	**55**
Chapitre 4 - Synthèse des impacts du projet sur l'environnement et des mesures prises dans le cadre du projet	**56**
A. Préambule	**56**
B. Bilan des incidences – impacts – mesures ERC en phase « Chantier »	**57**
C. Bilan des incidences – impacts – mesures ERC en phase « Exploitation »	**75**
D. Modalités de suivis des mesures et de leurs effets	**96**
Chapitre 5 – Analyse des incidences cumulées du projet avec d'autres projets connus ou approuvés	**105**
A. Cadre de l'analyse	**105**
B. Projets retenus pour l'analyse	**106**
C. Présentation des incidences cumulatives potentielles	**107**
Chapitre 6 – Présentation des risques majeurs et mesures envisagées par le projet	**110**
A. Le risque de mouvement de terrain	**110**
B. Le risque technologique	**111**
Chapitre 7 – Raisons du choix du projet et description des solutions de substitutions raisonnables examinées par le maitre d'ouvrage	**113**
A. Justification du choix d'implantation du projet sur la zone	**113**
B. Absence de variante au projet	**117**
Chapitre 8 – Méthodes tenant à la rédaction de l'étude d'impact	**121**
Chapitre 9 – Annexes à l'étude d'impact	**124**

0. Préambule

A. Objet de la demande

La présente étude d'impact porte sur l'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC du Moulin dans le cadre des permis de construire des lots B1 et B2 de cette opération d'aménagement.

1. Une actualisation de l'étude d'impact de la Zac du Moulin dans le prolongement des deux actualisations déjà réalisées

La Zac du Moulin a d'ores et déjà fait l'objet de plusieurs procédures d'évaluation environnementale :

- A l'origine dans le cadre de la procédure de création de la ZAC approuvée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Deux Fleuves (ancien nom de la Communauté de Communes du Pays de Montereau) en date du 12 avril 2021
- Puis dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral n° 2022 / 31 / DCSE / BPE / EXP en date du 19 juillet 2022
- Et enfin dans le cadre d'une autorisation environnementale unique qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral n° 2024/08/DCSE/BPE/E en date du 24 mai 2024. Cette autorisation environnementale unique portait à la fois sur le dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau et sur le dossier de dérogation de destruction d'espèces protégées.

Les deux dernières procédures d'évaluation environnementales ont reposé sur une actualisation de l'étude d'impact d'origine du dossier de création de ZAC.

L'étude d'impact d'origine puis ses deux actualisations ont fait l'objet de trois avis successifs de l'autorité environnementale :

- Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France en date du 21 septembre 2020 sur le projet d'aménagement de la zone d'activités du Moulin à Marolles-sur-Seine dans le département de la Seine-et-Marne portant sur l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC du Moulin
- Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n° MRAe 2021 – 6640 en date du 9 décembre 2021 sur le projet de mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Marolles-sur-Seine (77) avec le projet de parc d'activités économiques de la ZAC du Moulin
- Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France N° APJIF-2023-023 en date du 12/05/2023 dans le cadre d'une autorisation environnementale unique

2. Les différentes procédures environnementales auxquelles a été soumises la ZAC

La ZAC a été soumises aux procédures environnementales suivantes :

Evaluation environnementale	Dans le cadre des rubriques de l'article R122-2 du Code de l'Environnement, la ZAC a été soumises à évaluation environnementales par les rubriques suivantes : **39° Travaux, constructions et opérations d'aménagement = Evaluation environnementale systématique** (Opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha) **Projet : Terrain d'assiette de plus de 10 ha.**

Dossier de dérogation au titre des espèces protégées (dit CNPN)	Au vu des enjeux naturels présents du site et des habitats identifiés lors des campagnes de terrain réalisées entre 2018 et 2021, la procédure de Zac a fait l'objet d'un dossier de dérogation au titre des espèces protégées. **Le dossier de dérogation a été instruit dans le care de l'autorisation environnementale unique.**

*Le dossier CNPN est **en annexe** de la présente étude d'impact.*

0. Préambule

A. Objet de la demande

<table>
<tr><td>Autorisation au titre de la loi sur l'eau</td><td>
La ZAC a été soumise à autorisation loi sur l'eau dans le cadre de l'autorisation environnementale unique au titre de la rubrique suivante de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement (nomenclature « loi sur l'eau ») :

<table>
<tr><th>N°</th><th>Activité</th><th>A-D</th><th>Concerné</th><th>Notes</th></tr>
<tr><td colspan="3">1. PRELEVEMENTS</td><td>NON</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">2. REJETS</td><td>OUI</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">2.1.5.0.</td><td>Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :</td><td></td><td rowspan="3">ZAC de
58 Ha**</td><td rowspan="3">Projet soumis à
AUTORISATION</td></tr>
<tr><td>1° Supérieure ou égale à 20 ha</td><td>A</td></tr>
<tr><td>2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha</td><td>D</td></tr>
</table>

Le dossier d'autorisation environnementale unique de la ZAC est en annexe de la présente étude d'impact.
</td></tr>
</table>

0. Préambule

A. Objet de la demande

3. Le principe d'actualisation des études d'impact

L'article L. 122-1-1 du Code de l'Environnement précise que :

« III.-Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation.
Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet. »

Ainsi les incidences sur l'environnement d'un projet sont appréciées, en cas de pluralité d'autorisations, lors de la délivrance de la première autorisation. Dans notre cas, il s'agit du dossier de création de la Zac du Moulin.

Les conditions d'actualisation de l'étude d'impact sont définies lorsque les incidences du projet n'ont pu être complètement identifiées ou appréciées au stade de celle-ci.

4. Le contenu de la présente actualisation de l'étude d'impact de la Zac du Moulin

Depuis la dernière actualisation de l'étude d'impact dans le cadre de l'autorisation environnementale unique, la ZAC du Moulin est en cours de réalisation :

- certaines mesures évitement/réduction/compensation sont en cours de mise en œuvre par la Communauté de Communes des Deux Fleuves (ancien nom de la Communauté de Communes du Pays de Montereau) ;
- des études techniques ont été réalisées notamment dans le cadre des programmes immobiliers ;
- la maîtrise foncière complète de la ZAC a été finalisée ;
- les fouilles archéologiques ont été réalisées par la DRAC en septembre et octobre 2025 ;
- les travaux d'aménagement public de la ZAC (création de la voirie centrale et des réseaux) seront réalisés par la Communauté de Communes du Pays de Montereau à partir de mars 2026 ;
- Les permis de construire des lots B1 et B2 ont été étudiés.

La principale modification du projet porte sur l'élargissement du secteur d'évitement des incidences faune flore à l'Ouest qui est porté à 44 496 m² au sein du périmètre de la ZAC suite à l'avis du CSRPN en date du 22 novembre 2022.

Les autres éléments d'actualisation de l'étude d'impact relèvent de la mise en œuvre du projet et plus particulièrement d'un approfondissement des programmes immobiliers des lots B1 et B2.

Les éléments de l'étude d'impact qui font l'objet d'une actualisation (compléments de texte ou parties ajoutées) sont encadrés en **rose**.

B. Autres procédures réglementaires

1. La procédure de compensation agricole

Depuis le 1er novembre 2016 s'applique le nouveau régime de compensation agricole prévue par la loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014.

Prévu à l'article L112-1-3 du Code rural, les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés font l'objet d'une étude préalable si par leur nature, leur dimension et leur localisation, ils sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'**économie agricole** locale.

L'étude est réalisée par le maître d'ouvrage et adressée au préfet. Le préfet saisit alors la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui rend un avis motivé portant sur l'existence d'effets négatifs notables sur l'économie agricole, la nécessité des **mesures compensatoires** et les mesures proposées par le maître d'ouvrage.

Dans le cadre du projet de « Parc Napoléon », une étude de compensation avait été réalisée par la SAFER et déposée au mois de septembre 2018 au titre de l'article D1112-1-21 du Code rural et de la pêche maritime à la préfecture de la Seine-et-Marne.

La CDPENAF a ensuite été saisie en octobre 2018 et une présentation a eu lieu en commission le 25 octobre 2018.

Un avis sur l'étude a ensuite été rendu par le préfet de la Seine-et-Marne le 10 décembre 2018 portant sur le contenu de l'étude d'impact agricole et les mesures évitement, réduction, compensations prévues par le projet au regard de ses effets négatifs sur l'économie agricole (**document joint en annexe).**

En décembre 2025, l'état d'avancement de la mise en œuvre des mesures de compensation agricole est le suivant :

- Réduction de la surface aménagée au sein de la ZAC : le périmètre de la ZAC a été considérablement réduit, passant ainsi de 211 ha lors de la création de la ZAC à 58 ha. La modification du PLU de Marolles-sur-Seine de 2022 a ensuite porté à environ 7 ha la surface classée en zone « agricole », réduisant encore davantage la surface aménageable au sein de la ZAC, désormais fixée à environ 51 ha ;

- Comblements d'anciennes carrières pour créer de nouvelles surfaces agricoles : une étude de valorisation des plans a été réalisé et la société CEMEX, chargée du comblement, a pu conclure plusieurs promesses de vente. Des plans d'eau ont également été acquis dans ce sens. Les services de l'Etat ont néanmoins émis un avis négatif concernant cette opération. Des discussions se poursuivent actuellement ;

- Compensations financière :
  - Accompagnement pour la mise en œuvre d'une laiterie à hauteur de 75 104 euros : la mesure a été réalisée ;
  - Création d'un point de vente dans le parc Napoléon : cette mesure n'a pas pu être mise en œuvre en raison de l'abandon du projet ;
  - Création d'une Maison du terroir au 2 place Claude Eymard Duvernay pour un montant de 300 828 euros : une étude a été réalisée et des locaux ont été acquis par la CCPM. L'opération n'a pour le moment pas aboutit faute d'exploitant et d'équilibre économique de l'opération.

B. Autres procédures réglementaires

2. La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et de mise en compatibilité du PLU de la commune de Marolles - sur - Seine

Suite à l'arrêté préfectorale de Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC du Moulin en date du 19 juillet 2022, la CCPM s'est rendue maitre de la totalité de l'emprise foncière de l'opération.

A noter que cette procédure a par ailleurs permis de mettre en compatibilité le PLU de la commune de Marolles – sur – Seine avec le projet de ZAC.

3. La procédure d'autorisation environnementale unique

La ZAC du Moulin étant soumise à autorisation au titre de la loi sur l'eau et à dossier de dérogation portant sur la destruction d'espèces protégées, l'opération d'aménagement a fait l'objet d'une procédure d'autorisation environnementale unique.

Cette procédure, soumise à évaluation environnementale, a fait l'objet d'une enquête publique et d'un arrêté préfectoral en date du 24 mai 2024.

4. La finalisation de la procédure de ZAC

Suite à l'obtention de l'autorisation environnementale unique par arrêté préfectoral en date du , le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Montereau a approuvé dans sa séance en date du 3 mars 2025 :

- Le dossier de réalisation de la ZAC du Moulin
- Le programme d'équipement public de la ZAC du Moulin

Cette délibération a permis à l'opération d'aménagement de passer en phase opérationnelle à travers la réalisation des travaux de fouilles archéologiques et d'aménagement des voiries et réseaux publics à partir de mars 2026.

0. Préambule

C. *Autres procédures réglementaires spécifiques aux programmes immobiliers des lots B1 et B2 : Permis de construire soumis à procédures ICPE et loi sur l'eau*

1. Le programme d'entrepôt du lot B1 est soumis à permis de construire, enregistrement au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et à déclaration au titre de la loi sur l'eau

a) Enregistrement au titre de la réglementation sur les ICPE

Les activités relevant de la législation des ICPE sont énumérées dans une nomenclature comportant trois régimes de classement :

- ***la déclaration*** *qui concerne les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Certaines activités liées à ce régime de classement "déclaration" sont soumises à un contrôle périodique devant être réalisé par un organisme agréé ;*
- ***l'enregistrement*** *pour les installations standardisées (station-service, entrepôt, filière avicole, etc.), dont les risques sont connus et peuvent être encadrés par des prescriptions génériques ;*
- ***l'autorisation*** *pour les installations présentant les risques et les impacts les plus importants. Ce régime impose à l'exploitant de faire une demande d'autorisation environnementale comportant des études approfondies.*

Le programme de construction d'un entrepôt de 24 369 m² SPD sur le lot B1 de la Zac du Moulin est soumis à enregistrement au titre des Installations Classées pour la protection de l'Environnement – ICPE - conformément à l'article L 512 – 7 et suivants du Code de l'Environnement.

Compte tenu de ses caractéristiques techniques, le projet développé sur le lot B2 est concerné par les rubriques suivantes :

- 1436-2 : stockage ou emploi de liquides de point éclair compris entre 60 °C et 93 °C, à l'exception des boissons alcoolisées (*déclaration soumise au contrôle périodique*) ;
- 1450-2 : stockage ou emploi de solides inflammables (*déclaration*) ;
- 1510-2b : entrepôts couverts (installations, pourvues d'une toiture, dédiées au stockage de matières ou produits combustibles en quantité supérieure à 500 tonnes), à l'exception des entrepôts utilisés pour le stockage de matières, produits ou substances classés, par ailleurs, dans une unique rubrique de la présente nomenclature, des bâtiments destinés exclusivement au remisage des véhicules à moteur et de leur remorque, des établissements recevant du public et des entrepôts exclusivement frigorifiques (*enregistrement*) ;
- 2662 : stockage de polymères (*intégré dans la rubrique 151-2b*) ;
- 2925-1 : présence d'ateliers de charge d'accumulateurs (*déclaration*) ;
- 2925-2 : présence d'ateliers de charge d'accumulateurs (*déclaration*) ;
- 4320-2 : aérosols extrêmement inflammables ou inflammables de catégorie 1 ou 2, contenant des gaz inflammables de catégorie 1 ou 2 ou des liquides inflammables de catégorie 1 *(déclaration*) ;
- 4321-2 : aérosols extrêmement inflammables ou inflammables de catégorie 1 ou 2, ne contenant pas de gaz inflammables de catégorie 1 ou 2 ou des liquides inflammables de catégorie 1 *(déclaration*) ;
- 4330-2 : liquides inflammables de catégorie 1, liquides inflammables maintenus à une température supérieure à leur point d'ébullition, autres liquides de point éclair inférieur ou égal à 60 °C maintenus à une température supérieure à leur température d'ébullition ou dans des conditions particulières de traitement, telles qu'une pression ou une température élevée (*déclaration soumise au contrôle périodique*) ;
- 4331-1 : liquides inflammables de catégorie 2 ou catégorie 3 à l'exclusion de la rubrique 4330 *(enregistrement*) ;

Source : ICF, 2025

0. Préambule

C. *Autres procédures réglementaires spécifiques aux programmes immobiliers des lots B1 et B2 : Permis de construire soumis à procédures ICPE et loi sur l'eau*

- 4718-1b : gaz inflammables liquéfiés de catégorie 1 et 2 (y compris GPL) et gaz naturel (y compris biogaz affiné, lorsqu'il a été traité conformément aux normes applicables en matière de biogaz purifié et affiné, en assurant une qualité équivalente à celle du gaz naturel, y compris pour ce qui est de la teneur en méthane, et qu'il a une teneur maximale de 1 % en oxygène) *(enregistrement)* ;

- 4755-2 : alcools de bouche d'origine agricole et leurs constituants (distillats, infusions, alcool éthylique d'origine agricole, extraits et arômes) présentant des propriétés équivalentes aux substances classées dans les catégories 2 ou 3 des liquides inflammables (*déclaration*) ;

- Houille, coke, lignite, charbon de bois, goudron, asphalte, brais et matières bitumineuses (*déclaration*).

Source : ICF, 2025

b) Déclaration au titre de la loi sur l'eau

Nomenclature « loi sur l'eau »

Le projet porté sur le lot B1 est concerné par la rubrique suivante de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement (nomenclature « loi sur l'eau ») :

N°	Activité	A-D	Concerné	Notes
1. PRELEVEMENTS			**NON**	
2. REJETS			**OUI**	
2.1.5.0.	*Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :*		Emprise foncière de 6,1 ha	Projet soumis à **DECLARATION**
	1° Supérieure ou égale à 20 ha	**A**		
	2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha	**D**		

2. Le programme d'entrepôt du lot B2 est soumis à permis de construire, autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et à déclaration au titre de la loi sur l'eau

a) Autorisation au titre de la réglementation sur les ICPE

Le programme de construction d'un entrepôt de 52 244 m² SPD sur le lot B2 de la Zac du Moulin est soumis à autorisation au titre des Installations Classées pour la protection de l'Environnement – ICPE - conformément à l'article L 512 – 7 et suivants du Code de l'Environnement.

Compte tenu de ses caractéristiques techniques, le projet développé sur le lot B2 est concerné par les rubriques suivantes :

- 1436-1 : stockage ou emploi de liquides de point éclair compris entre 60 °C et 93 °C, à l'exception des boissons alcoolisées (*déclaration soumise au contrôle périodique*) ;
- 1450-1 : stockage ou emploi de solides inflammables (*autorisation*) ;
- 1510-2b : entrepôts couverts (installations, pourvues d'une toiture, dédiées au stockage de matières ou produits combustibles en quantité supérieure à 500 tonnes), à l'exception des entrepôts utilisés pour le stockage de matières, produits ou substances classés, par ailleurs, dans une unique rubrique de la présente nomenclature, des bâtiments destinés exclusivement au remisage des véhicules à moteur et de leur remorque, des établissements recevant du public et des entrepôts exclusivement frigorifiques (*enregistrement*) ;
- 2662 : stockage de polymères (*intégré dans la rubrique 151-2b*) ;
- 2925-1 : présence d'ateliers de charge d'accumulateurs (*déclaration*) ;
- 2925-2 : présence d'ateliers de charge d'accumulateurs (*déclaration*) ;
- 4320-2 : aérosols extrêmement inflammables ou inflammables de catégorie 1 ou 2, contenant des gaz inflammables de catégorie 1 ou 2 ou des liquides inflammables de catégorie 1 *(déclaration)* ;
- 4321-2 : aérosols extrêmement inflammables ou inflammables de catégorie 1 ou 2, ne contenant pas de gaz inflammables de catégorie 1 ou 2 ou des liquides inflammables de catégorie 1 *(déclaration)* ;
- 4330-2 : liquides inflammables de catégorie 1, liquides inflammables maintenus à une température supérieure à leur point d'ébullition, autres liquides de point éclair inférieur ou égal à 60 °C maintenus à une température supérieure à leur température d'ébullition ou dans des conditions particulières de traitement, telles qu'une pression ou une température élevée (*déclaration soumise au contrôle périodique*) ;
- 4331-1 : liquides inflammables de catégorie 2 ou catégorie 3 à l'exclusion de la rubrique 4330 *(enregistrement)* ;
- 4718-1b : gaz inflammables liquéfiés de catégorie 1 et 2 (y compris GPL) et gaz naturel (y compris biogaz affiné, lorsqu'il a été traité conformément aux normes applicables en matière de biogaz purifié et affiné, en assurant une qualité équivalente à celle du gaz naturel, y compris pour ce qui est de la teneur en méthane, et qu'il a une teneur maximale de 1 % en oxygène) *(déclaration soumise au contrôle périodique)* ;
- 4755-2 : alcools de bouche d'origine agricole et leurs constituants (distillats, infusions, alcool éthylique d'origine agricole, extraits et arômes) présentant des propriétés équivalentes aux substances classées dans les catégories 2 ou 3 des liquides inflammables (*déclaration*) ;
- Houille, coke, lignite, charbon de bois, goudron, asphalte, brais et matières bitumineuses (*autorisation*).

Source : ICF, 2025

b) Déclaration au titre de la loi sur l'eau

Nomenclature « loi sur l'eau »

Le projet porté sur le lot B2 est concerné par la rubrique suivante de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement (nomenclature « loi sur l'eau ») :

N°	Activité	A-D	Concerné	Notes
1. PRELEVEMENTS			**NON**	
2. REJETS			**OUI**	
2.1.5.0.	*Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :*		Emprise foncière de 12,45 ha	Projet soumis à **DECLARATION**
	1° Supérieure ou égale à 20 ha	**A**		
	2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha	**D**		

D. Compatibilité des programmes immobiliers des lots B1 et B2 avec les plans et programmes

Les analyses menées dans le cadre du dossier d'enregistrement au titre des Installations Classées programmes immobiliers du lot B1 et du dossier d'autorisation au titre des Installations Classées et B2 ont permis d'établir que les programmes immobiliers sont compatibles avec les plans, schémas et programmes suivants :

- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) prévu par les articles L. 212-1 et L. 212-2 du code de l'environnement ;
- Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) prévu par les articles L. 212 3 à L. 212-6 du code de l'environnement : le site n'est pas compris dans le périmètre d'un SAGE) ;
- Le plan national de prévention des déchets prévu par l'article L. 541-11 du code de l'environnement ;
- Le plan national de prévention et de gestion de certaines catégories de déchets prévu par l'article L. 541-11-1 du code de l'environnement (catégories de déchets dont la liste est établie par décret en Conseil d'État, en raison de leur degré de nocivité ou de leurs particularités de gestion) ;
- Le plan régional de prévention et de gestion des déchets prévu par l'article L. 541-13 du code de l'environnement ;
- Le plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L. 222-4 du code de l'environnement.

Il est à noter que les programmes ne sont pas concernés par les plans, schémas et programmes suivants :

- Le schéma régional des carrières prévu à l'article L. 515-3 ;
- Le programme d'actions national pour la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole prévu par le IV de l'article R. 211-80 du code de l'environnement ;
- Le programme d'actions régional pour la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole prévu par le IV de l'article R. 211-80 du code de l'environnement.

Source : ICF, 2026

E. Localisation du projet de ZAC du Moulin

Localisé sur la commune de Marolles-sur-Seine, le site est situé au Sud-est du centre-ville.

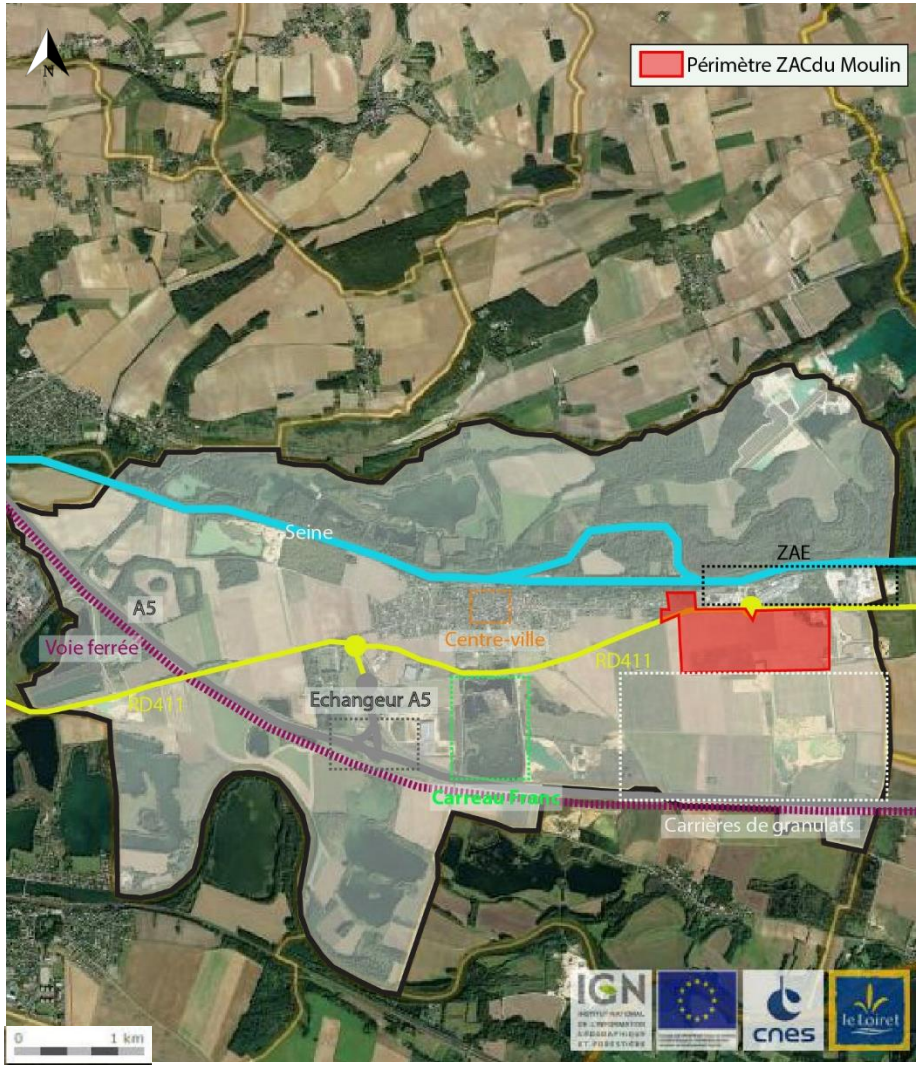
Comme présenté dans la carte ci-contre, il est délimité et organisé autour :

- des infrastructures (TGV, A5 et une plateforme d'activité au niveau de l'échangeur de l'Autoroute A5 et de la Zone d'Activités Économiques existante, du Moulin) ;
- des centres urbains axés le long de la RD 411 ;
- des exploitations de ressources de granulats (gravières).

A proximité immédiate du site (moins d'1 km), on trouve :

- le centre-ville de Marolles-sur-Seine à environ 850 m à l'Ouest ;
- la réserve ornithologique du Carreau Franc (Espace Naturel Sensible) à environ 750 m au Sud-ouest ;
- la Seine et une zone d'activités économiques (ZAE) au Nord ;
- l'A5 et la voie ferrée à environ 1 km au Sud ;
- des espaces en cours d'exploitation par les carriers à l'Est et au Sud ;

Localisation du site sur la commune de Marolles-sur-Seine



Source : Géoportail, 2020

F. Présentation du site de projet

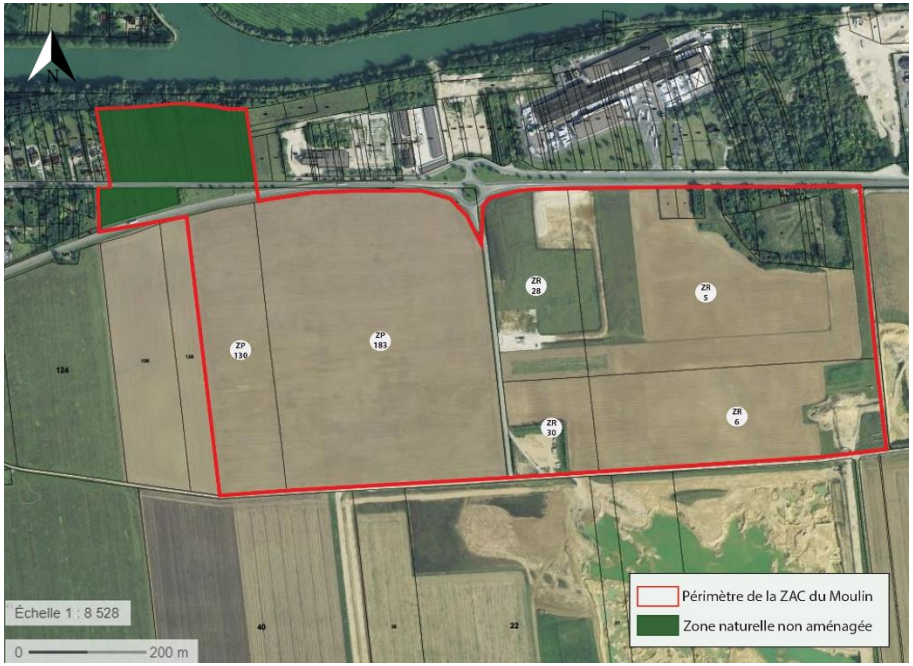
L'emprise totale de la ZAC représente une superficie d'environ 58 ha, toutefois **le projet de développement d'un parc d'activités économiques ne concerne qu'une partie de cette emprise soit une superficie d'environ 51 ha** (hors zone d'environ 3 ha dévolue à un stacker à l'extrême Sud-Est du site).

*Occupation actuelle du site***

ZP183	Parcelles déjà exploitées et retournées à un usage de cultures	environ 18,5 ha
ZP130		environ 5,5 ha
ZR28	Parcelle remblayées	environ 4,6 ha
ZR5		environ 12,1 ha
ZR30	Parcelles remblayées	environ 2,4 ha
ZR6		environ 8,1 ha (dont emprise stacker)
Parcelles au Nord-est de la zone (21 parcelles)	Ancienne exploitation, plus ou moins transformée en zone de remblais de matériaux avec des bosquets et de la végétation spontanée en bordure.	environ 3 ha au total
TOTAL EMPRISE ZAE		**54,2 ha**
TOTAL EMPRISE ZAE (hors emprise stacker non aménagée)		**51,2 ha**
Parcelles au Nord-ouest de la zone – non aménagées dans le cadre du projet (15 parcelles)	Groupements prairiaux en front de Seine non aménagés et limitrophe à la ZAE existante	environ 3,8 ha
TOTAL EMPRISE ZAC		**58 ha**

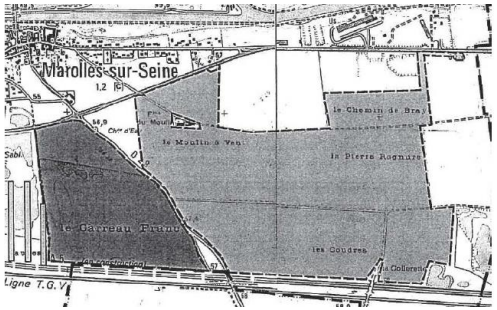
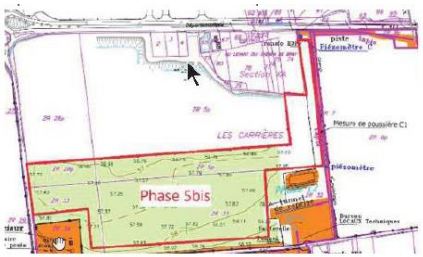
*** Le plan parcellaire présenté ici est celui en vigueur lors de la création de la ZAC. Il a fait l'objet, depuis, d'un remaniement.*

*Emprise de la ZAC du Moulin***



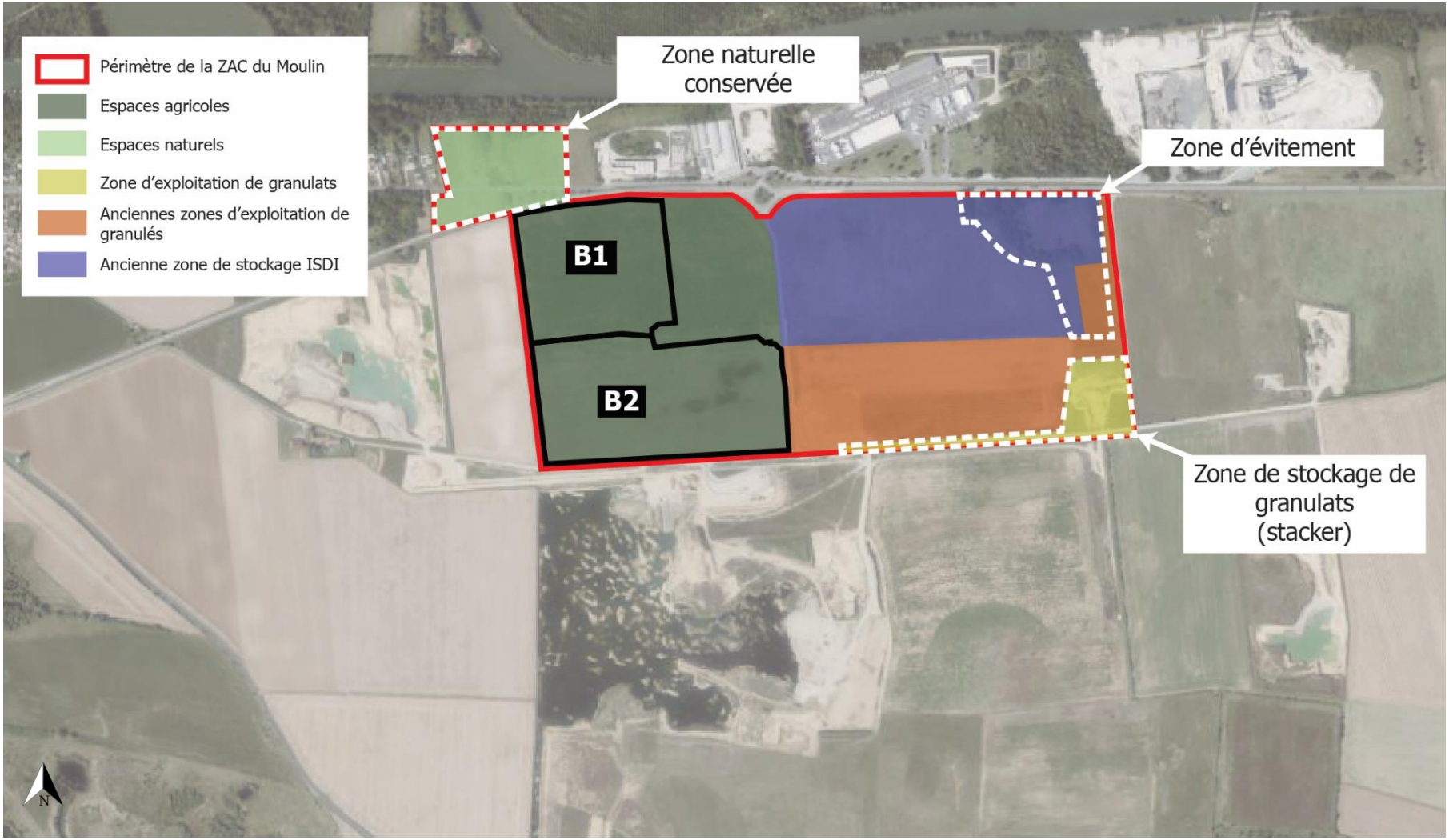
L'ensemble du périmètre de la ZAC a été acquis par la Communauté de Communes du Pays de Montereau, permettant ainsi d'assurer la préservation de l'espace naturel au nord de l'emprise et la réalisation des mesures d'évitement des incidences faunes flores sur la partie est de l'opération.

F. Présentation du site de projet

Modification de la zone de carrières	Remblaiement de la Zone de stockage ISDI	Les extrémités Nord du périmètre
La carrière de sables et graviers SEAPM est autorisée par l'arrêté préfectoral n° AP n° DAIDD M 024 du 10 octobre 2007, pour 20 ans. L'emprise autorisée de la carrière SEAPM figure en gris clair et gris foncé sur la carte ci après, extraite de son arrêté préfectoral d'autorisation :  Pour ne pas interférer avec le projet de la CCPM la SEAPM a adapté son phasage d'exploitation et de remise en état afin de libérer des terrains. Ces modifications ont fait l'objet de l'arrêté préfectoral n°2018/DCSE/M/004 du 13 avril 2018. Une partie des terrains a fait l'objet d'une déclaration de fin de travaux partielle (phase 5 bis figurée ci-dessous). À cet effet, des découpages de parcelles ont été réalisés de manière à mieux distinguer les terrains remis en état de ceux occupés par les installations nécessaires à l'exploitation. Un stacker restera temporairement maintenu à l'extrémité Sud-est.  **Enfin** *par Arrêté préfectoral n°2023/DRIEAT UD 77 059 du 9 mai 2023, le phasage d'exploitation de cette carrière a été modifié.*	La partie Nord-est de l'emprise de la ZAC comprend une zone de stockage de déchets inertes autorisée par arrêté préfectoral n°2012/DDT/SEPR/403 du 21 mai 2012 exploitée par la société CEMEX Granulats **sur une emprise d'environ 16,6 ha (occupant une partie des parcelles ZR 5 et ZR 28).** Dans le cadre de cet usage, l'exploitation était autorisée pour une durée de **20 ans (soit jusqu'en 2032).** Seuls les déchets inertes étaient admis dans l'ISDI à savoir, **des déchets qui ne subissent aucune modification physique, chimique ou biologique importante**. Cette installation était par ailleurs entouré d'une clôture afin d'empêcher le libre accès au site. Afin d'optimiser et de coordonner les travaux d'aménagement de la ZAC et de création d'un parc d'activités économiques, **une demande de modification de l'autorisation initiale donnée en 2012 a été déposée par la société CEMEX Granulats (exploitant de la zone) pour permettre de finaliser le remblaiement de l'ISDI en priorité.** Par arrêté préfectoral n°2019/DCSE/BPE/IC en date du 1er avril 2019, la demande de modification de l'ISDI a été autorisée : **la durée d'exploitation a été modifiée jusqu'au 31 décembre 2022.** **Depuis, la zone de stockage ISDI a été remblayée et l'ICPE a fait l'objet d'une cessation d'activité.**	**L'extrémité Nord-ouest du périmètre de la Nord** (limitrophe à la ZAE existante) **constitue une zone de préservation écologique.** Elle est située entre le RD 411 et la Seine et constitue l'entrée de la commune de Marolles et de la zone d'activités. Elle est composée de bosquets, reliquats de fructicées évoluant vers une chênaie. **Cette extrémité a été intégrée au zonage de la ZAC pour conserver son état naturel et ne sera pas aménagée. Le zonage du PLU – zone A - a été conservé.** **La pointe Nord-est correspond à une ancienne exploitation**, plus ou moins transformée en zone de remblais de matériaux inertes avec des bosquets et végétation spontanée en bordure. **Cette zone constitue une zone d'évitement de la ZAC.**

F. Présentation du site de projet

Présentation schématique de l'occupation actuelle de l'emprise de la ZAC



F. Présentation du site de projet

Vues du site de projet depuis le Nord de la RD411

Vue de la ZAC depuis la RD411

Vue des parcelles à proximité de la ZAE existante (Nord-ouest de la ZAC)

Vue de la parcelle ZP183 en direction du Sud (partie Ouest de la ZAC)

Vue de la parcelle ZR5 en culture et ZR28 clôturée en attente de remblaiement

G. Objet et justifications du projet de création d'une zone d'activités économiques sur le territoire monterelais

La création de la ZAC vise à aménager et équiper des emprises foncières afin de permettre le développement d'une zone d'activités économiques comprenant activité logistique et autres activités économiques de production (ou de petites logistiques).

Justifications	Les besoins sur le territoire monterelais	Apports du projet de ZAE
L'implantation d'une nouvelle zone d'activités de production et logistique répond aux besoins des filières d'activités sur la région et le département	Industriel depuis le 18ème siècle, le bassin d'emploi monterelais se distingue par une tradition tournée vers les activités productives, la métallurgie et les technologies de pointe. Ainsi, alors que le secteur industriel compte 12,2% des emplois nationaux, il occupe 21% des actifs intercommunaux (dernières données INSEE). Sur la Communauté de Communes, plusieurs parcs d'activités et de zones industrielles façonnent ainsi le paysage économique du territoire avec notamment la Zone Industrielle de Montereau-Fault-Yonne (environ 140 ha) ou encore la ZAE de Saint-Donain (55 ha) sur la commune de Marolles-sur-Seine. Les relations étant nombreuses sur le territoire monterelais, un écosystème industriel est affirmé et une économie circulaire vertueuse d'où des demandes régulières et récurrentes de foncier découlent, apparait.	**La création de la ZAC s'inscrit ainsi dans le maintien et le développement du tissu industriel du territoire monterelais.**
	Au regard de l'activité logistique, et compte tenu de la présence de grandes infrastructures de transports, de la proximité aux bassins de consommation francilien, du bassin d'emplois existant, de la présence d'importantes disponibilités foncières sur le territoire et du secteur du transport routier très développé (avec des entreprises comme les transports Capelle, Prejam, TLR, Giraud Lor…), la logistique constitue un secteur d'activité en plein développement sur le territoire monterelais. En effet et face au besoin de création de nouvelles surfaces, on relève un phénomène de périurbanisation, voire de ruralisation, de l'activité logistique profitant des infrastructures et des disponibilités foncières en première couronne et sa périphérie (à l'inverse, le parc d'entrepôts a largement décru à Paris et dans les départements de la petite couronne). Or, la demande de surfaces pour répondre aux besoins logistiques augmente de façon importante ces dernières années dans les filières d'activités (industrie, BTP, déchets, hôtellerie-restauration, e-commerce, grande distribution et messagerie).	**Ces besoins appelant à la fois de grandes plateformes logistiques régionales qui s'implantent en périphérie pour disposer de ressources foncières, mais également des espaces de logistique urbaine pour assurer la liaison du dernier contact, la ZAC du Moulin permet de répondre à ces besoins de part sa superficie et sa localisation à proximité de l'A5.**

G. Objet et justifications du projet de création d'une zone d'activités économiques sur le territoire monterelais

Justifications	Les besoins sur le territoire monterelais	Apports du projet de ZAE
L'implantation d'activités sur la zone a pour objet de conforter la dynamique économique du territoire (en cohérence avec les orientations du SDRIF , le DRIF-E et l'environnement économique existant sur la CCPM)	Au regard du Schéma Directeur Ile-de-France (SDRIF), document stratégique de planification urbaine de l'espace francilien en vigueur de 2013 à 2025, l'emprise du projet s'inscrit comme un secteur d'urbanisation préférentielle. En effet, le site bénéficie d'ores et déjà de deux pastilles de 25 ha d'urbanisation qui peuvent-être ouvertes à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets. La proximité de l'opération au pôle de centralité à conforter (correspondant au réseau des villes qui ont vocation à mailler l'espace rural) représenté par la commune de Montereau-Fault-Yonne, participe en ce sens à accroitre son attractivité notamment en favorisant le développement de l'emploi sur ce bassin. En effet, le choix de développer une opération exclusivement à vocation d'activités économiques s'inscrit dans l'objectif 2 du SDRIF « Refonder le dynamisme économique francilien » (objectif de créer 28 000 emplois par an). Le SDRIF-E, qui succède au SDRIF après sont entrée en vigueur le 12 juin 2025, octroie également deux pastilles de 25 ha d'urbanisation au site, confirmant ainsi sa vocation a accueillir un projet urbain ambitieux.	**Par le développement d'une opération à destination exclusive d'activités, le projet vise la création de plus de 1 700 emplois permettant de conforter la dynamique économique du territoire lancée par la CCPM.** **Bien placé par rapport aux infrastructures routières, ferrées (fret) et fluviale (proximité de la Seine), le projet proposera un environnement préservé des conflits avec l'habitat, où les échanges et les collaborations interentreprises seront facilités en lien avec les autres entreprises existantes et avoisinantes.**
	Selon les dernières données INSEE, le territoire monterelais connait actuellement un taux de chômage important : environ 14,8 %, soit un niveau largement supérieur aux moyennes départementale et régionale en 2022/ Sur la CCPM, c'est la commune de Montereau-Fault-Yonne qui est la plus touchée (mais aussi la plus peuplée de l'intercommunalité) avec un taux de chômage qui avoisine les 20% (pour plus de 19 000 habitants).	**Le développement d'une zone d'activités économiques sur la commune participe ainsi à la réduction du chômage sur le territoire monterelais et à une échelle plus réduite, sur la ville de Montereau-Fault-Yonne, bassin de vie de l'intercommunalité (localisée à moins de 8 km de la zone de projet).** **Sa création constitue un réservoir foncier stratégique pour les entreprises franciliennes en agissant comme un puissant soutien à leur développement sur le territoire.**

1. Description du projet soumis à étude d'impact

A. Les grands principes du projet

1. Les composantes environnementales prises en compte par le projet

La plaine dans laquelle s'inscrit la ZAC du Moulin a été largement anthropisée.

Dénommée « Plaine de la Bassée », cet espace constitue depuis des siècles une large étendue agricole fertile dédiée majoritairement à l'exploitation céréalière, mais elle est aussi exploitée pour la qualité de son gisement de sable.

Au fil du temps, de nombreux sites d'extraction de granulats ont colonisé la plaine de part et d'autre de la Seine, devenant ainsi la zone la plus importante d'exploitation de carrières d'Île-de-France, alternant périodes d'exploitation et de remblaiement des emprises exploitées.

Cet espace présente actuellement de multiple usages :

- *une plaine de flux* : acheminements de granulats, transport de céréales, lieu de passage pour accéder à Paris, autoroute A5, voie TGV, ces nombreux flux ont consolidé, depuis des siècles, un caractère très dynamique de la plaine ;

La proximité de l'A5 rend attractive ce site pour le développement d'activités économiques. Également, la RD411 représente aujourd'hui un axe important permettant la desserte des divers zones d'activités.

- *une présence végétale à affirmer* : depuis des siècles, l'anthropisation continue de ce morceau de territoire a généré la disparition de grandes structures paysagères. Néanmoins, les vestiges des anciens sites d'extraction de granulats ont laissé la place à la biodiversité qui a progressivement colonisé ses endroits.

Actuellement, une partie de la plaine est inscrite au titre de la politique européenne NATURA 2000 : la ZAC du Moulin est ainsi entourée de deux grandes zones riches en biodiversité, au Nord liée à la vallée de la Seine, au Sud la vallée de l'Yonne, avec la présence en limite de ZAC d'une réserve ornithologique (Espace Naturel Sensible du Carreau Franc).

L'enjeu pour le projet est d'affirmer un corridor écologique afin de pouvoir intégrer le Carreau Franc au système forestier de la rive droite de la Seine.

Les sites d'exploitation des carriers deviendront à terme de nouveaux étangs permettant la multiplication de zones naturelles tout en maîtrisant l'étalement urbain.

- *une plaine marquée par des objets paysagers uniques* : le territoire est composé d'une vaste plaine agricole ponctuée par de multiples émergences de différentes natures conférant une perception visuelle de l'environnement étendue : des bosquets, un château d'eau, la ferme du Moulin, la ligne TGV, les sites d'extraction de granulats, parmi d'autres, malgré leur taille, sont des éléments facilement repérables depuis de longues distances, générant ainsi un paysage d'objets uniques.

Par sa situation (la ZAC est desservie par un rond-point de la RD411 qui constitue aussi la porte d'entrée d'une autre zone d'activités située au Nord) et son occupation, le site du Moulin est perceptible de tous côtés, à partir de axes routiers, même éloignés (comme l'A5), ou des point hauts que constituent les villages sur la rive Nord de la Seine.

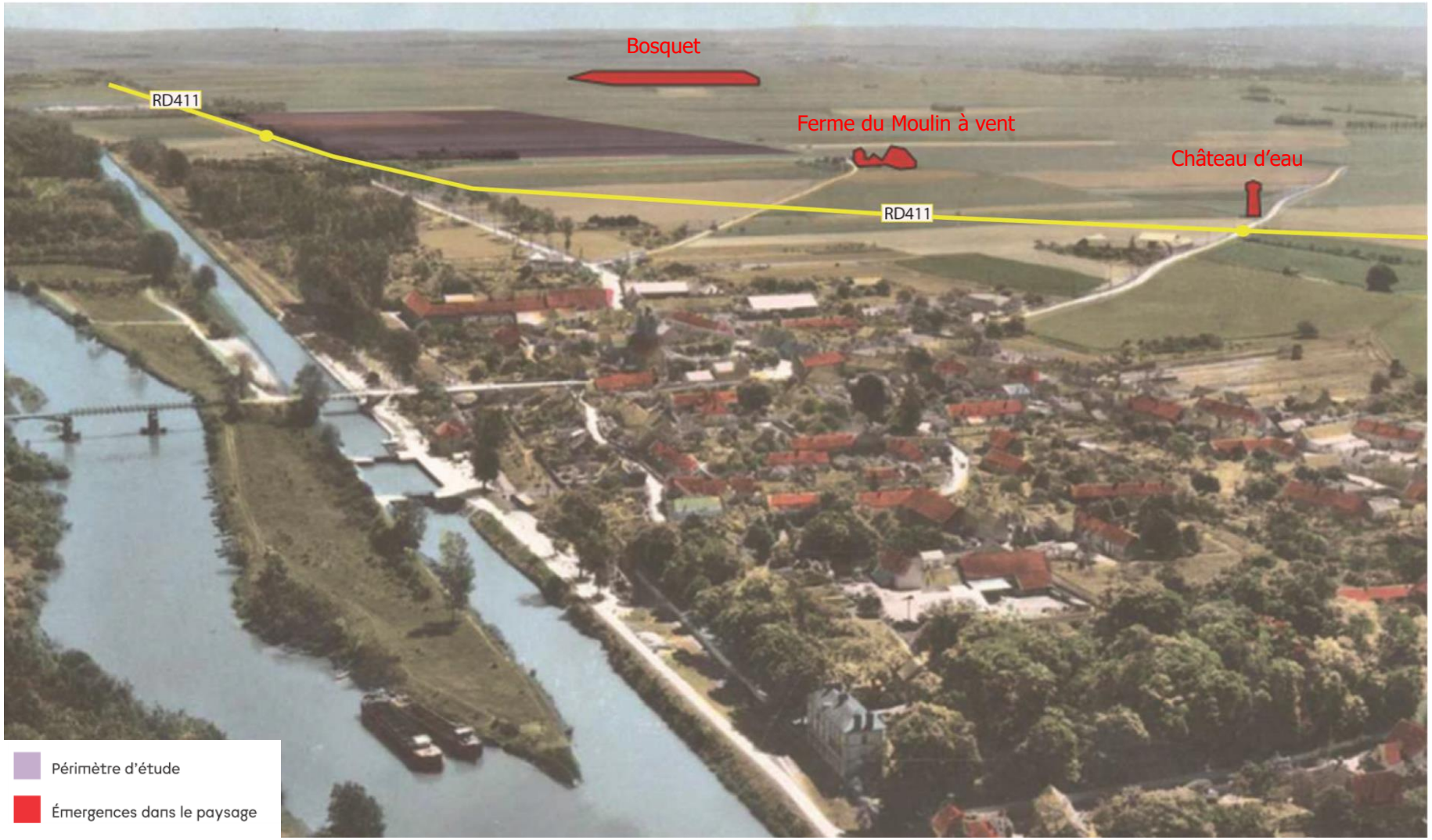
Elle constituera ainsi, inévitablement, un repère dans le paysage nécessitant une intégration soignée.

La future ZAE du Moulin au centre de ce grand territoire plat, devra considérer l'intégration de bâtiments (L voir XL) dans ce paysage.

1. Description du projet soumis à étude d'impact

A. Les grands principes du projet

Localisation de la zone de projet depuis le Nord-ouest et représentation schématique de la RD411 (centre-ville de Marolles-sur-Seine au premier plan)



Source : agence ZCCS, 2020

1. Description du projet soumis à étude d'impact

A. Les grands principes du projet

2. Les principes d'aménagement retenus pour la zone

Au regard de l'implantation des constructions	Au regard de l'intégration des constructions dans le paysage	Au regard de l'impact de l'aménagement de la zone sur l'environnement
Optimiser l'implantation et la desserte de vastes bâtiments afin d'en minimiser l'impact sur l'environnement naturel et visuel.	*Organiser la meilleure intégration urbaine, architecturale et paysagère possible de la zone.*	*Veiller à favoriser une gestion responsable de l'environnement dans le cadre de l'aménagement de la zone.*
A travers le développement de voies rectilignes et d'une trame parcellaire rectangulaire sans modification du parcellaire existant (le projet s'organise entre la RD411 et le chemin des ânes) afin d'optimiser l'occupation des espaces et les coûts, la ZAC s'organise de part et d'autre d'un axe central, connecté au rond-point de la RD411. A l'opposé de la ZAE qui lui fait face, la ZAC du Moulin, par ses dimensions, permet d'optimiser la desserte autour de cet axe existant et réaménagé dans le cadre du projet, pour : • réduire la part d'imperméabilisation des sols (utilisation d'un accès déjà existant) ; • favoriser l'intégration paysagère (à travers l'implantation de noues en bord d'infrastructure).	Le plan guide de la ZAC veille à privilégier : • l'affirmation d'un corridor écologique Nord-Sud/Est-ouest, en mettant en relation et synergie environnementale Zone NATURA 2000, merlons boisés, noues plantées, clôture végétale … ; • la réduction de l'impact visuel des bâtiments depuis la RD411 ; • un traitement harmonieux et qualitatif des limites parcellaires à l'échelle de la ZAC (hauteur, couleur, essences…) ; • la sobriété et la simplicité des constructions qui seront édifiées.	Cette gestion s'illustre : • au regard de l'impact du projet sur les eaux pluviales (sur chaque parcelle et à l'échelle de la ZAC) à travers : ○ une gestion des eaux pluviales au sein de bassins paysagers et intégrés ; ○ une gestion en surface des eaux pluviales sur les axes circulés (à travers des noues) qui permet ainsi de structurer de manière douce le paysage et d'agrémenter « utilement » des parcours doux ; • au regard du développement des espaces verts sur la zone qui favorise le recours d'essences résistantes demandant peu d'entretien et permet également le développement de la biodiversité.

3. Présentation du programme prévisionnel des constructions et du plan d'ensemble de l'opération

Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone porte sur la création d'environ 302 500 m² de surface de plancher (SDP) répartit comme suit :

Répartition par typologie	% de répartition sur la ZAC	SDP par typologie
Logistique	65%	196 625 m² SDP
Activités de production et de petites logistiques	35%	105 875 m² SDP
TOTAL SDP créées		**302 500 m² SDP**

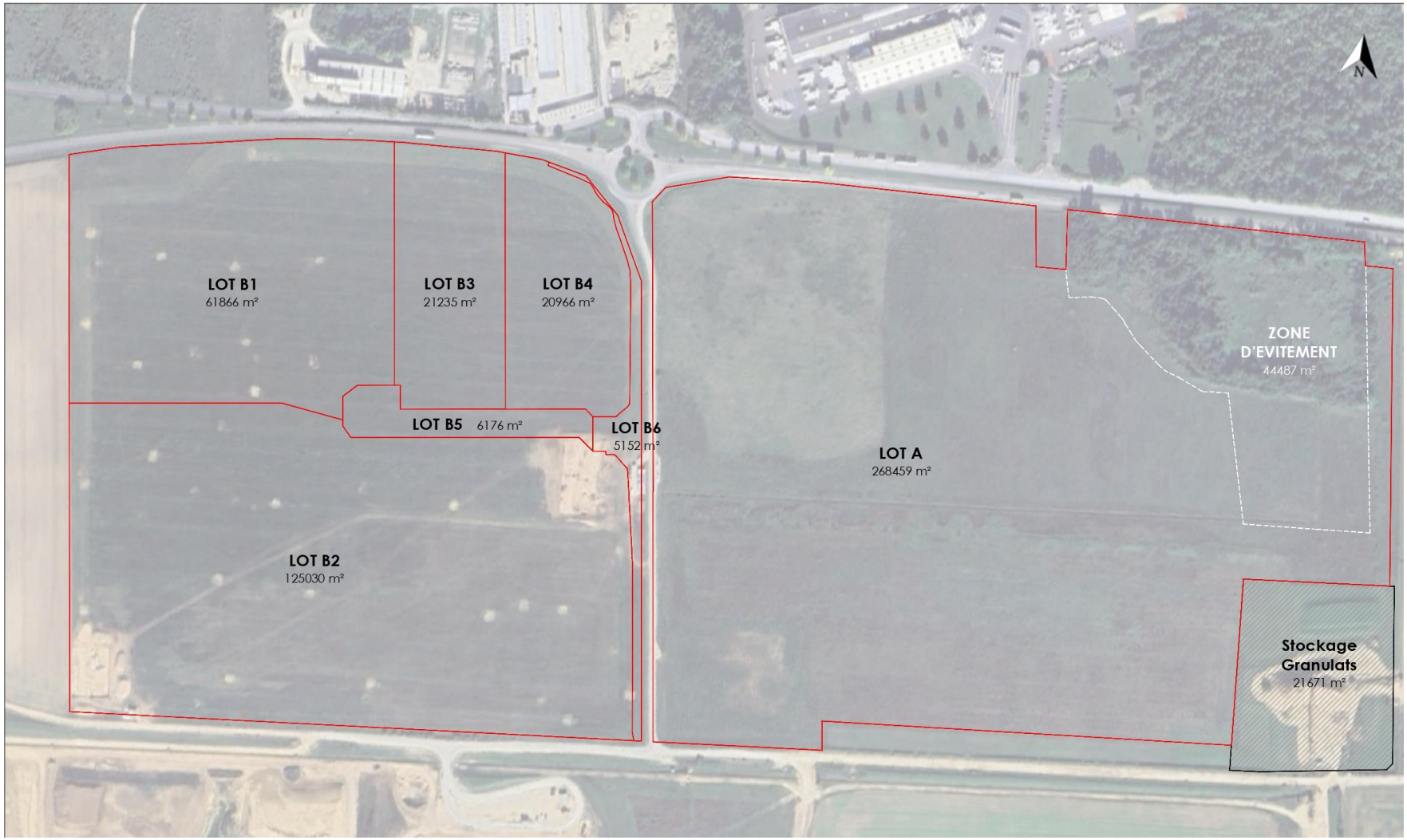
Afin de répondre à l'ensemble des besoins des entreprises, la trame de la ZAC définit 5 parcelles de tailles différentes :

- A l'est - Lot A : emprise foncière d'environ 26,6 ha
- A l'ouest :
  - Les deux lots B1 et B2 objets des permis de construire
  - Lot B3 : emprise foncière d'environ 2,1 ha
  - Lot B4 : emprise foncière d'environ 2 ha

1. Description du projet soumis à étude d'impact

A. Les grands principes du projet

Plan de division foncière de la ZAC du Moulin

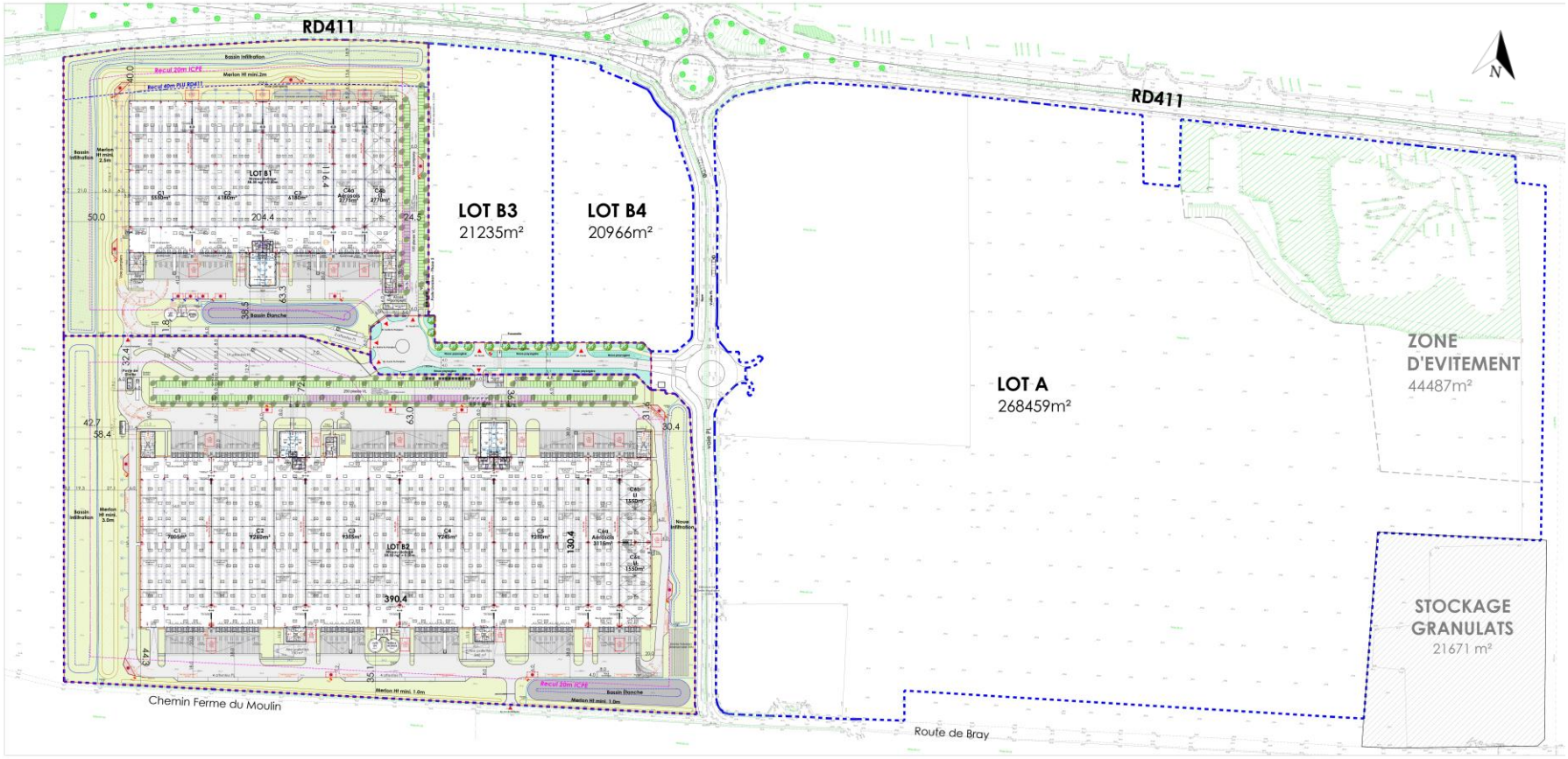


Source : Payet, Atelier 4+

1. Description du projet soumis à étude d'impact

A. Les grands principes du projet

Plan d'ensemble de la ZAC du Moulin



Source : Payet, Atelier 4+

B. Répartition des programmes de travaux de la ZAC du Moulin

1. Présentation du programme de travaux d'aménagement et d'équipement de la ZAC par l'aménageur (CCPM)

a) Réaménagement de l'axe central Nord permettant la desserte de la zone (unique accès), sur l'emplacement de la voirie existant en l'amplifiant

Le site est desservi depuis le rond-point Nord existant et grâce au réaménagement du chemin perpendiculaire à la RD411.

Les travaux se concentrent sur la séquence Nord de la voie : le profil est élargi à environ 20 m pour permettre l'accueil d'un trottoir, d'une piste cyclable, d'une chaussée double sens et de noues plantées.

Un giratoire permet ensuite de desservir les lots.

Il est par ailleurs aussi prévu la création d'un arrêt de bus.

La conception de ces travaux, avec la piste cyclable et l'arrêt de bus vise à favoriser le développement des modes de circulation doux et les transports en commun.

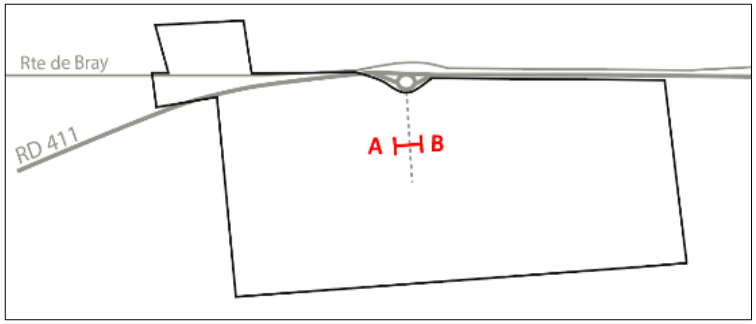
Une coupe de principe de cet aménagement est présentée ci-contre.

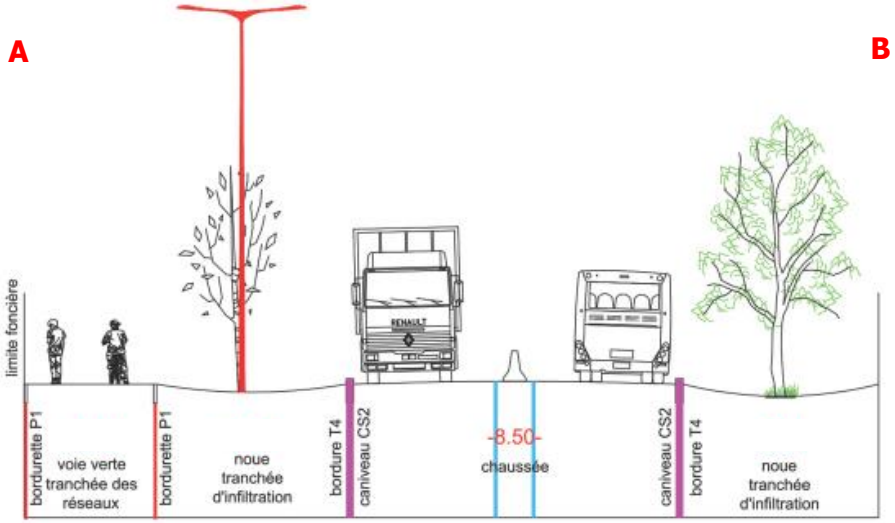
b) Création des réseaux pour les futurs constructions

Création des réseaux :

- d'eau potable/défense incendie ;
- d'assainissement eaux usées/eaux pluviales (la gestion des eaux pluviales des espaces publics s'organisera à travers la mise en œuvre de noues végétalisées le long de l'axe central requalifié) ;
- d'électrique et de télécommunication.

Profil de voirie prévisionnel de l'axe Nord





L'ensemble de ces travaux seront réalisés par l'aménageur de la ZAC du Moulin et permettront la viabilisation des différents lots qui feront ensuite l'objet des plusieurs autorisations d'urbanisme pour permettre la construction des bâtiments.

2. Présentation du programme de travaux des lots à construire sur la ZAC sous maitrise d'ouvrage privée (promoteurs)

a) Construction de 5 bâtiments d'activités économiques (en conservant un retrait de 40 m par rapport à l'alignement de la RD411).

Ces bâtiments proposeront en fonction de la nature de leurs activités et à minima:

- des espaces de type « entrepôt / hangar » (notamment pour la logistique) ;
- des espaces de bureaux et des locaux « sociaux » pour la vie des salariés et visiteurs de la zone (équipements sanitaires et de cuisine, salle de repos..etc.).

Un réseau de voiries internes à la zone pour la desserte des parcelles (accès employés, visiteurs et livraisons) sera également prévu, en plus de de poches de stationnements en aériens pour les besoins des entreprises (avec une obligation d'aménager en parking paysager, à minima 1 arbre pour 4 places).

b) Développement d'espaces paysagers au sein des lots

Les différents lots veilleront à la création d'espaces paysagers au sein des parcelles.

La délimitation de chaque parcelle se fera ainsi à travers une conception paysagère composée de trois strates (basse, moyenne, haute ou herbacée, arbustive, forestière).

Les espaces de limites devront à la fois permettre des porosités visuelles (« effet vitrine ») tout en créant une véritable lisière végétale limitant l'impact du bâti sur l'espace public et le paysage (traitement des limites de propriété avec les espaces agricoles / traitement paysager des limites séparatives sur voiries internes entre parcelles privées).

c) Aménagement d'un talus le long de la RD411 sur le pourtour Nord de la zone ainsi que sur une bonne partie des limites Est et Ouest

L'objectif est de constituer une lisière boisée le long de la RD 411 permettant d'atténuer l'impact visuel des bâtiments et des parkings notamment depuis le bourg de Marolles-sur-Seine.

Ce merlon proposera des dimensions variables en fonction de l'organisation des constructions (entre 1 et 3 m de haut pour 5 à 10 m de base en moyenne).

En termes de fonction et en plus d'être un isolant phonique naturel, ce talus marque le lien paysager entre les entités boisées existantes.

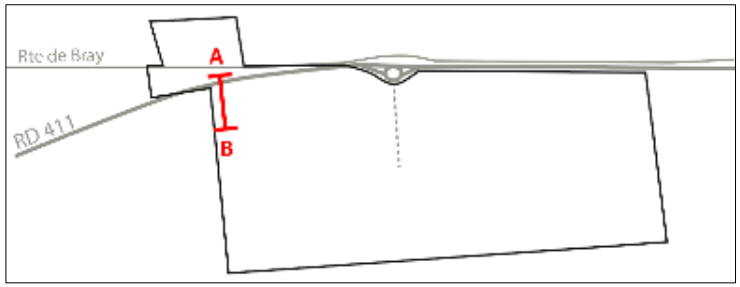
Il est conçu selon une gestion forestière : plantation dense de baliveaux sur toute sa surface et suppression progressive au fil des années afin de conserver les meilleurs sujets.

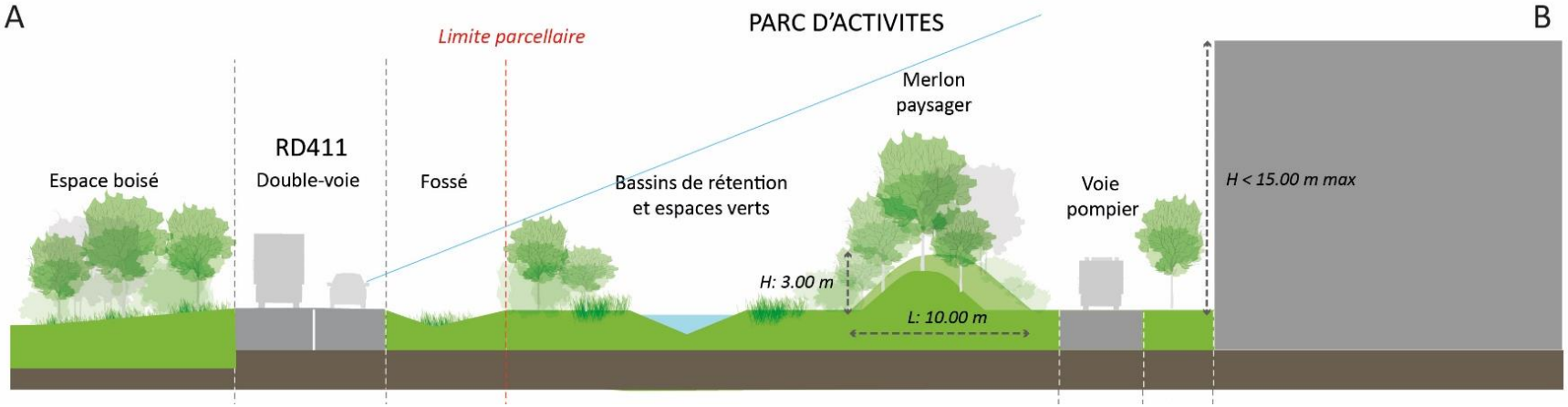
Le merlon permettra ainsi le développement d'une biodiversité tout en consolidant une nouvelle structure écologique.

Une coupe prévisionnelle de la RD411 et des merlons paysagers créées est présentée ci-après.

B. Répartition des programmes de travaux de la ZAC du Moulin

Coupe du site en direction de l'Est





Source : ANTEA, 2021

1. Les caractéristiques techniques des lots B1 et B2

a) Lot B1

Le bâtiment du lot B1 est un bâtiment d'activité logistique dite « classique », avec déchargement des poids-lourds de livraison des produits, réception de produits emballés généralement sur palettes, stockage des palettes dans toutes les cellules, préparation des commandes, chargement des poids-lourds pour livraison aux clients.

Le programme est compartimenté en 5 cellules de stockage (C1, C2, C3, C4a et C4b). Le bâtiment comprendra également des locaux sociaux, des bureaux et des locaux techniques.

Au total, 24 369 m² de SDP seront créés.

Le reste du terrains sera occupé par :

- des aménagements de voierie ;
- des espaces de stationnement (voiture et vélo) ;
- Les équipements nécessaires au fonctionnement des installations photovoltaïques prévus en toiture ;
- des bassins de rétention des eaux pluviales :
  - un bassin étanche pour les eaux pluviales des voieries ;
  - deux bassins d'infiltration pour les eaux pluviales des toitures
  - une cuve enterrées pour le confinement des eaux d'extinction incendie
- des espaces végétalisés de pleine terre, plantés de différentes strates arbustives.

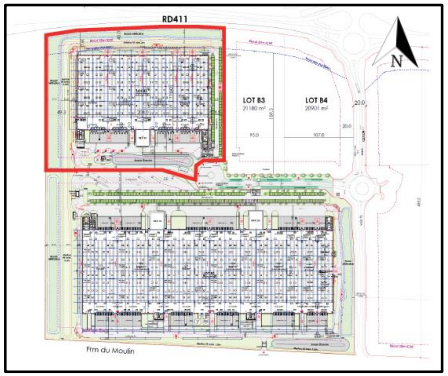
Au total, le lot comportera 20 739 m² d'espaces verts, bassin d'infiltration compris.

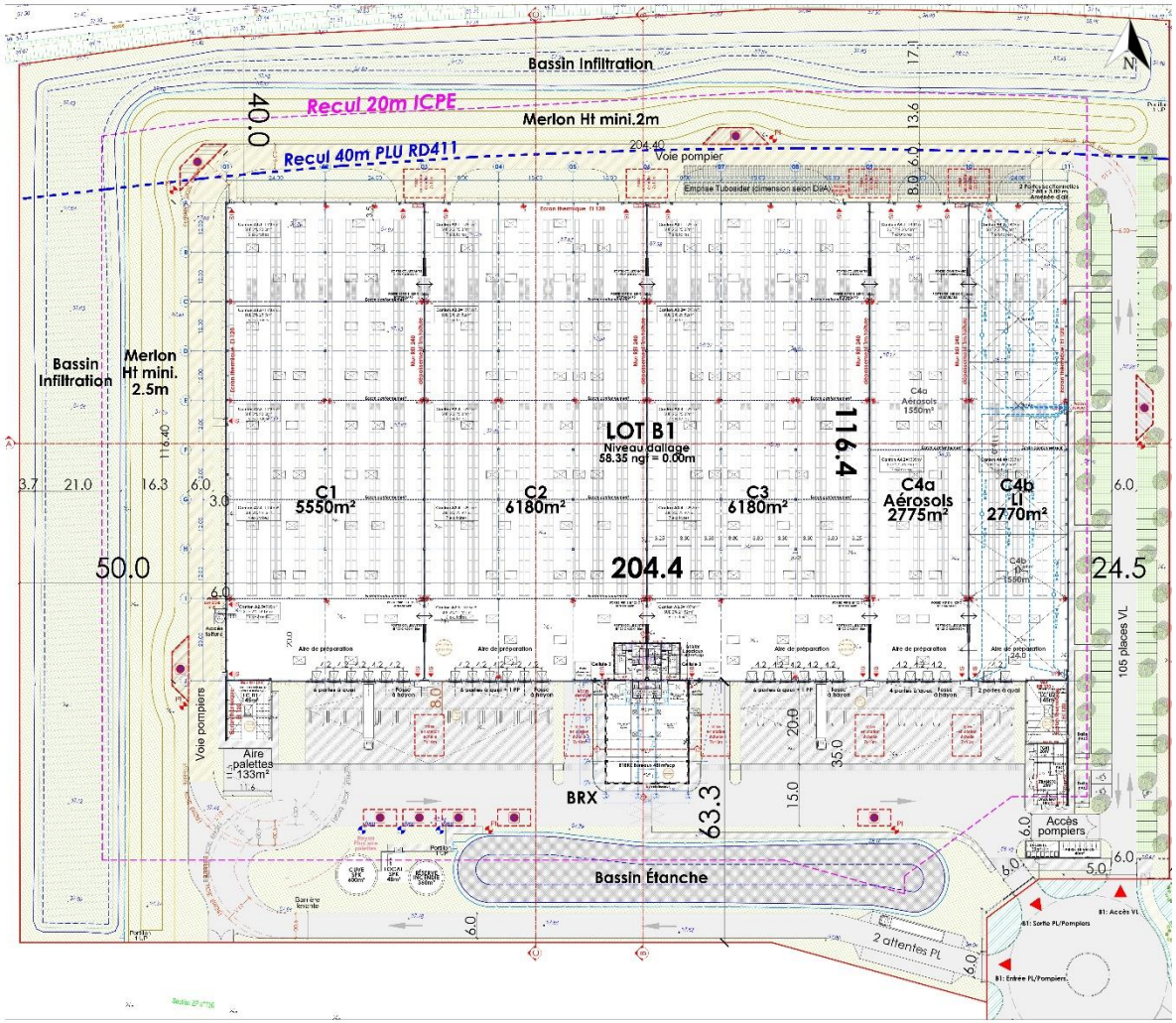
Le tableau ci-dessous détaille les surfaces du projet :

	Surfaces du projet
Surface du terrain	61 866 m²
Emprise au sol du projet	25 016 m²
Bassin étanche	1 702 m²
Bassin non étanche végétalisé	7 037 m²
Espace verts (inclut bassin non étanche végétalisé)	20 739 m²
SDP entrepôt	23 745 m²
SDP bureaux et locaux sociaux	624 m²
***SDP Globale** (somme des 2 valeurs précédentes)*	24 369 m²

1. Description du projet soumis à étude d'impact

C. Présentation des programmes des lots B1 et B2





Source : Payet, Atelier 4+

Perspectives du lot B1

C. Présentation des programmes des lots B1 et B2

Perspectives du lot B1

Source : Payet, Atelier 4+

C. Présentation des programmes des lots B1 et B2

Perspectives du lot B2

Source : Payet, Atelier 4+

C. Présentation des programmes des lots B1 et B2

b) Lot B2

Le bâtiment du lot B1 est également un bâtiment d'activité logistique dite « classique », avec déchargement des poids-lourds de livraison des produits, réception de produits emballés généralement sur palettes, stockage des palettes dans toutes les cellules, préparation des commandes, chargement des poids-lourds pour livraison aux clients.

Le bâtiment comportera un total de 7 cellules (C1 à C5, C6a pour les aérosols aérosol et la cellule pour les liquides inflammables divisée en deux sous-cellules C6b et C6c).

Au total, 52 244 m² de SDP seront créés.

Le reste du terrains sera occupé par :

- des aménagements de voierie ;
- des espaces de stationnement (voiture et vélo) ;
- Les équipements nécessaires au fonctionnement des installations photovoltaïques prévus en toiture ;
- des bassins de rétention des eaux pluviales :
  - un bassin étanche pour les eaux pluviales des voieries ;
  - deux bassins d'infiltration pour les eaux pluviales des toitures
  - une cuve enterrées pour le confinement des eaux d'extinction incendie
- des espaces végétalisés de pleine terre, plantés de différentes strates arbustives.

Au total, le lot comportera 30 420 m² d'espaces verts, bassin d'infiltration compris.

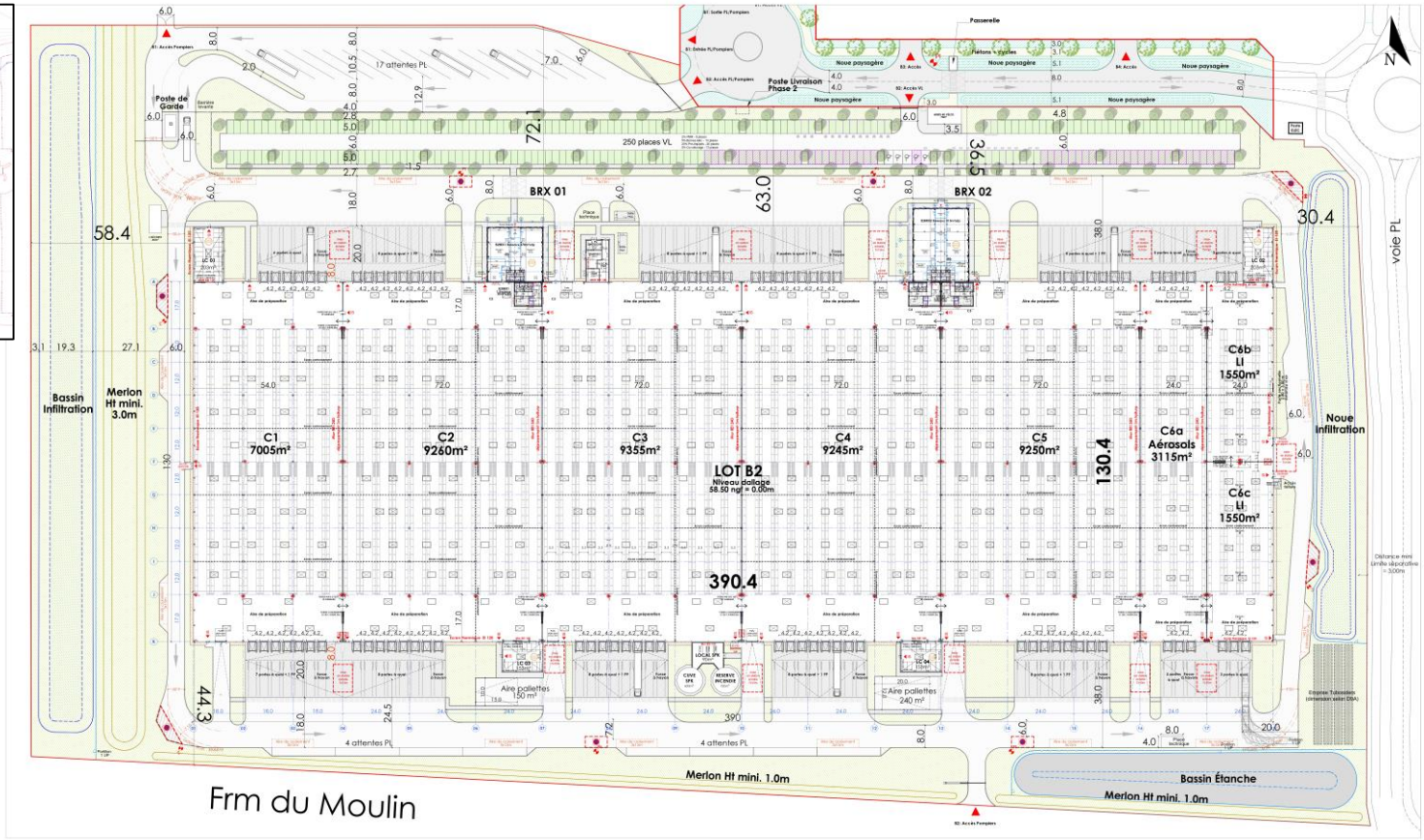
Le tableau ci-dessous détaille les surfaces du projet :

	Surfaces du projet
Surface du terrain	125 030 m²
Emprise au sol du projet	54 117 m²
Bassin étanche	2 153 m²
Bassin non étanche végétalisé	7 691 m²
Espace verts (inclut bassin non étanche végétalisé)	30 420 m²
SDP entrepôt	51 042 m²
SDP bureaux et locaux sociaux	1 178 m²
Poste de garde	24 m²
***SDP Globale** (somme des 3 valeurs précédentes)*	52 244 m²

1. Description du projet soumis à étude d'impact

C. Présentation des programmes des lots B1 et B2

Plan masse du lot B2



Source : Payet, Atelier 4+

Perspectives du lot B2

2. Traitement paysager des lots B1 et B2

a) Aménagement des limites extérieures et gestion des vis-à-vis

un dispositif paysager a été conçu pour atténuer l'impact visuel de la zone logistique et favoriser son intégration. Il repose sur la mise en place d'un maillage topographique et végétal adaptés aux caractéristiques du site. Ce travail d'intégration débouche ainsi sur la création de merlons paysagers, de haies arborées, de bassins d'eau pluviales, ainsi que sur un choix précis d'essences végétales, en écho aux structures paysagères locales

b) Une gestion libre et différenciée des limites et des espaces ouverts

En écho aux paysages environnants, des prairies en gestion différenciée, des alignements d'arbres et des noues végétalisées participent à la transition entre les différentes zones et à la structuration du site. Ces aménagements viennent à encourager la biodiversité, à assurer une gestion intégrée et résiliente des eaux pluviales et à offrir des lieux agréables et appropriables pour les usagers.

c) Les espaces d'usages

Les abords des bureaux sont pensés comme des lieux de pause et de bien-être pour les collaborateurs. Des aménagements végétalisés, associant arbres d'ombrage, mobilier et massifs plantés, créent un cadre agréable et propice à la détente. Ces espaces pourront évoluer selon les besoins des usagers pour répondre aux besoins et leur usage au quotidien.

Plan des aménagements des lots B1 et B2

3. Panneaux photovoltaïques en toiture des programmes

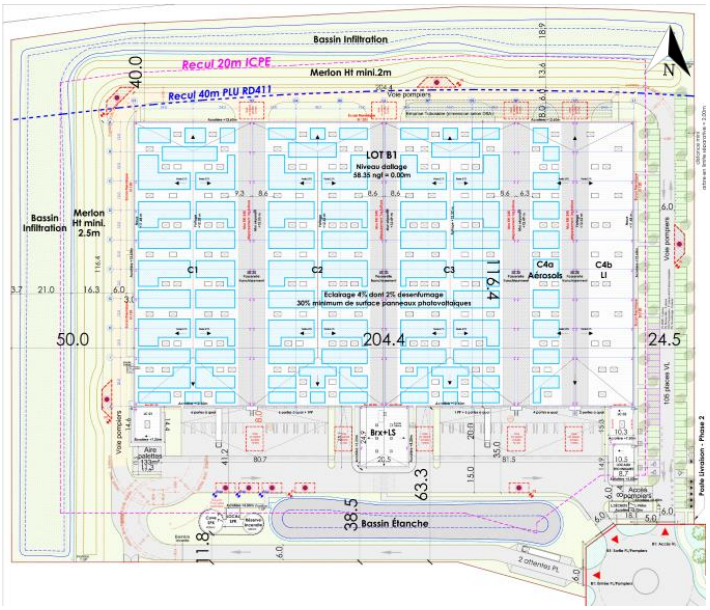
Des panneaux photovoltaïques seront développés sur les toitures des bâtiments des lots B1 et B2 (hors cellules destinées aux produits dangereux). Elles seront gérées par un opérateur spécialisé, qui en assurera l'investissement et l'exploitation.

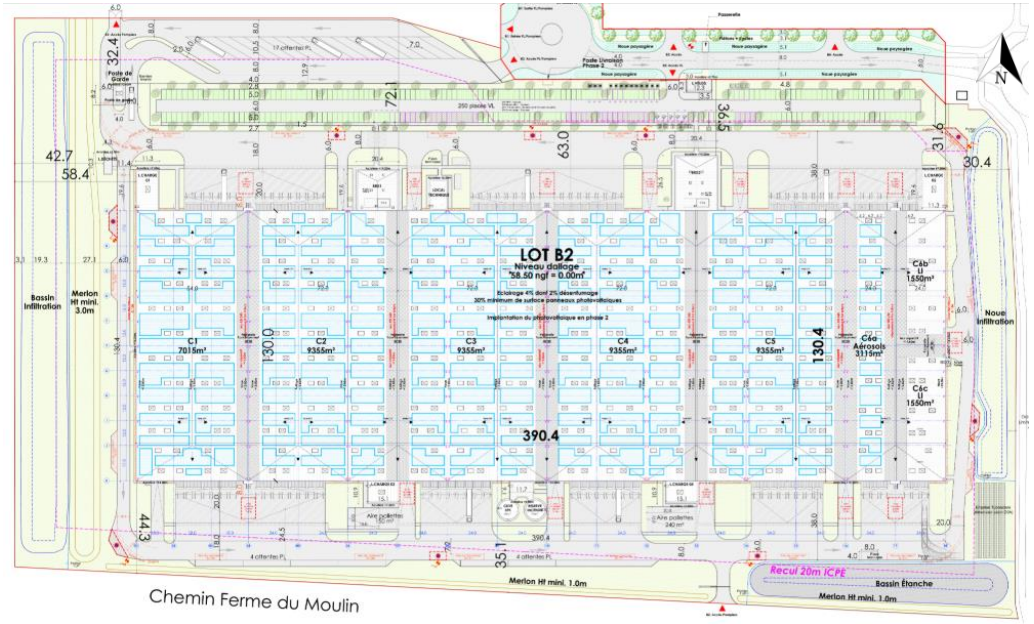
Une partie de la production des panneaux photovoltaïque sera destinée à de l'autoconsommation. En couvrant une partie des besoins propres des bâtiments, ces installations réduiront ainsi les dépenses énergétiques des utilisateurs. Une autre partie de l'énergie produite sera réinjectée dans le réseau public.

La production d'énergie verte estimée, à ce stade, est de :

- Lot B1 : 3,72 MWh/an (surface totale de panneaux d'environ 16 876 m²) ;
- Lot B2 : 8,14 MWh/an (surface totale de panneaux d'environ 36 958 m²).

Localisation des panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments





D. Planning de l'opération

Les travaux d'aménagement et de viabilisation de la zone par la Communauté de Communes sont réalisés en quatre lots techniques avec les délais suivants :

- Assainissement – Traversée sous la RD411 et rejet en Seine : durée des travaux 3 mois
- VRD – Génie Civil éclairage Public : durée des travaux 11 mois
- Éclairage Public (spécifique, indépendant du Lot n°2) : durée des travaux 6 mois
- Aménagement des espaces verts et mobilier urbain : durée des travaux 8 mois

Le planning prévisionnel de ces travaux est le suivant :

Phase	Début	Fin
LOT n°1 et 2 – préparation de chantiers	mars 2026	juin 2026
LOT n°1 – assainissement	juin 2026	novembre 2026
LOT n°2 – VRD	septembre 2026	septembre 2027
LOT n°3 – éclairage public	septembre 2026	février 2027
LOT n°4 – espaces verts	septembre 2026	mai 2027

Parallèlement les permis de construire (PC) des lots B1 et B2 sont en cours d'étude pour un dépôt en janvier 2026.

L'objectif est d'obtenir ces PC et l'ensemble des autorisations réglementaires (ICPE et loi sur l'eau) en 2026 pour un démarrage des travaux en 2027 et une livraison en 2029.

En fonction de leur commercialisation, les lots A, B3 et B4 pourraient faire l'objet de permis de construire en 2026 pour une livraison en 2030.

E. Besoins du projet et principales émissions sur l'environnement

Les procédés de fabrication	La demande et l'utilisation d'énergie
Le choix des matériaux devra être fait afin de répondre à des critères de performances énergétiques, en privilégiant les matériaux durables, recyclables et facile d'entretien. Dans la mesure du possible, les constructions privilégieront la mise en œuvre de matériaux d'origine locale pour réduire la part des GES (Gaz à Effet de Serre) liés au transport (par exemple l'utilisation de matériaux issus de l'exploitation des carrières).	L'éclairage extérieur doit faire l'objet d'une réflexion en matière d'économies d'énergie et de limitation des pollutions lumineuses : concentrer les flux lumineux sur la zone à éclairer, adapter la durée et la nature de l'éclairage aux usages prévus, etc. **En termes de performances énergétiques** : • **les bâtiments devront être conçus dans une logique durable** et la part d'apport en énergie renouvelable pourra le cas échéant atteindre au minimum 30% des besoins énergétiques ; • **une certification pourra également être proposée de type « BREEAM » ou équivalent (l'aménageur cherchera à imposer lorsque c'est possible) notamment pour les espaces bureaux**, qui permet d'aller plus loin sur certains points que la règlementation thermique en vigueur (RE2020).

Nature et quantité des matériaux et ressources naturelles utilisées
Le projet n'utilise pas de matériaux ou de ressources naturelles issus du sol ou du sous-sol exception faite de la réutilisation sur site des terres issues des terrassement pour l'aménagement des merlons paysagers, le calage altimétrique des plateformes au regard de la construction des quais de déchargement/chargement pour la logistique et le paysagement des espaces libres de la zone.

Terrassement	Circulation
Les volumes de terrassement liées aux opérations d'aménagement et de construction de la ZAC ont été évalués à environ 190 000 m³. Dans ce cadre, la totalité des terres décaissée seront réutilisées sur site. En plus d'avoir un impact positif immédiat sur le paysage et la construction des lots, ces travaux de terrassement permettront de réduire les volumes de camions en sortie de site en privilégiant le maintien de terre (sous réserve de leur nature) plutôt que leur évacuation.	**En phase chantier,** le trafic généré est estimé de **8 à 60 véh/j selon l'avancement du chantier**, soit en heure de pointe une augmentation de 11 véh/j au maximum. **En phase exploitation,** le trafic en relation avec la zone d'activités est estimé **entre 1 070 véh/h (à l'heure de pointe du matin) et à 1 140 véh/h (à l'heure de pointe du soir).** Que ce soit en phase chantier ou exploitation, l'ensemble des flux routiers impacteront exclusivement sur la RD411, axe départemental structurant en capacité d'absorber ce nouveau trafic.

Consommation Eau Potable / Eaux Usées	Besoins énergétiques
En matière d'eau potable, les besoins estimés en pointe pour le projet les besoins estimés en pointe pour le projet à environ 147 m3/j (soit environ 33 136 m3 d'eau par an) et environ 32 m3 par semaine (soit environ 1 600 m3 d'eau par an) pour la défense incendie. En matière d'eaux usées, une **estimation du débit journalier d'eaux usées a également été définie entre 126 à 177 m3/j.** Ces volumes sont absorbables dans le cadre du réaménagement de la STEP en cours et dont la finalisation est prévue pour fin 2022.	Selon **l'annexe 11**, le bilan énergétique de l'opération varie en fonction des activités et des espaces au sein des activités : • **besoins de chaud/ECS** : oscillant entre 0,7 et 1,7 GWh/an • **besoins de froid** (inexistant pour la partie logistique et faible pour les autres activités) : oscillant entre 0,08 et 0,45 GWh/an ; • **besoins électriques** (poste le plus important pour la partie logistique) : oscillant entre environ 2,1 et 10 GWh/an (en raison de la grande surface du bâtiment logistique) ;

2. Description de la sensibilité environnementale de la zone (état initial)

A. Préambule

La sensibilité d'une thématique environnementale s'appréhende au regard de l'importance des enjeux, mais aussi de la « gravité » des impacts qu'un projet pourrait générer.

L'enjeu représente pour une portion du territoire, compte-tenu de son état actuel ou prévisible, une valeur au regard de préoccupations patrimoniales, esthétiques, culturelles, de cadre de vie ou économiques.

Les enjeux sont appréciés par rapport à des critères tels que la qualité, la rareté, l'originalité, la diversité, la richesse, …

L'appréciation des enjeux est indépendante du projet.

Ils ont une existence en dehors de l'idée même d'un projet :

- ***Enjeu fort** : Existence d'une valeur du territoire et/ou de préoccupation telles que la réalisation d'un projet risque la perte totale de la valeur et/ou l'augmentation forte de la préoccupation;*
- ***Enjeu moyen** : Existence d'une valeur du territoire et/ou de préoccupation telles que la réalisation d'un projet risque la dégradation partielle de la valeur et/ou l'augmentation moyenne de la préoccupation ;*
- ***Enjeu faible** : Existence d'une valeur du territoire et/ou d'une préoccupation telles que la réalisation d'un projet est sans risque de dégradation de la valeur et d'augmentation de la préoccupation.*

Ci-après, l'ensemble des thématiques environnementales de la zone dans laquelle s'inscrit le projet ont été examinées.

Sur ces différentes thématiques, le degré d'enjeu que doit prendre en compte le projet est ensuite défini.

2. Description de la sensibilité environnementale de la zone (état initial)

B. Tableau des enjeux environnementaux de la ZAC

Thématiques environnementales	Synthèse de la thématique	Enjeu environnemental
Sol	• Le site bénéficie d'une topographie relativement plane entre 57 et 58 m NGF. • Le site correspond à une plaine d'interfluve entre la vallée de l'Yonne et la vallée de la Seine à usage agricole ; • Le site a fait l'objet d'une exploitation de granulat (plaine et partie Sud-est de l'emprise) et d'un stockage de déchet de type ISDI (partie Nord-est de l'emprise) - Il existe un risque de pollution anthropique liée aux remblais ; • Au regard des risques naturels liés au sol : la ville n'est pas concernée par un PPRMT et seule la pointe Nord-est de la ZAC (non aménagée) est concerné par un aléa gonflement-retrait des argiles moyen.	**FAIBLE**
Biodiversité	• Le site n'est pas repéré ou protégé au titre du SRCE ou au titre d'autres politiques de protection de l'environnement (Natura 2000, Znieff, zone humide…) mais reste proche des continuités écologiques principales de la trame verte et de la trame bleue et limitrophe à des espaces protégés (circonscrit par deux zones NATURA 2000) ; • Une partie du secteur d'étude en périphérie du projet (plaine), comprise dans l'emprise NATURA 2000, est déjà perturbée par l'exploitation des gravières et une agriculture intensive ; • En termes de biodiversité, plusieurs espèces de chiroptères, d'oiseaux, de reptile ou encore d'insectes présentant des enjeux de protection ont pu être observées. sur l'ensemble de la zone d'étude (site de projet + plaine) ; • Selon les diagnostics faune-flore réalisé, seules les franges Nord, l'extrémité Nord-est et la frange Nord-est du site de projet sont caractérisés comme zones à « enjeux assez forts » (le cœur du site est caractérisé en zone à enjeu faible). • Le dernier diagnostic faune flore réalisé à 2025 a confirmé les diagnostics précédents et n'a pas mis en évidence de nouveaux enjeux en terme de biodiversité. • L'autorisation environnementale unique en date du 24 mai 2024 a défini un ensemble de mesures évitement, réduction et compensation des incidences en terme de biodiversité à l'aménageur de la ZAC du Moulin, la CCPM.	**FAIBLE à FORT**
Eau	• La ville de Marolles-sur-Seine se situe sur la rive gauche de la Seine et est bordée au Sud par l'Yonne. De fait, la présence de ces cours d'eau conditionne le niveau de la nappe aval ; • Le site se caractérise par l'absence de fossé ou cours d'eau pérenne, et seule l'extrémité Nord-ouest de la ZAC s'inscrit en front de la Seine, le reste de l'emprise est localisé à plus de 200 m du fleuve Le bon état global de la masse d'eau sur laquelle il s'inscrit n'est pas atteint ; • D'après les relevés des stations de surveillance de l'état des eaux sur la zone (notamment de la Seine en aval du projet), le fleuve est caractérisé par un état physico-chimique médiocre et un état chimique mauvais. En revanche, on note qu'aucun polluant spécifique ne dépasse les seuils de sécurité ; • Au regard des risques naturels : une partie du projet s'inscrit en front d'une zone de risque d'inondation par débordement de la Seine (extrémité Nord-ouest de la ZAC – non aménagée par le projet) et le risque inondation par remontée de nappe est très faible sur le site ; • Contexte hydrogéologique : actuellement les eaux pluviales s'infiltrent au droit des terrains ou ruissellent, pour s'infiltrer au niveau du point bas de la zone, situé au Nord-est. La campagne de mesures de perméabilité réalisée sur le site en 2021 a permis de déterminer des valeurs de perméabilité faibles mais des mesures complémentaires réalisées sur les emprises des lots B1 et B2 sont plus favorables pour envisager la mise en place d'un assainissement pluvial intégral fonctionnant sur le seul principe de l'infiltration ; • La nappe alluviale, du fait de sa faible profondeur et de la faible épaisseur de formations limono-argileuse est particulièrement vulnérable aux infiltrations rapides de polluants d'origine superficielle. • Le site de projet est situé en dehors de tout périmètre de protection de captage AEP (ou de zone de protection stratégique pour l'AEP) et aucun point d'eau n'est localisé sur l'emprise opérationnelle de la ZAC du Moulin ; • L'autorisation environnementale unique en date du 24 mai 2024 impose des prescriptions particulières aux promoteurs des lots en terme de gestion des eaux pluviales.	**FAIBLE à MODERE**

2. Description de la sensibilité environnementale de la zone (état initial)

B. Tableau des enjeux environnementaux de la ZAC

Thématiques environnementales	Synthèse de la thématique	Enjeu environnemental
Paysage-Patrimoine	• Emprise agricole d'environ 55 ha (hors extrémité Nord-ouest) située en périphérie du centre-ville de Marolles (à environ 1 km au Sud-est du centre) depuis les années 50 jusqu'à aujourd'hui ; • Le relief du site constitue une vaste plaine encore ponctuée de bosquets, et perçu depuis les voies de circulation desservant ses abords (en particulier la RD411 et la RD29) : la visibilité du site s'organise du Nord au Sud et d'Est en Ouest qu'il convient de valoriser ; • Un réaménagement paysager est en cours dans le cadre de l'exploitation progressive des carrières de la plaine ; • Pour ce qui est de la pollution lumineuse de la zone : le site reste à l'écart du centre-ville et faiblement construit ; • Pour ce qui est du patrimoine historique : la zone de projet est localisée à plus de 4 km du premier monument historique ; • Au regard de l'archéologie : les angles Sud-ouest et Nord-est de la zone ont fait l'objet de fouilles fin 2025 suite à un arrêté de prescription en date du 30 avril 2008 (une occupation préhistorique / nécropole gallo-romaine).	**MODERE**
Ambiance sonore	• Le site de projet est confronté à des sources de bruit existantes et futures disparates issues : des voies routières, sources de bruit environnant, de la ligne ferroviaire en LGV, source de bruit ambiant, des exploitations de carrières, sources de bruit de voisinage; • Les niveaux sonores relevés au droit du site sont caractéristiques d'une ambiance sonore modérée (valeurs diurnes inférieures à 65 dB(A) et valeurs nocturnes inférieures à 60 dB(A) sur la majeure partie du territoire) ; • Une ambiance sonore ponctuelle (induite par l'activité d'exploitation des carrières) comprise entre 40 dB(A) et 70 dB(A) est également à relever (au Sud-est et au Nord de la zone de projet).	**MODERE**
Qualité de l'air	• La commune présente globalement une bonne qualité de l'air : les principales sources de pollution de l'air sur le territoire marollais sont relatives au secteur des transports (notamment liées au trafic routier) et au secteur « résidentiel et tertiaire » ainsi que le secteur agricole ; • Les différentes mesures in situ de la qualité de l'air ont mises en évidence des faibles teneurs en polluants atmosphériques sur la zone d'étude (dioxyde d'azote, particules ou BTEX) ; • Les enjeux en termes de population s'avèrent être les zones d'habitations à l'Est et à l'Ouest du projet ainsi que les écoles (lieux dit 'vulnérables' à la pollution atmosphérique) de Marolles-sur-Seine et de la Tombe mais ces lieux sont localisés à plus de 100 m de la zone de projet ou sont d'ores et déjà au contact avec la RD411 et son trafic (principal émetteur de pollution de l'air sur le secteur).	**MODERE**
Pollution des sols / Risque technologique	• Le site de projet est localisé à proximité d'une zone d'activités industrielles où sont notamment présentes la station de transit et de traitement de CEMEX Granulats, l'usine KNAUF Plâtres Ile-de-France et une centrale d'enrobage de la société SME (au Nord) ; • Le site de projet n'est pas recensé dans les bases de données BASOL/BASIAS ; • Une grande partie du périmètre de la ZAC a fait l'objet de carrières à ciel ouvert et de remblais. Les études géotechniques sur les lots B1 et B2 ont démontré la présence de pollutions anthropiques. • Plusieurs ICPE sont implantées sur la commune (deux sont localisées au Nord du site et au Sud) mais ces installations ne sont pas classées site SEVESO (le premier site recensé est localisé à plus de 2 km) ;	**MODERE**

2. Description de la sensibilité environnementale de la zone (état initial)

B. Tableau des enjeux environnementaux de la ZAC

Thématiques environnementales	Synthèse de la thématique	Enjeu environnemental
Climat	• Le secteur d'étude n'est pas confronté à des phénomènes climatiques particuliers et l'ensemble de la commune bénéficie d'un bon ensoleillement ; • Au regard du vent, les vitesses et températures fluctuent fortement au cours de l'année du fait du climat relativement instable en Ile de France. A Marolles, le vent dominant est orienté vers le Sud-ouest (axe Sud-Ouest-Nord-est) et sa vitesse oscille entre 7 m/s et 10 m/s (une ventilation naturelle des constructions pourra être pertinente) ;	**FAIBLE**
Circulation	• Le site est directement accessible depuis l'A5, via l'échangeur 18 « Marolles-sur-Seine» puis la RD 411 ; • Il se situe à proximité du port de Montereau et de sa plateforme multimodale ; • Pour ce qui est des réseaux de transports en commun : L'opération bénéficie de la gare de Montereau qui est desservie par le réseau de bus SIYONNE (réseau centré autour de la gare SNCF de Montereau) ; • Pour ce qui est des itinéraires cyclables : il n'existe pas encore de piste cyclable à proprement dite sur le territoire communal mais une voie verte (le long de la Seine) et des itinéraires communaux sont recensés à proximité du site de projet) ; • Pour ce qui est des itinéraires piétons : la zone de projet reste éloignée des itinéraires de randonnée à pied existants sur le territoire monterelais ; • Les comptages réalisés en 2025 évalue le trafic de la RD 411 à 796 UVP/h en heure de pointe matin et 816 UVP/h en heure de pointe du soir. Les réserves de capacité de la RD ont été évaluées à 68 %. De fait, la RD 411 ne connait pas aujourd'hui de problème de congestion automobile.	**FAIBLE**
Socio-économique	• Le territoire de la CCPM présente un taux de chômage supérieur aux moyennes départementale et régionale en 2018 alors que la progression de sa population est la plus forte des trois moyennes (+12% environ entre 2008 et 2018) ; • le nombre d'emplois a progressé sur la CCPM avec +48 emplois entre 2013 et 2018 (soit +0,4%) et suit les évolutions des moyennes départementales et régionales, en progression elles aussi (respectivement +3% et +1,3%) ; • le ratio emploi/ménage reste d'environ 1 emploi pour 1 ménage en 2018 sur le territoire (comme en 2016) ; • le nombre d'établissements actifs du secteur industriel reste plus important sur la CCPM que sur le département ou sur la région (7,3% contre respectivement 6% et 4% pour ces territoires) ; • le secteur industriel représente plus de 19% des postes salariés par secteur d'activités (3ème « employeur » du territoire monterelais).	**FAIBLE**
Réseaux	• Les travaux d'aménagement de la ZAC (création d'une voirie centrale et de l'ensemble des réseaux techniques) débuteront en mars 2026 • Ces travaux bénéficient de la bonne desserte de la zone par le giratoire sur la RD 411 et la présence à proximité du site de l'ensemble des réseaux.	**FAIBLE**
Energie	• L'ensemble de la commune présente une consommation énergétique modérée, en raison d'un parc de logements faible à l'échelle de son territoire mais ancien ; • Un potentiel géothermique existe sur le territoire marollais ;	**FAIBLE**
Servitudes d'Utilité Publique	• Il n'existe aucune servitude particulière sur le site de projet (distant du centre-ville où s'inscrivent des servitudes de canalisation et des alignements par exemple).	-

2. Description de la sensibilité environnementale de la zone (état initial)

*C. Tableau des enjeux environnementaux spécifiques à l'emprise du lot B1 au regard des enjeux de la ZAC du Moulin***

Thématiques environnementales	Synthèse de la thématique	Enjeu environnemental
Sol	• Altimétrie de l'emprise foncière comprise entre 55,2 et 56,8 m NGF. • Les sondages réalisés au droit du site ont mis en évidence la succession géologique suivante : remblais ; Colluvions et alluvions différenciées ; Craie du campanien. • Le site correspond à une plaine d'interfluve entre la vallée de l'Yonne et la vallée de la Seine à usage agricole ; • Le site a fait l'objet d'une exploitation de granulat (plaine et partie Sud-est de l'emprise) et d'un stockage de déchet de type ISDI (partie Nord-est de l'emprise) - Il existe un risque de pollution anthropique liée aux remblais ; • Au regard des risques naturels liés au sol : la ville n'est pas concernée par un PPRMT et seule la pointe Nord-est de la ZAC (non aménagée) est concerné par un aléa gonflement-retrait des argiles moyen.	**FAIBLE**
Biodiversité	• Le site n'est pas repéré ou protégé au titre du SRCE ou au titre d'autres politiques de protection de l'environnement (Natura 2000, Znieff, zone humide…) mais reste proche des continuités écologiques principales de la trame verte et de la trame bleue et limitrophe à des espaces protégés (circonscrit par deux zones NATURA 2000) ; • Une partie du secteur d'étude en périphérie du projet (plaine), comprise dans l'emprise NATURA 2000, est déjà perturbée par l'exploitation des gravières et une agriculture intensive ; • En termes de biodiversité, plusieurs espèces de chiroptères, d'oiseaux, de reptile ou encore d'insectes présentant des enjeux de protection ont pu être observées. sur l'ensemble de la zone d'étude (site de projet + plaine) ; • Selon les diagnostics faune-flore réalisé, seules les franges Nord, l'extrémité Nord-est et la frange Nord-est du site de projet sont caractérisés comme zones à « enjeux assez forts » (le cœur du site est caractérisé en zone à enjeu faible). • Le dernier diagnostic faune flore réalisé à 2025 a confirmé les diagnostics précédents et n'a pas mis en évidence de nouveaux enjeux en terme de biodiversité. • L'autorisation environnementale unique en date du 24 mai 2024 a défini un ensemble de mesures évitement, réduction et compensation des incidences en terme de biodiversité à l'aménageur de la ZAC du Moulin, la CCPM.	**FAIBLE à FORT**

*** Les observations portant spécifiquement sur le lot B1 sont signalés par des caractères **roses***

2. Description de la sensibilité environnementale de la zone (état initial)

C. Tableau des enjeux environnementaux spécifiques à l'emprise du lot B1 au regard des enjeux de la ZAC du Moulin

Thématiques environnementales	Synthèse de la thématique	Enjeu environnemental
Eau	• La ville de Marolles-sur-Seine se situe sur la rive gauche de la Seine et est bordée au Sud par l'Yonne. De fait, la présence de ces cours d'eau conditionne le niveau de la nappe aval ; • Le site se caractérise par l'absence de fossé ou cours d'eau pérenne, et seule l'extrémité Nord-ouest de la ZAC s'inscrit en front de la Seine, le reste de l'emprise est localisé à plus de 200 m du fleuve Le bon état global de la masse d'eau sur laquelle il s'inscrit n'est pas atteint ; • D'après les relevés des stations de surveillance de l'état des eaux sur la zone (notamment de la Seine en aval du projet), le fleuve est caractérisé par un état physico-chimique médiocre et un état chimique mauvais. En revanche, on note qu'aucun polluant spécifique ne dépasse les seuils de sécurité ; • Contexte hydrogéologique : actuellement les eaux pluviales s'infiltrent au droit des terrains ou ruissellent, pour s'infiltrer au niveau du point bas de la zone, situé au Nord-est. La campagne de mesures de perméabilité réalisée sur le site en 2021 a permis de déterminer des valeurs de perméabilité faibles mais des mesures complémentaires réalisées sur les emprises des lots B1 et B2 sont plus favorables pour envisager la mise en place d'un assainissement pluvial intégral fonctionnant sur le seul principe de l'infiltration ; • La nappe alluviale, du fait de sa faible profondeur et de la faible épaisseur de formations limono-argileuse est particulièrement vulnérable aux infiltrations rapides de polluants d'origine superficielle. • Le site de projet est situé en dehors de tout périmètre de protection de captage AEP (ou de zone de protection stratégique pour l'AEP) et aucun point d'eau n'est localisé sur l'emprise opérationnelle de la ZAC du Moulin ; • L'autorisation environnementale unique en date du 24 mai 2024 impose des prescriptions particulières aux promoteurs des lots en terme de gestion des eaux pluviales. • Selon la campagne de mesures de perméabilité réalisée sur le lot B1, il est retenu une perméabilité pondérée suivante pour le dimensionnement des ouvrages d'infiltration : o De 0 à – 1,5 m/TN : kv < 10-7 m/s o À partir de – 1,5 m/TN : kv < 10-5 m/s Ce coefficient de perméabilité traduit une situation beaucoup plus favorable pour l'infiltration des eaux pluviales ; • Présence de la nappe entre – 4,2 et – 6 m du terrain naturel ;	**FAIBLE**

2. Description de la sensibilité environnementale de la zone (état initial)

C. Tableau des enjeux environnementaux spécifiques à l'emprise du lot B1 au regard des enjeux de la ZAC du Moulin

Thématiques environnementales	Synthèse de la thématique	Enjeu environnemental
Paysage-Patrimoine	• Emprise agricole d'environ 6,1 ha située en périphérie du centre-ville de Marolles (à environ 1 km au Sud-est du centre) depuis les années 50 jusqu'à aujourd'hui ; • Le relief du site constitue une vaste plaine encore ponctuée de bosquets, et perçu depuis les voies de circulation desservant ses abords (en particulier la RD411 et la RD29) : la visibilité du site s'organise du Nord au Sud et d'Est en Ouest qu'il convient de valoriser ; • Un réaménagement paysager est en cours dans le cadre de l'exploitation progressive des carrières de la plaine ; • Pour ce qui est de la pollution lumineuse de la zone : le site reste à l'écart du centre-ville et faiblement construit ; • Pour ce qui est du patrimoine historique : la zone de projet est localisée à plus de 4 km du premier monument historique ; • Au regard de l'archéologie : les angles Sud-ouest et Nord-est de la zone ont fait l'objet de fouilles fin 2025 suite à un arrêté de prescription en date du 30 avril 2008 (une occupation préhistorique / nécropole gallo-romaine).	**MODERE**
Ambiance sonore	• Selon les mesures réalisées dans le cadre de l'étude acoustique, le site présente une ambiance sonore contrastée, dominée par les bruits de la RD411 et des activités de carrière.	**MODERE**
Qualité de l'air	• La commune présente globalement une bonne qualité de l'air : les principales sources de pollution de l'air sur le territoire marollais sont relatives au secteur des transports (notamment liées au trafic routier) et au secteur « résidentiel et tertiaire » ainsi que le secteur agricole ; • Les différentes mesures in situ de la qualité de l'air ont mises en évidence des faibles teneurs en polluants atmosphériques sur la zone d'étude (dioxyde d'azote, particules ou BTEX) ; • Les enjeux en termes de population s'avèrent être les zones d'habitations à l'Est et à l'Ouest du projet ainsi que les écoles (lieux dit 'vulnérables' à la pollution atmosphérique) de Marolles-sur-Seine et de la Tombe mais ces lieux sont localisés à plus de 100 m de la zone de projet ou sont d'ores et déjà au contact avec la RD411 et son trafic (principal émetteur de pollution de l'air sur le secteur).	**MODERE**
Pollution des sols / Risque technologique	• Le site de projet est localisé à proximité d'une zone d'activités industrielles où sont notamment présentes la station de transit et de traitement de CEMEX Granulats, l'usine KNAUF Plâtres Ile-de-France et une centrale d'enrobage de la société SME (au Nord) ; • Le site de projet n'est pas recensé dans les bases de données BASOL/BASIAS ; • Une grande partie du périmètre de la ZAC a fait l'objet de carrières à ciel ouvert et de remblais. Les études géotechniques sur les lots B1 et B2 ont démontré la présence de pollutions anthropiques. • Plusieurs ICPE sont implantées sur la commune (deux sont localisées au Nord du site et au Sud) mais ces installations ne sont pas classées site SEVESO (le premier site recensé est localisé à plus de 2 km) ; • L'étude de sol spécifiquement réalisée sur l'emprise du lot B1 a mise en évidence la présence de déchets. Compte tenu des résultats obtenus, des données existantes et de l'interprétation des données au regard du projet d'aménagement, le schéma conceptuel établi pour le lot B1 après investigations ne révèle aucune voie d'exposition pour les futurs usagers sur la base des aménagements projetés. • Dans l'état actuel des connaissances du projet d'aménagement, l'état des sols évalué par le présent diagnostic est compatible sur le plan sanitaire	**MODERE**

2. Description de la sensibilité environnementale de la zone (état initial)

C. Tableau des enjeux environnementaux spécifiques à l'emprise du lot B1 au regard des enjeux de la ZAC du Moulin

Thématiques environnementales	Synthèse de la thématique	Enjeu environnemental
Climat	• Le secteur d'étude n'est pas confronté à des phénomènes climatiques particuliers et l'ensemble de la commune bénéficie d'un bon ensoleillement ; • Au regard du vent, les vitesses et températures fluctuent fortement au cours de l'année du fait du climat relativement instable en Ile de France. A Marolles, le vent dominant est orienté vers le Sud-ouest (axe Sud-Ouest-Nord-est) et sa vitesse oscille entre 7 m/s et 10 m/s (une ventilation naturelle des constructions pourra être pertinente) ;	**FAIBLE**
Circulation	• Le site est directement accessible depuis l'A5, via l'échangeur 18 « Marolles-sur-Seine» puis la RD 411 ; • Il se situe à proximité du port de Montereau et de sa plateforme multimodale ; • Pour ce qui est des réseaux de transports en commun : L'opération bénéficie de la gare de Montereau qui est desservie par le réseau de bus SIYONNE (réseau centré autour de la gare SNCF de Montereau) ; • Pour ce qui est des itinéraires cyclables : il n'existe pas encore de piste cyclable à proprement dite sur le territoire communal mais une voie verte (le long de la Seine) et des itinéraires communaux sont recensés à proximité du site de projet) ; • Pour ce qui est des itinéraires piétons : la zone de projet reste éloignée des itinéraires de randonnée à pied existants sur le territoire monterelais ; • Les comptages réalisés en 2025 évalue le trafic de la RD 411 à 796 UVP/h en heure de pointe matin et 816 UVP/h en heure de pointe du soir. Les réserves de capacité de la RD ont été évaluées à 68 %. De fait, la RD 411 ne connait pas aujourd'hui de problème de congestion automobile.	**FAIBLE**
Socio-économique	• Le territoire de la CCPM présente un taux de chômage supérieur aux moyennes départementale et régionale en 2022 ; • le nombre d'emplois a augmenté de 3,8% emplois entre 2016 et 2022; • le ratio emploi/ménage est d'environ 0,86 en 2022 ; • le nombre d'établissements actifs du secteur industriel reste plus important sur la CCPM que sur le département ou sur la région (7,4% contre respectivement 6% et 4% pour ces territoires) ; • le secteur industriel représente plus de 19% des postes salariés par secteur d'activités (3ème « employeur » du territoire monterelais).	**FAIBLE**
Réseaux	• Les travaux d'aménagement de la ZAC (création d'une voirie centrale et de l'ensemble des réseaux techniques) débuteront en mars 2026 ; • Ces travaux bénéficieront de la bonne desserte de la zone par le giratoire sur la RD 411 et la présence à proximité du site de l'ensemble des réseaux.	**FAIBLE**
Energie	• L'ensemble de la commune présente une consommation énergétique modérée, en raison d'un parc de logements faible à l'échelle de son territoire mais ancien ; • Un potentiel géothermique existe sur le territoire marollais ;	**FAIBLE**
Servitudes d'Utilité Publique	• Il n'existe aucune servitude particulière sur le site de projet (distant du centre-ville où s'inscrivent des servitudes de canalisation et des alignements par exemple).	-

2. Description de la sensibilité environnementale de la zone (état initial)

*D. Tableau des enjeux environnementaux spécifiques à l'emprise du lot B2 au regard des enjeux de la ZAC du Moulin***

Thématiques environnementales	Synthèse de la thématique	Enjeu environnemental
Sol	• Altimétrie de l'emprise foncière comprise entre 49,3 et 57,6 m NGF • Les sondages réalisés au droit du site ont mis en évidence la succession géologique suivante : remblais ; Colluvions et alluvions différenciées ; Craie du campanien. • Le site correspond à une plaine d'interfluve entre la vallée de l'Yonne et la vallée de la Seine à usage agricole ; • Le site a fait l'objet d'une exploitation de granulat (plaine et partie Sud-est de l'emprise) et d'un stockage de déchet de type ISDI (partie Nord-est de l'emprise) - Il existe un risque de pollution anthropique liée aux remblais ; • Au regard des risques naturels liés au sol : la ville n'est pas concernée par un PPRMT et seule la pointe Nord-est de la ZAC (non aménagée) est concerné par un aléa gonflement-retrait des argiles moyen.	**FAIBLE**
Biodiversité	• Le site n'est pas repéré ou protégé au titre du SRCE ou au titre d'autres politiques de protection de l'environnement (Natura 2000, Znieff, zone humide…) mais reste proche des continuités écologiques principales de la trame verte et de la trame bleue et limitrophe à des espaces protégés (circonscrit par deux zones NATURA 2000) ; • Une partie du secteur d'étude en périphérie du projet (plaine), comprise dans l'emprise NATURA 2000, est déjà perturbée par l'exploitation des gravières et une agriculture intensive ; • En termes de biodiversité, plusieurs espèces de chiroptères, d'oiseaux, de reptile ou encore d'insectes présentant des enjeux de protection ont pu être observées. sur l'ensemble de la zone d'étude (site de projet + plaine) ; • Selon les diagnostics faune-flore réalisé, seules les franges Nord, l'extrémité Nord-est et la frange Nord-est du site de projet sont caractérisés comme zones à « enjeux assez forts » (le cœur du site est caractérisé en zone à enjeu faible). • Le dernier diagnostic faune flore réalisé à 2025 a confirmé les diagnostics précédents et n'a pas mis en évidence de nouveaux enjeux en terme de biodiversité. • L'autorisation environnementale unique en date du 24 mai 2024 a défini un ensemble de mesures évitement, réduction et compensation des incidences en terme de biodiversité à l'aménageur de la ZAC du Moulin, la CCPM.	**FAIBLE à FORT**

*** Les observations portant spécifiquement sur le lot B2 sont signalés par des caractères **roses***

2. Description de la sensibilité environnementale de la zone (état initial)

D. Tableau des enjeux environnementaux spécifiques à l'emprise du lot B2 au regard des enjeux de la ZAC du Moulin

Thématiques environnementales	Synthèse de la thématique	Enjeu environnemental
Eau	• La ville de Marolles-sur-Seine se situe sur la rive gauche de la Seine et est bordée au Sud par l'Yonne. De fait, la présence de ces cours d'eau conditionne le niveau de la nappe aval ; • Le site se caractérise par l'absence de fossé ou cours d'eau pérenne, et seule l'extrémité Nord-ouest de la ZAC s'inscrit en front de la Seine, le reste de l'emprise est localisé à plus de 200 m du fleuve Le bon état global de la masse d'eau sur laquelle il s'inscrit n'est pas atteint ; • D'après les relevés des stations de surveillance de l'état des eaux sur la zone (notamment de la Seine en aval du projet), le fleuve est caractérisé par un état physico-chimique médiocre et un état chimique mauvais. En revanche, on note qu'aucun polluant spécifique ne dépasse les seuils de sécurité ; • Contexte hydrogéologique : actuellement les eaux pluviales s'infiltrent au droit des terrains ou ruissellent, pour s'infiltrer au niveau du point bas de la zone, situé au Nord-est. La campagne de mesures de perméabilité réalisée sur le site en 2021 a permis de déterminer des valeurs de perméabilité faibles mais des mesures complémentaires réalisées sur les emprises des lots B1 et B2 sont plus favorables pour envisager la mise en place d'un assainissement pluvial intégral fonctionnant sur le seul principe de l'infiltration ; • La nappe alluviale, du fait de sa faible profondeur et de la faible épaisseur de formations limono-argileuse est particulièrement vulnérable aux infiltrations rapides de polluants d'origine superficielle. • Le site de projet est situé en dehors de tout périmètre de protection de captage AEP (ou de zone de protection stratégique pour l'AEP) et aucun point d'eau n'est localisé sur l'emprise opérationnelle de la ZAC du Moulin ; • L'autorisation environnementale unique en date du 24 mai 2024 impose des prescriptions particulières aux promoteurs des lots en terme de gestion des eaux pluviales. • Selon la campagne de mesures de perméabilité réalisée sur le lot B2, il est retenu la perméabilité pondérée suivante pour le dimensionnement des ouvrages d'infiltration : kv < 0,5 x 10-6 m/s Ce coefficient de perméabilité traduit une situation beaucoup plus favorable pour l'infiltration des eaux pluviales ; • Présence de la nappe entre – 3,8 et – 6,6 m du terrain naturel ;	**FAIBLE**

2. Description de la sensibilité environnementale de la zone (état initial)

D. Tableau des enjeux environnementaux spécifiques à l'emprise du lot B2 au regard des enjeux de la ZAC du Moulin

Thématiques environnementales	Synthèse de la thématique	Enjeu environnemental
Paysage-Patrimoine	• Emprise agricole d'environ 12,4 ha située en périphérie du centre-ville de Marolles (à environ 1 km au Sud-est du centre) depuis les années 50 jusqu'à aujourd'hui ; • Le relief du site constitue une vaste plaine encore ponctuée de bosquets, et perçu depuis les voies de circulation desservant ses abords (en particulier la RD411 et la RD29) : la visibilité du site s'organise du Nord au Sud et d'Est en Ouest qu'il convient de valoriser ; • Un réaménagement paysager est en cours dans le cadre de l'exploitation progressive des carrières de la plaine ; • Pour ce qui est de la pollution lumineuse de la zone : le site reste à l'écart du centre-ville et faiblement construit ; • Pour ce qui est du patrimoine historique : la zone de projet est localisée à plus de 4 km du premier monument historique ; • Au regard de l'archéologie : les angles Sud-ouest et Nord-est de la zone ont fait l'objet de fouilles fin 2025 suite à un arrêté de prescription en date du 30 avril 2008 (une occupation préhistorique / nécropole gallo-romaine). • L'emprise du lot B2 a fait l'objet d'une fouille fin 2025 prescrite par arrêté en date du 30 avril 2008 (une occupation préhistorique / nécropole gallo-romaine).	**MODERE**
Ambiance sonore	• Selon les mesures réalisées dans le cadre de l'étude acoustique, le site présente une ambiance sonore contrastée, dominée par les bruits de la RD411 et des activités de carrière.	**MODERE**
Qualité de l'air	• La commune présente globalement une bonne qualité de l'air : les principales sources de pollution de l'air sur le territoire marollais sont relatives au secteur des transports (notamment liées au trafic routier) et au secteur « résidentiel et tertiaire » ainsi que le secteur agricole ; • Les différentes mesures in situ de la qualité de l'air ont mises en évidence des faibles teneurs en polluants atmosphériques sur la zone d'étude (dioxyde d'azote, particules ou BTEX) ; • Les enjeux en termes de population s'avèrent être les zones d'habitations à l'Est et à l'Ouest du projet ainsi que les écoles (lieux dit 'vulnérables' à la pollution atmosphérique) de Marolles-sur-Seine et de la Tombe mais ces lieux sont localisés à plus de 100 m de la zone de projet ou sont d'ores et déjà au contact avec la RD411 et son trafic (principal émetteur de pollution de l'air sur le secteur).	**MODERE**
Pollution des sols / Risque technologique	• Le site de projet est localisé à proximité d'une zone d'activités industrielles où sont notamment présentes la station de transit et de traitement de CEMEX Granulats, l'usine KNAUF Plâtres Ile-de-France et une centrale d'enrobage de la société SME (au Nord) ; • Le site de projet n'est pas recensé dans les bases de données BASOL/BASIAS ; • Une grande partie du périmètre de la ZAC a fait l'objet de carrières à ciel ouvert et de remblais. Les études géotechniques sur les lots B1 et B2 ont démontré la présence de pollutions anthropiques. • Plusieurs ICPE sont implantées sur la commune (deux sont localisées au Nord du site et au Sud) mais ces installations ne sont pas classées site SEVESO (le premier site recensé est localisé à plus de 2 km) ; • L'étude de sol spécifiquement réalisée sur l'emprise du lot B2 a mise en évidence la présence de déchets. Compte tenu des résultats obtenus, des données existantes et de l'interprétation des données au regard du projet d'aménagement, le schéma conceptuel établi pour le lot B2 après investigations ne révèle aucune voie d'exposition pour les futurs usagers sur la base des aménagements projetés. • Dans l'état actuel des connaissances du projet d'aménagement, l'état des sols évalué par le présent diagnostic est compatible sur le plan sanitaire	**MODERE**

2. Description de la sensibilité environnementale de la zone (état initial)

D. Tableau des enjeux environnementaux spécifiques à l'emprise du lot B2 au regard des enjeux de la ZAC du Moulin

Thématiques environnementales	Synthèse de la thématique	Enjeu environnemental
Climat	• Le secteur d'étude n'est pas confronté à des phénomènes climatiques particuliers et l'ensemble de la commune bénéficie d'un bon ensoleillement ; • Au regard du vent, les vitesses et températures fluctuent fortement au cours de l'année du fait du climat relativement instable en Ile de France. A Marolles, le vent dominant est orienté vers le Sud-ouest (axe Sud-Ouest-Nord-est) et sa vitesse oscille entre 7 m/s et 10 m/s (une ventilation naturelle des constructions pourra être pertinente) ;	**FAIBLE**
Circulation	• Le site est directement accessible depuis l'A5, via l'échangeur 18 « Marolles-sur-Seine» puis la RD 411 ; • Il se situe à proximité du port de Montereau et de sa plateforme multimodale ; • Pour ce qui est des réseaux de transports en commun : L'opération bénéficie de la gare de Montereau qui est desservie par le réseau de bus SIYONNE (réseau centré autour de la gare SNCF de Montereau) ; • Pour ce qui est des itinéraires cyclables : il n'existe pas encore de piste cyclable à proprement dite sur le territoire communal mais une voie verte (le long de la Seine) et des itinéraires communaux sont recensés à proximité du site de projet) ; • Pour ce qui est des itinéraires piétons : la zone de projet reste éloignée des itinéraires de randonnée à pied existants sur le territoire monterelais ; • Les comptages réalisés en 2025 évalue le trafic de la RD 411 à 796 UVP/h en heure de pointe matin et 816 UVP/h en heure de pointe du soir. Les réserves de capacité de la RD ont été évaluées à 68 %. De fait, la RD 411 ne connait pas aujourd'hui de problème de congestion automobile.	**FAIBLE**
Socio-économique	• Le territoire de la CCPM présente un taux de chômage supérieur aux moyennes départementale et régionale en 2022 ; • le nombre d'emplois a augmenté de 3,8% emplois entre 2016 et 2022; • le ratio emploi/ménage est d'environ 0,86 en 2022 ; • le nombre d'établissements actifs du secteur industriel reste plus important sur la CCPM que sur le département ou sur la région (7,4% contre respectivement 6% et 4% pour ces territoires) ; • le secteur industriel représente plus de 19% des postes salariés par secteur d'activités (3ème « employeur » du territoire monterelais). •	**FAIBLE**
Réseaux	• Les travaux d'aménagement de la ZAC (création d'une voirie centrale et de l'ensemble des réseaux techniques) débuteront en mars 2026 ; • Ces travaux bénéficieront de la bonne desserte de la zone par le giratoire sur la RD 411 et la présence à proximité du site de l'ensemble des réseaux.	**FAIBLE**
Energie	• L'ensemble de la commune présente une consommation énergétique modérée, en raison d'un parc de logements faible à l'échelle de son territoire mais ancien ; • Un potentiel géothermique existe sur le territoire marollais ;	**FAIBLE**
Servitudes d'Utilité Publique	• Il n'existe aucune servitude particulière sur le site de projet (distant du centre-ville où s'inscrivent des servitudes de canalisation et des alignements par exemple).	-

3. Aperçu de l'évolution probable de l'environnement

A. En cas de mise en œuvre du projet

Contexte / Occupation des sols (imperméabilisation)	**Le projet permet de répondre aux besoins des entreprises de la CCPM et la construction de bâtiments d'activités économiques permet la création de plus de 1 700 emplois sur le site répondant ainsi au problème de chômage local.** Ce projet générera une importante imperméabilisation du site, à l'exception de la partie Nord de la zone qui restera en zone naturelle. Néanmoins, la totalité des eaux sera retenue et infiltrée sur le site et la zone ne sera pas raccordée au réseau d'eau pluviale.
Biodiversité / Milieu naturel	La ZAC a permis de sanctuariser la zone naturelle d'entrée de la commune de Marolles (situé sur secteur Nord-ouest de son emprise) par le biais de la maîtrise foncière publique de ce secteur. Au sein de la zone d'activités, l'aménagement d'espaces verts diversifiés permettra en outre d'augmenter la valeur écologique de la zone. L'ensemble du programme de construction s'inscrira dans la trame verte locale en créant de nouveaux biotopes notamment par l'aménagement de merlons paysagers et l'aménagement d'espaces d'accueil pour la faune (en plus de la mise en place potentiel d'un mobilier écologique et de la végétalisation des toitures des bâtiments). **Des mesures de compensation des effets négatifs du projet sur la faune et la flore sont également prévues.**
Pollution des sols/ Qualité de l'air	Préalablement à la phase chantier, plusieurs diagnostics géologiques et pollution seront réalisés afin de vérifier la nature des sols impactés par l'opération. Les chantiers d'aménagement de la ZAC et de construction des différents bâtiments prévus sur les lots pourront générer une augmentation des émissions des gaz à effet de serre ainsi que des risques de pollutions accidentelles au droit des sols. **Ces incidences seront évitées et réduites par le respect d'une charte environnementale et la mise en œuvre d'engins/véhicules conformes peu émetteurs en GES et entretenus.** En phase exploitation, la circulation automobile induite par l'exploitation de la zone et l'activité des bâtiments sont susceptibles de générer également une pollution de l'air local. **La création de merlons paysagers et le développement d'espèces végétales favoriseront une dépollution de l'air en continue.** De plus, la zone d'activités reste éloignée des premières zones d'habitations et des équipements dits « sensibles » recensés (écoles notamment à plus d' 1 km).
Ambiance sonore	Une augmentation des nuisances sonores liée à l'ouverture du site et à l'activités de la zone est à prévoir. **La création de merlons paysagers et le recul des bâtiments sur l'espace public visent à atténuer les effets sonores prévisibles sur la population riveraine.**
Paysage	**Le projet prévoit un traitement extensif du « grand paysage » sur les pourtours de la zone (merlons) avec un entretien minime (semis de prairies de fauche) et un paysage plus élaboré à l'intérieur de la zone (espaces plantés travaillés et ambiances végétales propres aux différents lots).** La constitution des merlons et d'écrins végétaux vise à atténuer la présence des bâtiments, des cours camions et des aires de stationnement depuis la RD411 et les parcelles riveraines.

B. En cas d'absence de mise en œuvre du projet

En absence de la mise en œuvre du projet, deux emprises doivent être considérées.

1. Sur l'emprise des carriers et de la zone ISDI (= emprise stricte du projet)

Suite à l'exploitation des carriers et de l'ISDI, cette zone a fait l'objet d'un réaménagement en terres agricoles.

Il est donc naturel d'envisager le développement d'une activité agricole disposant d'une qualité agronomique relativement faible sur cette emprise.

Seule une zone d'environ 3 ha au Sud-Est reste affectée aux activités liées à l'exploitation de granulats (stockage d'un stacker).

La zone boisée au Nord-est reste quant à elle une friche non accessible au public et dont l'occupation est laissée au développement du végétal.

Contexte / Occupation des sols (imperméabilisation)	La CCPM n'a plus de terrain à proposer aux entreprises et le développement économique local est ainsi fortement réduit.
Biodiversité / Milieu naturel	La faune et de flore se redéveloppent sur l'emprise de la ZAC.
Pollution des sols/ Qualité de l'air	Pas de modification substantielle de la zone (risques de pollution des sols minimes). Au regard de la qualité de l'air, une légère augmentation reste possible en raison des mouvements des engins agricoles sur la plaine et du stacker au Sud-Est.
Ambiance sonore	Pas de modification substantielle de la zone (nuisances sonores minimes et ponctuelles induites par l'activité des engins agricoles nécessaire à l'exploitation de la plaine).
Paysage	Pas de modification substantielle de la zone (le paysage est toujours dévolu à des espaces agricoles et aucun merlon paysager n'est prévu).

2. Sur les emprises en front de la zone d'activités existantes au Nord de la ZAC du Moulin (= emprise non aménagée dans le cadre du projet)

Cette zone est actuellement classée en zone agricole, elle est donc affectée aux exploitations de culture ou d'élevage.

Aucune activité, autre que celles liée à l'agriculture n'est possible.

4. Synthèse des impacts du projet sur l'environnement et des mesures prises dans le cadre du projet

A. Préambule

Les bilans ci-après visent à définir l'impact « réel » du projet sur l'environnement en prenant en compte les mesures mises en place pour éviter, réduire ou compenser (ERC) ses incidences.

Ils synthétisent donc la sensibilité environnementale de l'état initial, l'impact potentiel du projet en phase chantier et en phase exploitation, sans mesures particulières, la nature et les principes déterminants de la mesure retenue, et l'impact « résiduel » après mesure (qui doit être généralement nul ou positif).

Cette démonstration s'entend lorsque l'impact du projet sans mesure ERC est négatif. S'il est positif, il ne nécessite pas de mesure ERC particulière.

L'importance de l'impact du projet sur les différentes dimensions de son environnement a donc fait l'objet d'une cotation simple autour des notions suivantes :

- nature de l'impact : nul, négatif ou positif,
- durée de l'impact : temporaire (disparaissant dans le temps) / permanente (impact irrémédiable)
- degré de l'impact :
  - **négligeable** : impact suffisamment faible pour que l'on puisse considérer que le projet n'a pas d'impact ;
  - **faible** : impact dont l'importance ne justifie pas de mesure environnementale (c'est-à-dire des mesures d'évitement ou de réduction ou compensatoire) ;
  - **modéré** : impact dont l'importance peut justifier une ou des mesures environnementales (c'est-à-dire des mesures d'évitement ou de réduction ou compensatoires) ;
  - **fort** : impact dont l'importance justifie nécessairement une ou des mesures environnementales (c'est-à-dire des mesures d'évitement ou de réduction ou compensatoires).

Cette cotation permet de donner une appréciation subjective du niveau de l'impact.

Les impacts des phases « Chantier » et « Exploitation » sont d'abord présentés avant la prise de mesures (d'évitement, de réduction, de compensation voire d'accompagnement) puis après mesures, avec pour objectif un impact nul voire positif (faible, modéré ou fort).

Les choix de conception doivent faire émerger des mesures d'évitement ou de réduction des impacts en priorité.

Cependant, malgré cette application du principe de prévention et de correction à la source des atteintes à l'environnement, chaque projet peut induire des effets résiduels.

Dès lors qu'un effet dûment identifié comme dommageable ne peut être totalement supprimé, le maître d'ouvrage a l'obligation de mettre en œuvre des mesures réductrices et, à défaut, compensatoires.

A noter que les mesures d'évitement, réduction ou de compensation sont précisées dans l'hypothèse où la mise en œuvre du projet génère un impact négatif sur l'environnement.

*B. Bilan incidences – impacts – mesures ERC** en phase « Chantier »*

A titre liminaire, et pendant toute la phase chantier, les solutions du projet pour éviter et réduire ses nuisances sur l'environnement au cours de cette phase ont été réfléchis au regard des prescriptions prévues par la charte « chantier à faibles nuisances » prévue dans le cadre de l'opération et pour un chantier respectueux de l'environnement et des personnes (aussi bien lors des travaux d'aménagement de la ZAC que des travaux de construction des lots).

Chaque entreprise de travaux s'engage individuellement et collectivement par la signature de ces chartes à la gestion des déchets produits et consommés, à la maîtrise du bruit, à la maîtrise des nuisances et à la sensibilisation et l'information de tout le personnel et leur contribution pour l'application et le respect des chartes.

Cette charte vaut engagement, elle est signée entre le maître d'ouvrage, l'équipe de maîtrise d'œuvre et les entreprises adjudicataires.

Elle fait partie des pièces contractuelles du marché de travaux remis à chaque entreprise intervenant sur le chantier (signées par toutes les entreprises intervenant sur le chantier, qu'elles soient en relation contractuelle directe ou indirecte avec le maitre d'ouvrage).

En aucun cas, cette charte ne se substitue à la réglementation en vigueur qui prévaut sur la tenue, l'organisation et les règles de sécurité à tenir sur les chantiers.

Le respect des prescriptions de la charte « chantier à faibles nuisances » par les entreprises n'apparait pas distinctement dans les tableaux suivants puisque répondant à une volonté générale d'éviter ou de réduire les nuisances du chantier sur l'environnement (et donc portent sur l'ensemble des thématiques environnementales en compléments des mesures particulières prises dans le cadre du chantier).

*** Mesures d'Evitement, de Réduction et de Compensation.*

4. Synthèse des impacts du projet sur l'environnement et des mesures prises dans le cadre du projet

B. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Chantier »

1. Pour le milieu « naturel »

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
Climat	**FAIBLE**	Les travaux prévus pendant le chantier du projet ne sont ni d'ampleur (de part leur étendue géographique et leur durée), ni de nature à bouleverser les conditions climatiques générales actuelles qui prévalent sur la région Ile-de France (ou sur la commune de Marolles-sur-Seine). En revanche, les flux de matières, matériaux, main d'oeuvre, l'usage des engins seront à l'origine d'émissions de CO2 (émissions carbones). Ces émissions ont été évaluées dans la thématique « Qualité de l'air ».	**Impact négatif Direct temporaire**	-	**-**	-	**-**

4. Synthèse des impacts du projet sur l'environnement et des mesures prises dans le cadre du projet

B. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Chantier »

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	C1oût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
Sol (topographie-géologie)	**FORTE**	<u>Topographie :</u> Atteinte relativement faible à la topographie plane de la zone. Le décapage, terrassement, nivellement des lots privatifs seront réalisés lors des travaux de construction des bâtiments et d'aménagement des ouvrages de gestion des eaux pluviales. Il n'y aura pas de situation provisoire de terrassement de ces emprises.	**Impact négatif direct FAIBLE** permanent	Évitement - réduction • Absence de réalisation de sous-sols, réutilisation des terres pour les merlons/besoins altimétriques des plateformes et implantation des constructions au strict nécessaire ; • A l'échelle des lots B1 et B2 : réutilisation *in situ* des terres excavées dans le cadre des travaux de terrassement, absence d'apport de terres extérieures.	**Coût des mesures intégré aux prix forfaitaires du chantier**	Promoteurs	**Impact NUL**
		<u>Géotechnie :</u> L'emprise de la ZAC a fait l'objet d'exploitation de carrières qui ont été remblayées. L'opération a pour incidence d'implanter des bâtiments d'activités dans une zone à risque géotechnique.		• Investigations complémentaires dans le cadre d'études géotechniques/pollution des sols ultérieures (phases construction des lots) ; • Absence de terrassement provisoire ; • Les fondations des lot B1 et B2 ont été conçues sur la base des préconisations d'une étude géotechnique G2 AVP.	Coût d'une étude géotechnique/pollution supplémentaire: **Entre 7 500 et 15 000 € HT**	Aménageur de la ZAC (CCPM) / Promoteurs	
		<u>Pollution du sol :</u> Rejet accidentel de matériaux ou liquides polluants dans le sol. Les études pollutions ont mis en évidence une pollution anthropique de type déchet dans les remblais des emprises des lots B1 et B2.	**Impact négatif direct FAIBLE** temporaire	• Dispositions prises sur les chantiers pour éviter les situations à risques (contrôle régulier des engins, kit de dépollution...) ; • Prise de précautions dans le cadre du réemploi *in situ* de terres excavées	**Coût des mesures intégré aux prix forfaitaires du chantier**	Promoteurs	

B. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Chantier »

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
Eau	**FAIBLE** à **MOYENNE**	<u>Incidences sur les eaux souterraines / superficielles (risque pollution induite par le chantier) :</u> Le compactage des terrains en phase chantier pourrait faire diminuer la quantité d'eau s'infiltrant dans le sol, et donc la recharge de la nappe d'eau souterraine. L'opération se trouve en dehors de tout périmètre de protection de captages d'eau et les risques de contamination de la nappe restent essentiellement liés à une pollution accidentelle.	**Impact négatif indirect FAIBLE** temporaire	Évitement - réduction • Bonne organisation de chantier ; • Stock de matériaux absorbants ; • Protection du fond de fouille vis-à-vis des nappes souterraines ; • Dispositif de gestion des eaux pluviales provisoire mis en place au droit des zones à risques du chantier ; • L'aménagement de la voirie centrale sera réalisé en même temps que les ouvrages de gestion des eaux pluviales. • Dans le cadre de la certification BREEAM des programmes immobiliers des lots B1 et B2, les consommations d'eau induites par le chantier et la base vie feront l'objet d'un suivi.	**Coût des mesures intégré aux prix forfaitaires du chantier**	Aménageur de la ZAC (CCPM) / Promoteurs	**Impact NUL**
		<u>Incidences sur les milieux aquatiques :</u> Le projet ne se situe pas à proximité immédiate d'un milieu aquatique particulier (la Seine est à environ 200 m au Nord du site). Les expertises pédologiques réalisées ont permis d'établir la présence d'une zone humide de 180 m², *a priori* d'origine anthropique et probablement peu fonctionnel sur le lot A. Concernant le risque d'inondation, le périmètre affecté à l'implantation des activités est localisé hors zone inondable. Seule la pointe Nord-ouest de la ZAC est localisée en front de Seine est susceptible d'être impactée (aucun aménagement n'est prévu sur cette emprise).		*La mesure de compensation prévue pour la zone humide du lot A est traitée dans le volet « biodiversité » (voir ci-après).*	**-**	-	**-**

B. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Chantier »

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
Qualité de l'air	**FAIBLE**	Si l'on extrapole les bilans des émissions de GES en phase chantier du lot B2 à l'ensemble de la ZAC au prorata des SDP, les émissions sont les suivantes : ○ Les émissions liées aux travaux d'aménagement (voieries et équipements) : 20 839 t CO2e ; ○ Les émissions liées aux travaux de construction des différents bâtiments: 418 522 t CO2e ; Au total, la phase de chantier de la ZAC du Moulin devrait générer un total de 439 361 t CO2e. la ZAC des Moulins est toutefois éloignée des premières habitations (+100 m) et la durée des chantiers sera phasée et limitée dans le temps.	**Impact négatif Direct** temporaire	**Réduction** • Respect par les entreprises des prescriptions de la charte « chantier à faibles nuisances » du maitre d'ouvrage ; • Réduction des gaz d'échappement des engins à travers des mesures techniques et comportementales + utilisation de FAP (filtre à particules) ; • Humidification du terrain / mise en place de dispositifs d'arrosage pour réduire les épisodes de poussières ; • Mesures multiples pour réduire les émissions et les hydrocarbures (notamment pour la création de bitume) : produits contenant peu ou pas de solvants, limitation de l'utilisation de vernis ou colle par exemple, utilisation d'asphaltes coulés à faibles émanations de fumées… ; • A l'échelle du lot B2, plusieurs actions seront mises en place afin de limiter les émissions carbonées (isolation thermique de la base vie, usage d'équipements électriques peu consommateurs…).	**Coût des mesures intégré aux prix forfaitaires du chantier**	Aménageur de la ZAC (CCPM) / Promoteurs	**Impact NUL**
				• Acquisition de la ferme du Moulin à vent pour limiter les habitations à proximité du site ;	Coût d'acquisition de la ferme : **456 000 € HT (hors frais de notaire)**	Aménageur de la ZAC (CCPM)	

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
Biodiversité	**FAIBLE** à **FORTE**	<u>Impacts sur les habitats d'intérêt patrimonial</u> : La totalité des habitats situés dans l'emprise du projet seront détruits (environ 47 ha). Les investigations réalisées dans le cadre du dossier CNPN ont néanmoins permis d'établir qu'aucun habitat d'intérêt patrimonial ne sera impacté par le projet. <u>Impacts sur la flore remarquable</u> : Le projet entraine la destruction de plusieurs stations d'espèces végétales répertoriées comme remarquables mais non protégées (Crépide élégante ou Cynoglosse officinale).	**Impact NUL**	**Accompagnement** • Déplacements de deux stations de plantes localisées à l'angle Nord-est du site de projet (Crépide élégante / Cynoglosse officinale) ;	Coût estimé du déplacement : **environ 3 000 € HT**	-	**-**
		Quelques espèces exotiques envahissantes dits espèces invasives ont été localisées, notamment dans les secteurs objets des travaux à l'extrémité Nord-est des espaces impactés et en limite Sud des espaces impactés. Il est possible qu'à l'occasion des travaux, ces espèces se propagent sur les bordures de la future ZAC. De plus, de nouvelles espèces invasives pourraient s'installer, du fait de l'apport de matériaux de remblai extérieur, pour réaliser les bordures herbeuses de la zone d'activité et ses espaces verts.	**Impact indirect ASSEZ FORT** permanent	**Réduction** • Stratégie de lutte contre les espèces exotiques envahissantes (flore) : nettoyage des engins de chantiers, vérification de l'origine des matériaux de construction, en cas de découverte d'espèce invasive, une éradication ponctuelle devra avoir lieu et l'aide d'un écologue compétent pourra être envisagée. La mise en place de cette mesure aura lieu dès le début des travaux jusqu'à leurs fins.	**Coût des mesures intégré aux prix forfaitaires du chantier**	Aménageur de la ZAC (CCPM) / Promoteurs	**-**

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact
Biodiversité	**FAIBLE** à **FORTE**	Impacts sur la faune : • Pour les chiroptères : le projet va conduire à la destruction de 0,86 ha de boisement favorables dont certains arbres pourraient abriter des gîtes pour cette espèce. Toutefois, les boisements dans la zone d'étude étendue sont impactés sur environ 0,67% de leur surface totale, soit une proportion très faible ; • Pour les oiseaux : o le projet va conduire à la destruction d'environ 50 ha d'espaces ouverts favorables aux prospections alimentaires du Busard Saint-Martin mais la reproduction de l'espèce n'a pas lieu sur le site impacté ; o le projet va conduire à la destruction d'environ 32 ha d'espaces ouverts favorables aux prospections alimentaires de l'Oedicnème criard mais la reproduction de l'espèce n'a pas lieu sur le site impacté ; o le projet va conduire à la destruction d'environ 32 ha d'espaces ouverts favorables aux prospections alimentaires de le Bruant proyer mais la reproduction de l'espèce n'a pas lieu sur le site impacté ; o le projet va conduire à la destruction d'environ 32 ha d'espaces ouverts favorables à la reproduction de la Bergeronnette printanière mais un seul territoire a été localisé sur le site impacté ; o le projet va conduire à la destruction d'environ 2 405 m² d'espaces semi-ouverts favorables aux prospections alimentaires de la Linotte mélodieuse, de l'Hypolaïs polyglotte, le Tarier pâtre, le Pipit farlouse et la Fauvette grisette. La reproduction pour les deux premières espèces n'a pas lieu sur le site impacté. Pour les autres, les habitats favorables aux prospections alimentaires de cette espèce dans la zone d'étude étendue sont impactés dans des proportions très faibles (0,41%) ; o le projet va conduire à la destruction d'environ 8 649 m² d'espaces boisés favorables à la reproduction de l'Accenteur mouchet, le Bruant zizi, le Rossignol philomène, le Chardonneret élégant, le Faucon crécerelle, la Mésange à longue queue et du Pinson des arbres. Les habitats favorables à la reproduction de ces espèces dans la zone d'étude étendue sont impactés dans des proportions très faibles (0,67%) ; • Pour les reptiles : le projet va conduire à la destruction de 5 911 m² de lisières favorables au Lézard des murailles. Cependant, l'espèce est de préoccupation mineure sur la liste rouge française et commune au niveau national comme régional et les habitats favorables à cette espèce dans la zone d'étude étendue sont impactés au maximum sur environ 1,41 % de leur surface totale, soit une proportion très limitée ; • Pour les insectes : les travaux risquent d'occasionner la mortalité de certains individus pas assez rapides pour échapper aux engins, mais aussi la fuite des plus rapides en direction des secteurs qui leur sont favorables au voisinage. C'est le cas des insectes protégés dans la zone impactée comme la Mante religieuse et l'Oedipode turquoise. Toutefois, ces espèces sont capables de voler, ce qui limite les risques de mortalité, mais leurs œufs et larves peuvent être détruits ;	**Impact direct** **FAIBLE** permanent (Chiroptère) **Impact direct** **ASSEZ FORT** permanent (Busard St-Martin/Oedicnème Criard / Bruant proyer) **Impact direct** **MOYEN** permanent (Bergonnette printanière) **Impact direct** **FAIBLE** permanent (Linotte mélodieuse / Hypolaïs polyglotte / Fauvette grisette / Mésange à longue queue / Accenteur mouchet, Chardonneret élégant, Faucon crécerelle, Tarier pâtre, Pinson des arbres, Bruant zizi, Pipit farlouse et Rossignol Philomène) **Impact direct** **FAIBLE** permanent (Lézard des Murailles) **Impact direct** **FAIBLE** permanent (Oedipode turquoise / Mante religieuse)
		Impacts sur les corridors écologiques : Le corridor écologique qui longe la RD 411 est renforcé par la sanctuarisation des espaces naturels ouverts en entrée de la commune et l'aménagement paysager des merlons au nord des lots constructibles de la ZAC.	**Impact indirect** **FAIBLE** permanent

B. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Chantier »

Etat initial et sensibilité		Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
			Évitement			
Biodiversité	**FAIBLE** à **FORTE**	**Impact direct** **FAIBLE** permanent (Chiroptère) - **Impact direct** **FAIBLE** permanent (Linotte mélodieuse / Hypolaïs polyglotte / Fauvette grisette / Pinson des arbres) - **Impact direct** **FAIBLE** permanent (Lézard des Murailles) - **Impact direct** **FAIBLE** permanent (Oedipode turquoise / Mante religieuse)	• Préservation des espaces au Nord de la RD411 : ces espaces ne feront pas l'objet de travaux, afin d'éviter les impacts sur les enjeux écologiques et ils seront gérés dans les mêmes modalités qu'actuellement ; • Préservation d'une partie de la zone à enjeux n°9 et environs au sein de la zone d'aménagement ; • Le secteur nord de la ZAC de 4 ha situé en entrée de la commune est sanctuarisé et maintenue dans son état actuel, sans conversion en boisement. La ZAC a permis à la CCPM de se rendre maitre d'une très grande partie de ces terrains. La maîtrise foncière est en cours de finalisation. Il est prévu qu'une convention de gestion agricole soit signée avec un exploitant. Concernant l'espace au Sud-est de la ZAC sous exploitation d'une carrière (stacker), le site sera gardé en l'état jusqu'à la fin de la période d'exploitation (soit 2027).	-	-	**Impact direct** **FAIBLE** permanent
			Réduction			
			• Décapage de la végétation selon des modalités adaptées à la faune ; • Balisage des zones de travaux pour éviter tout débordement sur les espaces voisins ; • Éclairage adapté (pour les chiroptères exclusivement) ; • Création d'andains en bordure de la partie préservée de la zone à enjeu n°9 où une population de Lézard des Murailles a été localisée (3 andains prévus) ;	**Coût des mesures intégré aux prix forfaitaires du chantier**	Aménageur de la ZAC (CCPM) / Promoteurs	
		Impact indirect **FAIBLE** permanent (corridors écologiques)	-	**-**	-	**-**

B. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Chantier »

Etat initial et sensibilité		Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure Réduction	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
Biodiversité	**FAIBLE** à **FORTE**	**Impact direct** **ASSEZ FORT** permanent (Busard St-Martin/Oedicnème Criard / Bruant proyer)	• Décapage de la végétation selon des modalités adaptées à la faune ; • Balisage des zones de travaux pour éviter tout débordement sur les espaces voisins ;	**Coût des mesures intégré aux prix forfaitaires du chantier**	Aménageur de la ZAC (CCPM) / Promoteurs	**Impact direct** **FAIBLE** permanent
			Compensation • le besoin compensatoire pour les quatre espèces (qui peuvent cohabiter) correspond au besoin maximal du Busard Saint-Martin qui devient ainsi l'« espèce parapluie » (50 ha) / les 4 espèces concernées sont celles dont les impacts bruts sont supérieurs à faible du fait des destructions d'habitats en l'occurrence ; • il est proposé d'améliorer des habitats déjà existants et de fixer le besoin compensatoire à 58,7 hectares (ce besoin s'est fondé sur un ratio de compensation pour des espèces utilisant l'aire comme zone d'alimentation, soit 50 hectares dans le cas de la ZAC. Le site n'est pas utilisé comme zone de reproduction. Le chiffre de 58,7 ha est fondé sur le choix d'améliorer des habitats déjà existants) ; • 8 sites ont été retenus, tous localisés sur la ville de Marolles-sur-Seine et proposant des surfaces compensatoires oscillant entre 1,3 ha à plus de 20 ha afin d'atteindre le besoin compensatoire de 58,7 ha (si certains des sites sont effectivement en zone de carrière, ces derniers ont été réaménagés à 99% et remis en état agricole à ce jour. Seuls restent à retirer en limite Nord Ouest quelques ouvrages d'exploitation du site. L'objectif est de faire évoluer les parcelles remises en état agricole en jachères de prairies fauchées, sous la forme d'un ensemencement qui peut être réalisé très rapidement pour, permettre la mise en place effectives des compensations écologiques de la ZAC du Moulin) ; • les principes des mesures de compensation portent soit sur un site qui est en culture, en une conversion des cultures en prairies soit, si le site est en prairies et en friches plus ou moins arbustives par une gestion limitant le développement des ligneux et favorisant l'amaigrissement du milieu avec, pour certains sites, création d'espaces à végétation lacunaire. Des accords de principes ont été signés pour les parcelles retenues, afin d'assurer la possibilité d'y mettre en place les mesures de compensation. Ces mesures seront mises en place avant les impacts.	**A définir selon les accords avec les propriétaires des sites retenus**	Aménageur de la ZAC (CCPM)	
		Impact direct **MOYEN** permanent (Bergonnette printanière)				

B. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Chantier »

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
				Réduction			
Biodiversité	**FAIBLE** à **FORTE**	<u>Incidences sur les espèces de la zone NATURA 2000 :</u> Les incidences relevées concernent la perte de secteurs potentiellement utilisées par les espèces NATURA 2000 comme sites de prospections alimentaires et également, pour l'Oedicnème criard *Bhurinus oedicnemus*, comme sites de reproduction potentiels. Cependant : • les espaces impactés ne se situant pas dans la zone Natura 2000 ; • la présence des espèces précédemment citées dans la zone impactée n'est avérée que pour le Busard saint-Martin Circus cyaneus, avec un individu observé volant au-dessus des cultures, donc en transit ou en prospection alimentaire. Le dernier diagnostic écologique a permis de confirmer les conclusions des études précédentes. En l'absence de modification des résultats des prospections réalisées, l'analyse de l'absence d'incidences NATURA 2000 produite en juillet 2020 est identique.	**Impact négatif indirect NUL à FAIBLE** permanent	• Décapage de la végétation selon des modalités adaptées à la faune : en période automnale (d'août à la mi-novembre) ; • Balisage des zones de travaux pour éviter tout débordement sur les espaces voisins non concernés par les travaux ;	**Coût des mesures intégré aux prix forfaitaires du chantier**	Aménageur de la ZAC (CCPM) / Promoteurs	**Impact NUL**

B. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Chantier »

Des mesures supplémentaires, ont également été définies à l'échelle des différents lots de la ZAC dans le cadre de l'étude écologique faune-flore réalisée par SYSTRA en 2025. Les tableaux ci-après présentent, pour chaque lot :

- *Les incidences du projet sans mesure ERC particulière pour chaque taxon ;*
- *Les mesures supplémentaires définies par SYSTRA ;*
- *L'impact résiduel pour chaque taxon après l'application des mesures détaillées ci-avant et des mesures supplémentaires définies par SYSTRA.*

Lot A							
Etat initial et sensibilité		**Groupe taxonomique**	**Impact du projet sans mesure ERC particulière**	**Natures des mesures** **Principes déterminants de la mesure**	**Coût de la mesure**	**Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC**	**Impact résiduel après mesure**
Biodiversité	**FAIBLE** à **FORTE**	Flore	**Faible**	**Compensation** • Compensation à 100% de la zone humide impactée. **Accompagnement** • Aménager les bassins d'infiltration avec, dans la mesure du possible, des variations de pentes ; • Laisser l'ourlet calcicole mésophile est entre la zone évitée et le tapis roulant sans haie pour augmenter les habitats favorables aux espèces des milieux ouverts à forts enjeux ; • Aménager les haies de façon multistrate et planter uniquement des essences locales sous label Végétal Local ou tout autre label assurant l'indigénat des essences plantées ; • Utiliser des essences permettant une disponibilité en baies et fruits tout au long de l'année. A l'inverse, utiliser les essences locales peu productives en fruits et en pollen le long de la RD 411 afin de limiter les risques de collision de la faune (insectes, oiseaux, chauves-souris) ; • Adapter la gestion des « espaces verts » du site pour permettre la reproduction de la faune liée à ces habitats (une fauche annuelle après octobre avec export des résidus de coupe)	*Coût des mesures intégrés aux coûts de conception du projet*	Promoteurs	**Faible**
		Habitats	**Faible**				**Faible**
		Zones humides	**Fort**				**Faible**
		Oiseaux	**Fort**				**Faible**
		Insectes	**Fort**				**Faible**
		Reptiles	**Moyen**				**Faible**
		Chiroptères	**Moyen**				**Faible**
		Mammifères terrestres	**Moyen**				**Faible**

4. Synthèse des impacts du projet sur l'environnement et des mesures prises dans le cadre du projet

B. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Chantier »

Lots B1, B2, B3, B4 et Lot Commun**							
Etat initial et sensibilité		**Groupe taxonomique**	**Impact du projet sans mesure ERC particulière**	**Natures des mesures** **Principes déterminants de la mesure**	**Coût de la mesure**	**Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC**	**Impact résiduel après mesure**
Biodiversité	**FAIBLE** à **FORTE**	Flore	**Faible**	**Accompagnement** • Aménager les bassins d'infiltration avec, dans la mesure du possible, des variations de pentes ; • Aménager les haies de façon multistrate et planter uniquement des essences locales sous label Végétal Local ou tout autre label assurant l'indigénat des essences plantées ; • Utiliser des essences permettant une disponibilité en baies et fruits tout au long de l'année. A l'inverse, utiliser les essences locales peu productives en fruits et en pollen le long de la RD 411 afin de limiter les risques de collision de la faune (insectes, oiseaux, chauves-souris) ; • Adapter la gestion des « espaces verts » du site pour permettre la reproduction de la faune liée à ces habitats (une fauche annuelle après octobre avec export des résidus de coupe).	*Coût des mesures intégrés aux coûts de conception du projet*	Promoteurs	**Faible**
		Habitats	**Faible**				**Faible**
		Zones humides	**NUL**				**NUL**
		Oiseaux	**Fort**				**Faible**
		Insectes	**Faible**				**Faible**
		Reptiles	**NUL**				**NUL**
		Chiroptères	**Faible**				**Faible**
		Mammifères terrestres	**Faible**				**Faible**

*** Les incidences, mesures supplémentaires et impacts résiduels sont identiques pour l'ensemble de ces lots*

2. Pour le milieu « humain »

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
Paysage	**MOYENNE**	• Modification temporaire des perceptions paysagères du site et de la plaine ; • Utilisation des terres issues des terrassements pour la réalisation des merlons, des calages altimétriques des zones et d'aménagement paysagers des espaces libres ; • Impacts visuels réservés aux riverains directs du site (peu nombreux) limités dans le temps et dans l'espace et qui s'atténueront avec l'intégration progressive du projet dans le paysage ;	**Impact négatif direct FAIBLE** temporaire	**Évitement - Réduction** • Création de merlons en amont de la construction de la zone sur le lot B, en périphérie Ouest et Nord-Est du site ; • Balisage du chantier ; • Nettoyage régulier de la zone ; • Évacuation des matériels et matériaux sans emploi déposés à l'occasion des travaux ; • Visites QSE régulières ;	**Coût des mesures intégré aux prix forfaitaires du chantier**	Promoteurs	**Impact positif direct FAIBLE** temporaire
Patrimoine historique-archéologique		• L'emprise du projet ne comprend aucun monument historique protégé, ni ne correspond pas à un site inscrit ou classé ; • Concernant l'archéologie, présence de vestiges au sein de la zone de projet susceptibles d'être impactés lors du chantier (angles Sud-ouest / Nord-est).	**Impact négatif direct / indirect MODERE** temporaire	**Évitement** Le plan masse des travaux d'aménagement (voirie et parking) et des constructions a été conçu afin de ne pas toucher à ces sites. Ces sites seront donc conservés en l'état actuel en espaces verts.	-	Aménageur de la ZAC (CCPM)	**Impact NUL**

B. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Chantier »

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
Circulation	**FAIBLE**	L'opération de construction aura des incidences en matière de circulation (essentiellement sur la RD411, unique voie d'accès au site) notamment en raison des flux supplémentaires liés au chantier. Ces flux ont été estimés au maximum à environ 11 véh/j à l'heure de pointe du matin (heure la plus circulée de la journée) selon le phasage prévisionnel des travaux, générant une augmentation de moins de 1% de la capacité utilisée de la RD411/sens. Ces activités seront en outre limitées dans le temps. Aucun cumul avec la circulation des activités existantes n'est à relever (fin de l'activité de l'ISDI lors du lancement des chantier de la ZAC et prise en compte des flux résiduels des activités des carriers et de la zone d'activités existante au Nord par l'étude de circulation du projet). Le trafic en phase chantier se fera exclusivement via le giratoire existant sur la RD 411. Le trafic des carriers ne traverse plus le périmètre de la ZAC et passe par le chemin des Anes qui se raccorde à la RD 411 au niveau du carrefour avec la RD 29 – route de Bray.	**Impact négatif direct FAIBLE** temporaire	**Évitement** • Schéma de circulation adapté aux travaux conduisant à ne pas solliciter le réseau viaire local (autre que la RD411) ; • Réalisation d'une note d'organisation de chantier ; • Modification du plan de phasage de l'exploitation des carrières pour permettre le projet et éviter voire réduire la circulation poids-lourds au droit de la zone liée au cumul des activités ;	**Coût des mesures intégré aux prix forfaitaires du chantier**	Aménageur de la ZAC (CCPM) / Promoteurs / Exploitants des zones ISDI et carrières	**Impact positif direct FAIBLE** temporaire
				Réduction • Optimisation de la circulation camions par l'utilisation des terres déblayées pour la création des merlons, le calage altimétrique et l'aménagement paysager sur site (réduction du trafic) ; • Implantation des bases vies des chantiers de chaque lot à l'écart du centre-ville pour réduire le stationnement sur la commune ; • Réaménagement de la voie centrale de la zone et conservation d'une emprise sur le site de projet pour les besoins d'exploitation du Sud de la plaine (par la mise en place d'une servitude) pour maintenir l'activité des carriers (et chercher à fluidifier le réseau) ; La nouvelle organisation des flux des camions des carriers permet de prendre en compte l'éventualité d'une prolongation d'exploitation de la carrière.		Aménageur de la ZAC (CCPM) / Promoteurs	
				Accompagnement • Suivi du chantier et de la circulation des poids-lourds assurer par un responsable chantier (pour favoriser la fluidité de rotation et de circulation des engins au regard du site et du secteur) ;	-	-	-

B. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Chantier »

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
Sécurité du public / exploitation agricole	**FAIBLE**	<u>Au regard de la sécurité du public :</u> • Désagrément pour les activités, habitants et salariés résidantes à proximité du site ; • Augmentation du caractère accidentogène de la zone par la circulation de poids lourds et d'engins de chantier même si l'accès à l'opération se fait directement à partir du rond point existant ;	**Impact négatif direct FAIBLE** temporaire	**Évitement** • Le chantier sera entièrement clôturé afin d'éviter tout risque pour les riverains (collision avec un engin…) ; • Un balisage adapté et une signalétique de chantier seront proposés.	**Coût des mesures intégré aux prix forfaitaires du chantier**	Aménageur de la ZAC (CCPM) / Promoteurs	**Impact NUL**
		<u>Au regard de l'activité agricole :</u> • Incidences sur les exploitations agricoles avoisinantes et sur la gestion de la circulation des engins et des accès des parcelles agricoles avoisinantes.		• maintien des conditions de circulations des agriculteurs (déplacements Est/Ouest) via le chemin des ânes, voie localisée au Sud de la ZAC, comme actuellement, sans aucun conflit avec la circulation poids-lourds (qui n'utilisera pas ce chemin rural).	-	Aménageur de la ZAC (CCPM)	

B. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Chantier »

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
Nuisances sonores	**MOYENNE**	Les bruits seront issus des engins et des opérations de chantier et de terrassement. La quantification des émissions sonores appelant un nombre important de données, il n'est pas possible, au niveau actuel de l'étude, de les quantifier avec exactitude. Il n'est pas prévu que les émissions sonores pendant la phase de travaux soient de nature à engendrer une émergence supérieure à ces valeurs admissibles. L'environnement sonore du site s'inscrit déjà dans un milieu sonore modéré, marqué par la présence des voies routières (RD411 et A5) et de l'activité des carrières notamment.	**Impact négatif indirect NON EVALUE temporaire**	**Évitement - réduction** • Le site de projet reste éloigné du centre-ville (plus d'1 km), ce qui réduit les populations impactées par de telles nuisances ; • Comportement respectueux du voisinage ; • Travaux effectués de jour autant que faire se peut ; • Un contrôle de conformité des bruits émis par les outils et engins pourra être effectué ; • Respect des conditions d'utilisation et d'exploitation des matériels ; • Information préalable des riverains sur la nature et la durée des travaux et mise en œuvre d'un registre des plaintes des riverains (information menée par l'aménageur en lien avec les promoteurs des différents lots lors de la phase de construction). • Les intervenants sur le chantier, exposés à des émissions sonores, devront être également informés ; • Sensibilisation des intervenants du chantier à la réduction des bruits sur le chantier ;	**Coût des mesures intégré aux prix forfaitaires du chantier**	Aménageur de la ZAC (CCPM) / Promoteurs	**Impact NUL**
Nuisances vibratoires	**-**	Les vibrations ne peuvent être constatées qu'au voisinage immédiat de la zone en travaux (50 m) ou plus généralement sur la zone de travaux en cours. Le chantier s'établissant à plus de 300 m des premières zones d'habitation, son déroulement ne sera pas de nature à porter atteintes aux infrastructures et à l'habitat.	**Impact NUL**	-	-	-	-

B. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Chantier »

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
Activités économiques	**FAIBLE**	Plusieurs entreprises se succèdent et travaillent sur le site, apportant ainsi une contribution temporaire à l'économie du territoire par le biais : • des achats de matériaux et fournitures pour le chantier (matériaux de construction, carburants, etc…) ; • de la restauration (et éventuellement de l'hébergement d'une partie des employés travaillant sur le chantier) ; • de l'embauche temporaire de main d'œuvre locale.	**Impact positif direct MODERE temporaire**	-	**-**	-	**-**
Réseaux / ressources énergétiques	**FAIBLE**	<u>Au regard des réseaux :</u> Le raccordement de la zone aux différents réseaux existants pourra entraîner des interruptions temporaires de la distribution de ces services dans les secteurs environnants.	**Impact négatif direct FAIBLE** temporaire	**Évitement - réduction** • Réalisation préalable de demande de renseignement et de DICT auprès des concessionnaires d'énergie pour éviter tout désagrément sur les réseaux de distribution; • Au regard des consommations : vérification régulière des installations afin de détecter et traiter les fuites d'eau éventuelles / réduction des besoins en énergies par des éco-matériels (led, compteur eau/électricité, éco-geste….) ; • Concernant spécifiquement la consommation en eau potable, des mesures spécifiques seront mises en place (affichettes environnement incitant à limiter les consommations en eau dans les vestiaires et les bureaux / dispositifs favorisant les économies d'eau pour l'usage quotidien – douches, toilettes….).	**Coût des mesures intégré aux prix forfaitaires du chantier**	Aménageur de la ZAC (CCPM) / Promoteurs	**Impact NUL**
		<u>Au regard des consommations énergétiques :</u> Les activités des travaux vont générer des dépenses énergétiques qu'il n'est pas possible d'estimer précisément au stade actuel du projet. Concernant les besoins en eau potable, celle-ci servira à la consommation des sanitaires, au nettoyage des toupies et ponctuellement à l'arrosage du sol par temps sec en phase de terrassement. Le chantier sera raccordé au réseau d'eau potable de la ville et il n'y aura pas de consommation en eau industrielle. Comme pour les besoins énergétiques, il n'est pas possible d'estimer précisément les volumes nécessaires au stade actuel du projet. Dans le cadre d'un chantier propre, ces besoins seront limités dans le temps et étalés pendant le planning des travaux.	**Impact négatif direct NON EVALUE temporaire**				

B. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Chantier »

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
				Évitement - réduction			
Déchets	**-**	Le projet ne prévoit aucune démolition, néanmoins les opérations terrassement et de construction vont engendrer la production de déchets diversifiés (gravats, déchets propres au chantier…). Les impacts potentiels sont liés à la production de déchets et leurs modalités de collecte, de regroupement, d'évacuation et de traitement. *Comme pour l'énergie, les volumes de déchets induits par la réalisation du chantier restent impossibles à simuler au stade actuel de l'étude d'impact.*	**Impact négatif direct NON EVALUE temporaire**	• Ramassage régulier des déchets ; • Recensement des déchets et mise à disposition de bennes ; • Schéma d'Organisation de Collecte et d'Elimination des Déchets avant la tenue du chantier ; • Plusieurs aires de récupération des déchets pourront être aménagées (localisation multiple sur le site afin de limiter les déplacements des ouvriers) ; • Réduction à la source de production de déchets par les comportements ;	**Coût des mesures intégré aux prix forfaitaires du chantier**	Aménageur de la ZAC (CCPM) / Promoteurs	**Impact NUL**

1. Pour le milieu « naturel »

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
Climat	**FAIBLE**	La zone étant réservée à des activités économiques et de logistiques, le projet n'est pas de nature à modifier directement le climat à l'échelle locale ou régionale. Des variations d'ordre microclimatique sont toutefois possibles, du fait de modifications de la couverture des sols : disparition partielle d'une zone agricole, imperméabilisation des sols, construction des bâtiments, aménagement des voiries, etc. Plusieurs incidences potentielles du projet sont à relever mais le projet aura un impact très réduit voire nul sur cette thématique : • sur le vent : absence de structures de grandes hauteurs ayant pour effet de modifier les courants locaux ; • sur la température (ilot de chaleur) : le maintien dans le projet de plusieurs zones végétalisées, la création des merlons voire l'implantation de bâtiments de couleur claire permettront de favoriser l'effet d'ilot de fraicheur de la zone ; • sur l'ensoleillement : compte tenu de la faible hauteur des constructions (entre 15 m et 24 m au maximum et ponctuellement), de l'état non construit de la zone (à l'exception de la zone d'activité au Nord) et de la distance du site avec les habitions (plus de 100 m, séparé par la RD411), l'impact sur les constructions avoisinantes (ombrage supplémentaire) reste inexistant ; • sur l'hygrométrie : développement de matériaux favorisant le réchauffement de l'air dans les constructions (espaces vitrés) mais minoritaires à l'échelle des façades des constructions ; Il est à noter que dans le cadre de la certification BREEAM des bâtiments des lots B1 et B2, une simulation thermique dynamique (STD) sera réalisée avec l'analyse du confort thermique. Les incidences du projet sur les émissions de gaz à effet de serre sont évaluées dans la thématique Qualité de l'Air.	**Impact NUL**	-	**-**	-	**-**

C. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Exploitation »

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
Sol (topographie-géologie)	**FORTE**	Topographie : En phase exploitation, la topographie actuelle ne sera plus modifiée. Traitement du sol : Les mesures prises durant la phase chantier permettront d'éviter tout risque lié à la géotechnie en phase d'exploitation.	**Impact NUL**	-	**-**	-	**-**
		Pollution du sol : • Les activités accueillies sur le site en phase d'exploitation pourraient engendrer des pollutions accidentelles ; • Concernant les lots B1 et B2, les diagnostics réalisés ont permis l'absence de voies d'expositions pour les futurs usagers et la comptabilité des sites avec leurs usages projetés.	**Impact négatif direct FAIBLE** permanent	**Evitement** • Les exploitants devront mettre en place des bassins de rétention étanches afin de palier toute pollution du milieu naturel en cas de déversement. Les aménagements collectifs proposés seront conçus pour bloquer et confiner les pollutions accidentelles sur la zone d'activités, avant qu'elles ne puissent atteindre le milieu récepteur superficiel, qui est l'exutoire le plus sensible sur le plan qualitatif ; • En fonction de leur activité, les exploitants relevant de la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) devront se conformer à la réglementation en vigueur ; • Concernant les dispositifs prévus sur les espaces privés, et dans l'hypothèse où les bâtiments projetés sont soumis à la règlementation ICPE, il sera prévu des organes de sécurité pour protéger le milieu récepteur en cas d'incident et notamment : des vannes de barrages automatiques et manuels en aval des bassins de rétention étanches et/ou en amont des bassins d'infiltration et/ou en amont du réseau d'évacuation des eaux afin de confiner les eaux sur le site en cas de déclenchement d'une alarme incendie, des séparateurs hydrocarbures en amont des bassins d'infiltration et/ou réseau d'évacuation des eaux. Par ailleurs, on notera également que la réglementation ICPE impose des valeurs limites de concentration de polluants dans les rejets des eaux au milieu récepteur (que les dispositifs doivent assurer afin que l'activité ICPE soit autorisée).	**Coût intégré aux coûts de construction des projets immobiliers de la ZAC**	Aménageur de la ZAC lors des travaux d'aménagement de la ZAC (CCPM) / Promoteurs	**Impact NUL**

C. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Exploitation »

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
Eau	**FAIBLE** à **MOYENNE**	L'aménagement de la ZAC entraine une forte imperméabilisation du sol qui induit une augmentation du coefficient de ruissellement. Il en résulte des volumes de ruissellements plus importants en situation projetée par rapport à la situation initiale. Selon les calculs : • pour les coefficients de ruissellement au droit des espaces publics : 62% ; • pour les coefficients de ruissellement au droit des espaces privés : les aménagements n'étant pas encore connus, il n'est pas possible de déduire de coefficient de ruissellement. Les futurs acquéreurs auront donc la responsabilité de prévoir et dimensionner leur propre système d'assainissement des eaux pluviales devant reposer sur les mêmes principes que ceux instaurés au droit des espaces publics. Concernant les deux parcelles dissociées en partie Nord, inscrites entre la RD411 et la Seine, aucune modification de l'état naturel de ces espaces n'est à prévoir. De fait, les écoulements, naturellement dirigés vers la Seine ou interceptés par des fossés périphériques, ne seront pas modifiés par rapport à l'existant (absence de gestion pluviale spécifique pour ces espaces).	**Impact négatif direct FORT** permanent	**Evitement – Réduction** • Réalisation d'un dossier loi sur l'eau préalablement aux travaux d'aménagement de la ZAC et soumis à autorisation préfectorale et d'éventuelles autres dossiers loi sur l'eau à l'échelle de certains permis de construire ; • Pour la gestion des eaux pluviales des espaces publics du projet, celle-ci se fait par le biais d'une noue plantée le long de la voie centrale de desserte interne à la ZAC : selon la note de dimensionnement (**annexe 18**), la capacité de stockage totale de l'équipement sur le linéaire créée est de plus de 570 m³ (275 m3 pour la noue Nord / 270 m3 pour la noue Sud) or le volume d'apport pour les voiries à créer sur une pluie d'occurrence 30 ans a été estimé à environ 290 m3 pour une pluie d'occurrence 30 ans. • Dans le cas de surverse (situation où les noues de l'espace public seraient déjà remplies), la RD411 forme une crête en bordure Nord de la ZAC, dans une situation d'événement exceptionnel, les eaux de pluie après avoir monté en charge au sein des noues surdimensionnées menant à la saturation complète du système, déborderont et s'épancheront sur la route interne à la ZAC, et plus particulièrement au droit du giratoire nouvellement créé. Concernant les lots privés, chaque aménageur devra anticiper les débordements propres à sa plateforme, en prévoyant des surfaces dépourvues d'enjeu inondable tout en n'impactant pas les lots voisins; • Pour la gestion des eaux pluviales des lots privés : les futurs acquéreurs seront tenus de réaliser une étude hydraulique sur leur lot, visant à démontrer la bonne prise en compte des principes applicables à l'échelle de la ZAC et les moyens permettant une infiltration à minima d'une pluie 10 mm devront être mis en œuvre. Une campagne de tests de perméabilité devra être réalisée et les ouvrages devront permettre soit l'infiltration des eaux jusque les pluies d'occurrence trentennale, soit leur tamponnement. Une étude hydraulique a été réalisée sur les programmes des lots B1 et B2. Dans le cas de la seconde hypothèse, les ouvrages seront munis d'un débit régulé à 2 L/s/ha dirigé vers les ouvrages hydrauliques publics de la ZAC. Ces prescriptions feront parties du cahier des charges de cession de terrain par l'aménageur aux promoteurs (fiche de lot). Un « projet » de règlement d'assainissement (équivalent aux fiches de lots) présentant l'ensemble des préconisations vis-à-vis de l'assainissement est proposé en annexe (**annexe 22**) ; Après tamponnement des eaux de ruissellement au sein des ouvrages respectifs publics et privés, l'ensemble des rejets de la ZAC se rejoindront dans un ouvrage de transit enterré de type canalisation Ø300 mm, aménagé en parallèle des noues publiques, qui sera en capacité de faire transiter le débit résultant de la gestion totale de la ZAC. Cette canalisation se raccordera à un ouvrage passant sous la RD 411, se poursuivant sous le chemin existant au Nord du giratoire avant de rejeter les eaux pluviales issues des ruissellements de la ZAC en Seine, via un ouvrage noyé. *A l'échelle du projet, et dans la mesure où ce dernier prévoit la mise en œuvre d'un système de collecte et de tamponnement des eaux pluviales à l'échelle de la ZAC les incidences quantitatives sur les eaux de ruissellement seront limitées.*	Coût prévisionnel de l'aménagement de la voie centrale + noues : **environ 2 M€ HT** (*incluant travaux préparatoires, assainissement, voirie et signalisation – montant à l'étude*)	Aménageur de la ZAC (CCPM) / Promoteurs (*pour la gestion EP des lots privés*)	**Impact négatif direct FAIBLE à NUL permanent**

C. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Exploitation »

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
				Accompagnement			
Eau	**FAIBLE** à **MOYENNE**	<u>Incidences sur les eaux souterraines / superficielles (risque pollution induite par l'exploitation de la zone) :</u> Le projet n'aura pas d'impact direct sur le réseau hydrographique superficiel puisqu'aucun élément de ce réseau n'est présent sur le site. Concernant les eaux souterraines, seule la pollution véhiculée par les eaux pluviales est à considérer (les eaux usées sont collectées séparément). En termes qualitatifs, la pollution des eaux pluviales dans le cadre d'assainissement pluvial du secteur sera principalement due au lessivage des voies de desserte (notamment sur les zones de stationnement et au droit de la voie centrale permettant la desserte de la zone) lors d'événements pluvieux suffisants pour déclencher un phénomène de ruissellement. De façon à répondre à la demande de la DRIEAT une nouvelle quantification des charges polluantes a été proposée par rapport au dossier présenté lors de la demande de février 2022. Dans le cadre du suivi de qualité des eaux rejetées par les lots privés et à l'exutoire en Seine, qui sera mené pendant la phase d'exploitation de la ZAC, les concentrations mesurées devront se conformer aux valeurs tirées de l'Annexe I de la Directive 2008/105/CE, modifiée par la Directive 2013/39/UE), des colonnes (4) NQE-MA ou (6) NQE-CMA, selon que le suivi soit régulier en plusieurs mesures moyennées sur l'année, ou en une mesure ponctuelle.	**Impact NUL**	• Si une pollution accidentelle était constatée, le système de gestion des eaux permettrait de gérer la crise ; • En cas de survenue d'une pollution accidentelle, et de façon à pouvoir confiner les eaux au plus près de la source, des vannes d'obturation devront être mises en place en sortie des ouvrages de tamponnement à la fois au droit des lots privés, et sur l'espace public en amont de la traversée de la RD411. Le personnel sur site devra être en capacité d'observer et d'alerter la présence d'une pollution rencontrée par l'identification de signes tels que le changement de turbidité des eaux, des irisations en surface sur le sol ou sur l'eau - signe de déversement d'hydrocarbures, des signes olfactifs de fuites de produits quelconques, …Une fois la source de la pollution identifiée, toutes les actions pouvant la stopper ou stopper sa propagation devront être rapidement mises en œuvre, dont la fermeture de la vanne d'obturation des ouvrages hydrauliques. • Les polluants devront être captés et les matériaux contaminés seront nettoyés ou évacués vers des installations de traitement adaptées. Pour se faire, il sera fait appel à une entreprise spécialisée dans les interventions d'urgence en cas de pollution, qui s'assurera de la remise en état du site.	-	-	-

C. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Exploitation »

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
Qualité de l'air	**FAIBLE**	<u>Incidences sur la qualité de l'air liées à l'augmentation de la circulation :</u> • augmentation des émissions de polluants atmosphériques et de GES compte tenu du trafic induit par la création de la zone d'activités et de logistique ; • selon les simulations à l'horizon 2030, la réalisation du projet n'influe pas de manière significative sur les concentrations polluantes de la zone (+0,26 µg/m3 pour le CO2 ; +0,124 µg/m3 pour les particules PM10/PM2,5) ; • le projet ne prévoit pas d'activités industrielles d'ampleur (et le cas échéant, les activités du site devront se conformer à la réglementation ICPE et être soumises le cas échéant à arrêté préfectoral); <u>Pour risques sanitaires :</u> • en raison des très légères augmentations des émissions polluantes sur la zone et de la mise à distance des activités avec le centre-ville marollais et les équipements sensibles recensés sur la commune (école notamment), la réalisation du projet n'est pas de nature à entraîner une augmentation significative des indices sanitaires par rapport à la situation sans projet ; <u>Incidences du projet et de la pollution de l'air sur le sol, la flore, la faune et les bâtiments :</u> • pour le sol, la flore et la faune et selon les simulations le niveau critique pour la protection de ces éléments est largement respecté sur l'ensemble de la zone d'étude (inférieur à 1µg/m3) ; • pour les bâtiments (façades) : le choix des matériaux de façades ne devrait pas se situer dans une gamme qui pourrait s'altérer physiquement ou esthétiquement sous l'effet de la pollution de l'air (bardage métallique, béton).	**Impact négatif direct FAIBLE** permanent	**Evitement** • Implantation du projet qui n'est pas en proximité immédiate de population sensible (plus de 100 m des premières habitations et plus d'1 km des équipements dits sensibles) ; • Rejets atmosphériques des ICPE (si activités soumises à ce régime) qui devront être conformes à la réglementation en vigueur ; **Réduction** • Recul des bâtiments (minimum 15 m) à la RD411 (principale source de pollution de l'air sur la zone) notamment pour les salariés de la ZAE ; • Recommandations constructives sur les bâtiments de la ZAE (positionnement / implantation des ouvrants – installations de ventilations) pour réduire l'influence de la pollution de l'air sur les salariés de la zone ; • Recours aux énergies renouvelables pour réduire les émissions de GES ; • Maintien et développement vert de la zone permettant de participer à la réduction de la pollution de l'air sur le secteur ; **Accompagnement** • Améliorations des motorisations et des systèmes épuratifs, l'application de la norme Euro 6 (voire 7 dans quelques années) associée au renouvellement du parc roulant, pour permettre une diminution des émissions globales et donc une amélioration de la qualité de l'air en général ; • Faible utilisation de véhicule sur le site même et si nécessaire utilisation de véhicules « durables » (véhicules électriques voire hybrides par exemple) ; • Développement d'une offre de transport en commun favorisant la réduction d'utilisation de voiture ;	-	Aménageur de la ZAC (CCPM) / Promoteurs	**Impact NUL**

C. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Exploitation »

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
Qualité de l'air	**FAIBLE**	<u>Incidences cumulées avec l'exploitation de la plaine pendant l'exploitation du parc d'activités :</u> • l'exploitation des carrières s'effectuera sur une période restreinte après l'ouverture de la zone : le cumul des effets de la carrière voisine avec les salariés et visiteurs de la zone sera maximal lors de la période de 5 à 10 ans après la livraison des constructions du fait de l'augmentation du trafic et de l'exploitation du terrain le plus à l'Ouest du site SEAPM (en raison de l'avancée du réaménagement de la plaine suite à la demande de prolongation) ; • les vents principaux sur Marolles-sur-Seine soufflent principalement sur un axe Sud-ouest / Nord-est : les polluants liés à l'activité de la carrière voisine et ceux liées à la voie d'accès centrale de la zone seront principalement dispersés vers des zones non habitées et dépourvues de sites sensibles (zone naturelle au Nord-ouest par exemple). • l'habitation la plus proche (la ferme du Moulin à Vent) reste exposée à des effets cumulés avec l'exploitation de la zone d'activités, toutefois celle-ci n'est plus occupée depuis 2018 (propriété de la CCPM).	**Impact négatif indirect FAIBLE** temporaire	-	-	-	-
		<u>Bilan des émissions de de GES durant la phase d'exploitation de la ZAC :</u> Si l'on extrapole les bilans des émissions de GES en phase exploitation du lot B2 à l'ensemble de la ZAC au prorata des SDP, les émissions sont les suivantes : ○ exploitation du bâtiment : 26 066 t CO2e ; ○ exploitation du réseau routier crée ou impacté par le projet du lot B2 : 1 009 t CO2e ; ○ trafic routier induit par l'exploitation du lot B2 : 259 395 t CO2etCO2e.	**Impact négatif direct** permanent	**Réduction** <u>Concernant spécifiquement le lot B2 :</u> • Des choix programmatiques permettront de réduire les émissions de GES (intégration de places de covoiturage, développement de panneaux photovoltaïques…) ; • La plantation d'arbres au sein du lot B2 permettra à terme de capturer 5 kgCO2e/arbre par an ; • Des mesures en lien avec la certification BREEAM des bâtiments accueillis sur les lots B1 et B2 permettront de favoriser la qualité de l'air au sein des bâtiments (ventilation suffisante des locaux, régulation de la ventilation des pièces à occupation forte et imprévisible par sonde CO2…) ;	Intégré aux coûts de construction des bâtiments	Promoteurs immobiliers	-

C. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Exploitation »

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
Biodiversité	**FAIBLE** à **FORTE**	Impacts sur les habitats et la biodiversité sur le site de projet : *La destruction des habitats et les impacts sur la flore et la faune (remarquables ou non) a eu lieu en phase chantier.* **En phase exploitation, seul le dérangement de la faune du site est à relever.** Les activités économiques ne seront pas propres à modifier les habitudes des espèces signalées en bordure du site mais les bruits des véhicules entrants, sortant et y circulant par exemple, sont susceptibles de la déranger). Cependant, les espèces faunistiques présentes dans les environs sont situées en bordure même de sablières en exploitation, de routes et d'autres ZAC. Impacts du projet sur les espèces NATURA 2000 : Les incidences relevées concernent la perte de secteurs potentiellement utilisées par les espèces NATURA 2000 comme sites de prospections alimentaires ou comme sites de reproduction potentiels. Cependant : • les espaces impactés ne se situent pas dans la zone NATURA 2000 ; • la présence des espèces observées dans la zone impactée n'est avérée que pour le Busard Saint-Martin, avec un individu observé volant au-dessus des cultures, donc en transit ou en prospection alimentaire. Pour cette thématique, les mesures « ERC » liées à la phase exploitation sont réalisées lors de la phase chantier. **Aucune mesure supplémentaire n'est ainsi prévue.**	**Impact négatif direct NUL à FAIBLE** permanent	**Cf. Phase chantier**	**Cf. Phase chantier**	**Cf. Phase chantier**	**Cf. Phase chantier**

C. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Exploitation »

Les tableaux ci-dessous présentent, pour chaque lot :

- *Les incidences du projet sur chaque taxon durant la phase exploitation si aucune mesure particulière n'est appliquée ;*
- *L'impact résiduel pour chaque taxon après l'application de l'intégralité des mesures prévues.*

Lot A							
Etat initial et sensibilité		Groupe taxonomique	Impact du projet sans mesure ERC particulière	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
Biodiversité	FAIBLE à FORTE	Flore	NUL	Cf. Phase chantier	Cf. Phase chantier	Cf. Phase chantier	NUL
		Habitats	NUL				NUL
		Zones humides	NUL				NUL
		Oiseaux	Moyen				Faible
		Insectes	Moyen				Faible
		Reptiles	Faible				Faible
		Chiroptères	Moyen				Faible
		Mammifères terrestres	Moyen				Faible

4. Synthèse des impacts du projet sur l'environnement et des mesures prises dans le cadre du projet

C. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Exploitation »

Lots B1, B2, B3, B4 et Lot Commun**							
Etat initial et sensibilité		Groupe taxonomique	Impact du projet sans mesure ERC particulière	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
Biodiversité	**FAIBLE** à **FORTE**	Flore	**NUL**	**Cf. Phase chantier**	**Cf. Phase chantier**	**Cf. Phase chantier**	**NUL**
		Habitats	**NUL**				**NUL**
		Zones humides	**NUL**				**NUL**
		Oiseaux	**Moyen**				**Faible**
		Insectes	**Faible**				**Faible**
		Reptiles	**NUL**				**NUL**
		Chiroptères	**Moyen**				**Faible**
		Mammifères terrestres	**Faible**				**Faible**

*** Les incidences, mesures supplémentaires et impacts résiduels sont identiques pour l'ensemble de ces lots*

2. Pour le milieu « humain »

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
				Évitement - Réduction			
Paysage	**MOYENNE**	Traitement paysager de la zone : • Développement de nouvelles fonctions en termes de programmes et d'usages valorisant les perceptions paysagères depuis les infrastructures existantes ; • Travail de conception paysagère avec une attention particulière au traitement des limites (notamment en front de la RD411) mais aussi à l'aménagement des espaces libres et à l'insertion des bâtiments en termes de proportion, implantation et bâti ; • le rond-point d'accès à la zone sera paysager avec la création de bassins de retenu d'eau qui seront implantés en avant des merlons ; • Au regard de la distance des premiers bâtiments par rapport à la RD411 (40 m) ils seront quasiment invisibles depuis cet axe et les autres routes périphériques ; • La totalité des parkings fera l'objet de plantation d'arbres de hautes tiges ;	**Impact négatif direct FAIBLE** permanent	• Réaménagement paysager de la partie Nord de la voie centrale (noues et élargissement du profil) ; • Rédaction d'une étude paysagère support du CPUAPE de la ZAC qui précise les orientations d'aménagement de la zone souhaitées par l'aménageur et devant être respecté par les promoteurs des lots ;	Coût de l'étude paysagère de la ZAC du Moulin (support CPUAPE) : **20 000 €HT**	Aménageur de la ZAC (CCPM)	**Impact positif direct FAIBLE** permanent
				• Aménagements de merlons paysagers le long de la RD411 à l'étude • Aménagement de merlons sur les pourtours Ouest de la zone ; • Pour les lots privés : développement d'un écrin végétal au sein de la zone afin d'atténuer la présence des bâtiments et de créer un cadre agréable pour les salariés et usagers de la ZAE ; • Pour les lots privés : gestion écologique des espaces de la ZAE réglementée par le CPUAPE de la ZAC ; Dans le cas de la cessation de l'exploitation des installations et activités développées sur site, chaque futur acquéreur des lots privés sera en charge de la remise en état de son propre site. En cas de cessation de plusieurs activités simultanément, une cohérence de réaménagement sera recherchée entre les lots. Dans le cas où l'usage des ouvrages publics aménagés par la CCPM venait à être inutile, la collectivité se chargera de démonter les structures avec soin et de rendre l'espace cohérent avec les lots privés remis en état (tant au regard de la topographie, que de l'usage et l'occupation des sols).	Ratio estimatif des aménagements paysagers sur les lots : **60 €/m² pour les végétaux**	Promoteurs (création des espaces) / Occupants de la ZAE (gestion des espaces)	

C. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Exploitation »

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
Paysage	**MOYENNE**	<u>Emissions lumineuses du projet :</u> • En période nocturne, les émissions lumineuses du site seront essentiellement dues à l'éclairage public sur la voie de desserte centrale et le long de la RD411, aux phares des véhicules, à l'éclairage global du site (éclairage des façades, allées de desserte interne voire zones de parkings).	**Impact négatif direct FAIBLE** permanent	**Évitement - Réduction** • Absence d'enseigne lumineuse en façade ; • Extinction automatique de l'éclairage extérieur après activités (sauf pour question de sécurité) ; • Implantation harmonieuse et optimisée en nombre de foyers lumineux ; • Recherche de mesures d'atténuation de la consommation d'énergie (choix de technologies et utilisation d'ampoules à basse température comme des leds par exemple) ; • Attention particulière sur l'orientation des luminaires afin d'éviter les pertes et les pollutions lumineuses sur la faune notamment ; <u>Dans le cadre de la certification BREEAM des bâtiments des lots B1 et B2, des mesures spécifiques sont prévues :</u> Pour ce qui est de l'éclairage extérieur : - Efficacité des équipements ; - Installation uniquement de lampes à faisceaux concentrés et orientés vers le sol ; - Limitation de l'éclairage permanent au strict nécessaire ; - Mise en place d'un système de contrôle permettant une extinction automatique entre 23 h et 7 h complétée par des détecteurs de présence ; - Eclairage de sécurité respectant les niveaux les plus bas des normes ; - Pas d'éclairage de mise en valeur des bâtiments ni d'enseignes. Pour ce qui est de l'éclairage intérieur : - Eclairage intérieur naturel suffisant des locaux ; - Accès, dans la mesure du possible, à des vues sur l'extérieur de tout poste de travail ; - Zoning de l'éclairage intérieur par type de locaux ; - Contrôle de l'éclairement en fonction de zones particulières.	**Coût intégré aux coûts de construction des projets immobiliers de la ZAC** (pour les lots privés)	Aménageur de la ZAC (CCPM) / Promoteurs	**Impact positif direct FAIBLE** permanent

C. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Exploitation »

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure

Circulation	**FAIBLE**	<u>Génération du trafic et écoulement sur la RD411 :</u>
		
		• Selon l'étude de circulation, le trafic généré par le projet représente un flux de véhicules comprit entre 1 070 véh/h à l'heure de pointe du matin et 1 140 véh/h à l'heure de pointe du soir dans les deux sens confondus ;
		
		• En cumulant exploitation de la zone et trafic journalier autres, la capacité de la RD411 est utilisée à 70% au maximum ce qui signifie que le trafic sera fluide sur l'axe en phase exploitation ;
			Impact négatif direct FAIBLE
			Permanent
				Réduction
				
				• Dans le cadre de la certification BREEAM des bâtiments B1 et B2, plusieurs mesures visant à favoriser les modes alternatifs de transports sont prévues :
				  • 20 % des places de parkings seront conçues pour le stationnement des véhicules électriques :
				  ○ 15 % seront pré-équipées pour la recharge électrique ;
				  ○ 5% seront directement équipées de bornes de recharges électriques ;
				  • Des racks à vélo seront implantés à proximité de chaque bâtiment ;
				  • Des douches seront aménagées dans les bâtiments.
				
				• Il est aussi prévu la réalisation d'un plan de déplacement (en partenariat avec le futur utilisateur s'il est connu lors de la réalisation des programmes) pour les différents utilisateurs des bâtiments.
					-	Aménageur de la ZAC (CCPM)	**Impact positif direct FAIBLE**
							permanent

				Accompagnement • Utilisation de voies ferrées/voie d'eau pour les activités de la ZAC : aucune liaison ferrée n'est existante ou possible actuellement sur le projet mais le site reste proche du Parc d'entreprises du Confluent qui dispose d'une voie ferrée. Pour le transport fluvial, une négociation ultérieure se fera avec VNF et les propriétaires de quais sur la Seine dont CEMEX, afin de trouver la meilleure solution répondant aux besoins des entreprises en vue d'utiliser cette voie d'eau telle qu'elle peut l'être aujourd'hui par les carriers (un passage sous la RD411 permet au tapis roulant d'acheminer les granulats extraits vers l'embarcadère CEMEX de la Seine). Au regard de ces deux stratégies, la CCPM a engagé des réflexions dans le cadre de la commercialisation de la ZAC et a discuté des éventuelles mesures spécifiques pouvant être prises par les futurs opérateurs. Une analyse de l'interconnexion de la ZAC du Moulin a été menée et annexée à l'étude d'impact. Selon ses conclusions, la ZAC bénéficie de plusieurs plateformes multimodales à 30 minutes et moins du parc (plateforme « HAROPA » via les ports de Montereau, Nogent-sur-Seine et Gron / plateforme trimodale de Gron). Ces installations connectent la ZAC du Moulin aux principaux ports maritimes utilisés par les chargeurs par voie fluviale ou ferroviaire, leur permettant de décarbonner au maximum leurs chaînes de transport internationales. Ce travail d'analyse doit se poursuivre dans le cadre des engagements qui seraient pris pour limiter les incidences déplacements de la zone et augmenter la multimodalité des flux qu'elle génère ; • Concernant l'activité même et la circulation des véhicules sur la zone : horaires décalés (3x8) pour 70% des salariés afin d'éviter l'affluence des voies aux heures de pointe classiques, développement du covoiturage, rédaction d'un Plan de Déplacements Entreprises pour informer et favoriser les modes « doux » disponibles sur la zone ou ses environs, encouragement par la CCPM d'utilisation de nouvelles formes d'énergies (GNV ou électricité) pour les transporteurs ; • Aménagement d'une portion cyclable raccordée au circuit de piste cyclable qui longe les bords de Seine par exemple pour participer à la politique du territoire en faveur du développement du mode cyclable ; • Maintien des conditions de circulations des agriculteurs sur la plaine (axe Est/Ouest) via le chemin des ânes (voie localisée au Sud de la ZAC) en phase exploitation de la ZAE ;	-	-	-

C. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Exploitation »

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
Circulation	**FAIBLE**	<u>Fonctionnement futur du giratoire Nord permettant d'accéder à la ZAE :</u> Bien que les simulations réalisées mettent en évidence une augmentation des flux dans le secteur lié à l'exploitation de la ZAC, le giratoire devrait conserver un fonctionnement fluide.	**Impact négatif direct FAIBLE** permanent		-	-	**-**

C. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Exploitation »

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
Nuisances sonores	**MOYENNE**	A l'échelle de la ZAC : Les premières habitations sont L'exploitation du site engendrera des nuisances sonores. Bien que celles-ci n'aient pas encore été modélisées, des mesures de réduction sont d'ores et déjà prévues afin d'en limiter l'impact.	**Impact négatif direct FAIBLE permanent**	**Réduction** • implantation de merlons paysagers jouant un rôle d'isolant phonique sur le pourtour Nord de la zone ainsi que sur une bonne partie des limites Est et Ouest ; • Une réflexion est en cours sur l'opportunité d'un aménagement paysager le long de la RD411, pouvant inclure des plantations végétales et, le cas échéant, des merlons paysagers. Ces dispositions, si elles étaient retenues, viseraient à améliorer l'insertion paysagère des abords de la route et à contribuer à l'atténuation des nuisances sonores liées à la RD411, au sud du bourg, sur un seul côté de la voie.	**Coût des merlons propres aux projets des lots B1 et B2 intégré aux coûts de construction des programmes immobiliers**	**Merlons sur le pourtour de la ZAC**: aménageur de la ZAC (CCPM) / **Merlons côté commune** : commune (Marolles-sur-Seine)	**Impact négatif direct FAIBLE permanent**
		A l'échelle des lots B1 et B2 : D'après les modélisations réalisées à l'échelle des deux lots, les niveaux les plus élevés se concentrent autour des pompes à chaleur (posées au sol à l'Est du site) et des voies internes de circulation PL. Des dépassements ponctuels des seuils sonores réglementaires sont par ailleurs observés près en ZER (habitations) et en limite des lots.		• L'implantation des merlons paysagers permet de supprimer certains des dépassements des seuils réglementaires. Des dépassements des seuils subsistent néanmoins en période nocturne au niveau de la limite interne séparant les lots B1 et B2, une zone sans récepteurs sensibles et éloigné des zones à émergences réglementés • Dans le cadre de la certification BREEAM des bâtiments B1 et B2, plusieurs mesures visant à améliorer la performance acoustique de ces bâtiments sont prévues : o Intervention d'un acousticien en phase PRO des bâtiments o Exigence en termes de niveaux de bruit ambiants	**Coût intégré aux coûts de construction des programmes immobiliers**	Promoteurs des lots B1 et B2	
Nuisances vibratoires	**-**	Compte tenu de l'éloignement des premières habitations et de la nature des activités accueillies sur le site, la phase « exploitation » ne générera pas de nuisances vibratoires pour les riverains.	**Impact NUL**	-	-	-	-

C. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Exploitation »

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
Exploitation agricole	**FAIBLE**	• Perte de + de 50ha de surfaces agricoles sur la commune : 4 exploitations sont impactées par la réalisation de l'opération ;	**Impact négatif direct MODERE** permanent	**Compensation** • Réalisation d'une étude de compensation agricole prévoyant plusieurs mesures de compensations collectives pour consolider l'économie agricole sur le territoire monterelais ; • Travail partenarial avec la CDA77 visant à développer de nouvelles filières permettant la diversification agricole sur le territoire et la création de nouveaux débouchés – économie circulaire, filière courte … ; • Compensation financière aux exploitants compte tenu de la réduction de leur activité ;	Coût de la mission de rédaction de l'étude de compensation : **13 224 €HT** **-** Evaluation de la perte de valeur ajoutée (selon étude de compensation): **793 349,10 €HT**	CCPM (compétence aménagement)	**Impact NUL**
Activités économiques		• Participation au rééquilibrage de l'implantation d'activités économiques sur le Sud du département ; • Développement d'une offre foncière de qualité aux entreprises ; • Création de + de 1 000 emplois dans le secteur économique et logistique ; • La création d'emploi sur la zone devrait inciter les salariés à résider sur le territoire de la CCPM ; • Dépenses de sous-traitance dans des entreprises locales (entretien, sécurité…) ;	**Impact positif direct/indirect FORT** permanent	-	-	-	-

C. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Exploitation »

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
Réseaux	**FAIBLE**	<u>Au regard des besoins eau potable / défense incendie :</u> En lien avec l'avancement du projet, et depuis la présentation du dossier à la DRIEAT en février 2022, une analyse plus fine des besoins en eau potable en phase exploitation (sur les lots privés) a été proposée en prenant en compte les paramètres suivants : • concernant l'eau potable (pour les besoins sanitaires de 1 700 personne - lavabos, douches, WC et urinoirs), le lavage des sols et eau incendie (moyens interne de lutte contre l'incendie). La consommation en eau potable estimée à environ 147 m3/j (soit environ 33 136 m3 d'eau par an). La plateforme sera alimentée en eau potable depuis le réseau public géré par la commune ; • pour la défense incendie, les essais hebdomadaires du sprinklage engendreront la consommation d'eau à hauteur de 32 m3 par semaine (soit environ 1 600 m3 d'eau par an). Cette eau ne sera pas polluée et sera rejetée avec les eaux pluviales de voiries après essais.	**Impact négatif direct MODERE** permanent	**Évitement - Réduction** • Dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités, aucun prélèvement d'eau dans les eaux superficielles ou la nappe n'est prévu en phase exploitation de la zone. L'alimentation en eau potable de la zone d'activités se fera à partir du réseau public et des points de prélèvements existants (des conventions seront signées entre les opérateurs de la zone et l'aménageur pour la desserte de leurs lots après création des réseaux en limite de parcelle par l'aménageur pour leur permettre de se raccorder) ; • Afin d'éviter toute pollution des points de prélèvement en AEP, le réseau d'approvisionnement d'eau potable de la zone d'activité sera équipé d'un disconnecteur afin de l'isoler du réseau public en cas de sinistre ; • Les équipements sanitaires des lots seront équipés de mitigeurs et de chasse d'eau à double débit afin de limiter au maximum la consommation en eau sanitaire du site. Des affichettes de sensibilisation du personnel seront installées à l'entrée des sanitaires. Pour le lot « logistique », un système de récupération des eaux pluviales en toitures des bâtiments (bureaux et locaux de charge), permettra d'alimenter les sanitaires et de réduire les consommations en eau potable. Les consommations en eau du site seront en outre suivies, à travers un système de comptage et de sous-comptages ; • Les surfaces publiques ne nécessiteront pas de lavage spécifique. Concernant les espaces verts, ces derniers représentent une surface limitée à l'échelle de la commune, leur arrosage sera assuré par la collectivité, au même titre que l'entretien de ces autres espaces publics. • Pour la défense incendie : Un renforcement du réseau sera prévu : des points d'eau seront créés, adaptés à la nature des constructions. Une modélisation du futur réseau sera effectuée en concertation avec le gestionnaire ;	-	CCPM (compétence assainissement – aménageur de la ZAC / Promoteurs (équipements eau des lots privés)	**Impact négatif direct FAIBLE** permanent

C. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Exploitation »

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
Réseaux	**FAIBLE**	<u>Au regard des besoins assainissement – eaux usées :</u> La réalisation du projet induit une augmentation d'eau usées à traiter par la station d'épuration existante (estimée entre 840 et 1 180 équivalent-habitant). Ces volumes s'ajouteront à la charge de la commune dans une proportion d'environ 30 à 40% supplémentaire.	**Impact négatif direct MODERE** permanent	**Réduction** • Création d'un poste de roulement des EU + d'un réseau EU propre au site raccordé au réseau existant sous la RD411 ; • Dans le cadre de la certification BREEAM des bâtiments des lots B1 et B2, il est prévu plusieurs mesures visant à limiter la consommation d'eau : - Les équipements des sanitaires (WC et lavabos) seront conçus pour limiter la consommation en eau – équipements économes en eau ; - Une partie des eaux de pluie sera récupérée pour l'arrosage des espaces verts ; - Des systèmes de suivi de la consommation d'eau seront mis en place : sous comptage pour chaque bâtiment, sous comptage spécifique à chaque équipement particulièrement consommateur d'eau ; - Des systèmes de détection des fuites. **Compensation** • En parallèle de la création de la ZAC, la station d'épuration existante fait l'objet de travaux de reconstruction afin de répondre aux besoins communaux futurs et aux besoins liés à l'exploitation de la nouvelle zone d'activités.	Coût de réaménagement de la STEP (comprenant postes de refoulement): **Entre 5 300 k€ HT et 7 650 k€ HT** Mesures BREEAM intégrées au coût des bâtiments	CCPM (compétence assainissement – aménageur de la ZAC)	**Impact NUL**

C. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Exploitation »

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
Réseaux	**FAIBLE**	<u>Au regard des besoins assainissement – eaux pluviales :</u> L'augmentation de l'imperméabilisation de la zone induit différents catégories d'effluents qu'il convient de traitées ou de stocker afin de réduire le phénomène d'inondation par ruissellement urbain : • les eaux pluviales de voirie qui sont susceptibles d'être polluées, notamment par ruissellement sur les aires de stationnement, de chargement et de déchargement (au droit de la zone logistique par exemple) ; • les eaux pluviales de toiture, qui elles sont non susceptibles d'être polluées ;	**Impact négatif direct FORT** permanent	**Réduction** <u>A l'échelle de la ZAC :</u> Les systèmes de gestion des eaux pluviales des lots privés se raccorderont au cadre réalisé par l'aménageur le long de l'axe Nord. Ces prescriptions figureront dans le cahier des charges de cession et seront vérifiées lors de l'instruction des permis de construire. Une notice de gestion des eaux pluviales sera intégrée au permis, et le besoin en rétention devra être calculé de préférence selon la méthode des pluies. <u>A l'échelle des lots B1 et B2 :</u> Chaque lot disposera d'un bassin non étanche collectera les eaux de pluie et assurera l'infiltration naturelle des dix premiers millimètres de chaque épisode pluvieux. Un système de régulation, installé en sortie de chaque bassin, assurera la gestion des pluies trentennales ou d'occurrences exceptionnelles. Les eaux régulées seront ensuite évacuées vers le réseau pluvial de la ZAC via une pompe de refoulement positionnée en aval du bassin. Les eaux pluviales des voiries seront également collectées séparément. Elles seront dirigées vers des bassins étanches pouvant assurer le stockage nécessaire jusqu'à un évènement pluvieux de période de retour 30 ans puis acheminé à l'aide d'une pompe de relevage vers une noue, puis vers le réseau de la ZAC vers le futur rond-point. Des solutions de rétention des eaux potentiellement polluées en cas d'incendie seront également mises en place.	**Coût intégré aux coûts de construction des projets immobiliers de la ZAC** (gestion EP des lots privés)	Promoteurs *(gestion EP des lots privés)*	**Impact NUL**

C. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Exploitation »

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact	Natures des mesures	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
				Principes déterminants de la mesure			
Réseaux	**FAIBLE**	Au regard des autres besoins (gaz, télécommunication, électricité) : • pour l'électricité : la desserte de la zone d'activités sera réalisée depuis la RD411 jusqu'à l'entrée du site. Plusieurs postes et transformateurs seront nécessaires pour l'alimentation des bâtiments ; • pour l'éclairage : sur les espaces publics, il ne concerne que l'axe centrale de desserte de la zone (aménageur de la ZAC). Pour l'éclairage des parties privées de la zone, les opérateurs réaliseront le réseau d'éclairage des voies nouvelles à l'intérieur de leur lot ; • pour le gaz : la partie logistique ne devrait pas être raccordée à l'alimentation au gaz mais pour le reste de la zone, la desserte de l'opération sera réalisée depuis la RD411 jusqu'à l'entrée ; • pour les télécommunications : les travaux réalisés comprendront la pose de gaines et de chambres de tirage téléphoniques normalisées, ainsi que la pose de regards de branchement en limite de chaque bâtiment depuis la RD411 ; *Une étude de raccordement sur les réseaux existants devra être réalisée (phase autorisation de construire pour les lots).*	**Impact NUL** (augmentation des besoins mais absorbables par les équipements existants)	-	-	-	**-**

C. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Exploitation »

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
Energie	**FAIBLE**	En phase exploitation, il est ainsi rappelé que la répartition des besoins en énergie diffère en fonction : • de la nature de l'activité (logistique ou autres activités de production) ; • des espaces au sein des bâtiments ; Selon l'étude ENR du projet, les besoins énergétiques globaux de l'opération sont estimés à environ 22 GWh/ an et se répartissent selon des besoins de chauffage et d'ECS (environ 4 GWh/an), des besoins froids (0,7 GWh/an) et des besoins électriques (17 GWh/an).	**Impact négatif direct MODERE permanent**	**Réduction** • Utilisation de matériaux issus des carrières avoisinantes (notamment pour le réaménagement de l'axe central) ; • Recours aux ENR soit par le biais de panneaux solaires photovoltaïques ou de pompe à chaleur avec objectif moyen de production de 30% des besoins énergétiques des bureaux (RE2020) ; • Une partie de l'électricité produite pourra être autoconsommée le reste étant injecté dans le réseau ; • L'exploitation des bâtiments à construire sera plus sobre en énergie (via notamment une isolation renforcée, un éclairage naturel fort, une utilisation de LED (100%) avec détecteurs de présence dans les bâtiments et à l'extérieur, voire la mise en place de simulations thermique dynamique sur les bâtiments pour optimiser les consommations énergétiques) et moins génératrice de gaz à effet de serre (via notamment l'autoconsommation d'une partie de l'énergie produite, la mise en œuvre d'autres méthodes de chauffage suite à la réalisation d'étude de faisabilité technico-économiques en phase projet ou encore la mise en place de l'étude du cycle de vie des matériaux) ; Dans le cadre de la certification BREEAM des lots B1 et B2, il est prévu les mesures suivantes : - Réalisation d'étude et d'analyse de prédiction des consommations d'énergie en exploitation pendant la conception puis la livraison des bâtiments -Mise en place de système de sous-comptage des principes systèmes de consommation d'énergie et de sous-comptage par typologie et lieu d'usage -Recours aux énergies renouvelable par pompe à chaleur sur air pour le chauffage des bureaux et des entrepôts Ces bâtiments respecteront en outre la RE 2020.	**Coût intégré aux coûts de construction des projets immobiliers de la ZAC**	Aménageur de la ZAC (CCPM) / Promoteurs	**Impact positif direct FAIBLE à MODERE** permanent
				Accompagnement L'aménageur de la ZAC veillera également à imposer, lorsque c'est possible, une labellisation environnementale. Les lots B1 et B2 feront notamment l'objet d'une certification BREEAM.	**Coût de la certification BREEAM : 250 000 € HT pour le lot B1 300 000 € HT pour le lot B2**	-	

C. Bilan incidences – impacts – mesures ERC en phase « Exploitation »

Etat initial et sensibilité		Incidence potentielle du projet sans mesure ERC particulière	Impact	Natures des mesures Principes déterminants de la mesure	Coût de la mesure	Maitre d'ouvrage prévisionnel de la mesure ERC	Impact résiduel après mesure
				Évitement - réduction			
Déchets	**-**	• Augmentation de la production de déchets induite par l'exploitation de la zone d'activités ; • Déchets différents en fonction des activités de la ZAE : selon les activités de la plateforme (bureaux, logistique, entretien…) la majorité des déchets sera des déchets d'emballage (carton, plastique) et les quantités de déchets dangereux devraient donc être limitées (éventuellement liquides inflammables et d'aérosols). Pour les autres activités, comme n'étant pas connues pour le moment, différents déchets peuvent être imaginés (déchets inertes, banals, éventuellement dangereux) ;	**Impact négatif direct MODERE** Permanent (augmentation des volumes à traiter)	• Tri des déchets sur la zone et enlèvement régulier par les gestionnaires (SIRMOTON pour les déchets de nature « ménagers et assimilés » / entreprises conformément à la réglementation en vigueur pour les déchets de nature « industrielle ») ; • Mise en place de poubelles de collecte sélective dans toutes les zones fréquentées par les salariés et visiteurs de la ZAE ; • Traitement des déchets dangereux par les entreprises dûment autorisées et suivi documenté ;	**-**	Occupants de la ZAE	**Impact négatif direct FAIBLE** permanent

D. Modalités de suivi des mesures et de leurs effets

Conformément à l'article R122-5 du Code de l'Environnement pris en application du décret n°2017-626 du 25 avril 2017, « l'étude d'impact comporte les éléments suivants, en fonction des caractéristiques spécifiques du projet et du type d'incidences sur l'environnement qu'il est susceptible de produire : (…) 9° Le cas échéant, les modalités de suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées (…) ».

Les tableaux ci-dessous répondent à cette demande réglementaire en synthétisant les principales mesures ERC retenues, les modalités de suivi de leur réalisation et les modalités de suivi des effets du projet en phase exploitation.

Thème	Principales mesures retenues	Modalités de suivi des mesures	Modalités de suivi des effets
Paysage	**Chantier**		
	• Balisage et entretien hebdomadaire ; • Protection physique des végétations aux abords ;	• Un paysagiste est intégré à l'équipe de conception du projet ;	• Suivi environnemental assuré par les entreprises de travaux via le responsable de la charte chantier à faible nuisances ;
	Exploitation		
	• Création d'espaces paysagers en s'appuyant sur la trame végétale existante (merlons et développement des espaces paysagers au droit des lots) ; • Développement d'espèces indigènes ; • Gestion écologiques des espaces verts.	• L'aménageur veillera au respect des mesures préconisée par le CPAUPE ; • Les projets de construction comporteront, dans les différents permis de construire des lots, un volet paysage et plantations détaillant la nature des aménagements et des plantations à réaliser par lot ;	• Contrôle de la qualité des aménagements lors de la réception des travaux de réalisation des espaces verts du projet par l'aménageur (merlons) et par le maitre d'ouvrage du lot (notamment pour les espaces privatifs) ; • Suivi et entretien des plantations assurés par les opérateurs de la zone et l'aménageur de la ZAC (notamment au droit de l'axe central et des noues) ;
Circulation	**Chantier**		
	• Réutilisation sur site des terres excavées (réduction flux camions) ; • Réaménagement de la voie centrale pour maintenir l'activité des carriers en lien avec l'aménagement de la ZAC ; • Base vie du chantier et stationnement des véhicules de chantier in situ ;	• Respect Charte de chantier à faible nuisance annexée à l'acte d'engagement des marchés de travaux passés avec les entreprises ; • Constat sur place et vérification de la présence des clauses particulières dans les marchés de travaux ;	• Suivi environnemental assuré par les entreprises de travaux via le responsable de la charte chantier à faible nuisances ;
	Exploitation		
	• Développement d'une politique de déplacement pour l'accès à la zone ; • Recours à des dispositifs pour assurer une réduction des émissions de GES pour les salariés de la zone ; • Si le besoin s'en fait ressentir, étude d'une modification du giratoire existant ;	-	• Vérification de l'impact du projet au regard d'une nouvelle étude de circulation à terme (et à travers une campagne de mesures) permettant d'évaluer l'impact du projet aux abords de la RD411 et à l'échelle de la commune ;

D. Modalités de suivi des mesures et de leurs effets

Thème	Principales mesures retenues	Modalités de suivi des mesures	Modalités de suivi des effets
Climat – Qualité de l'air	**Chantier**		
	• Réalisation d'études « carbone » en phase permis ; • Réduction des gaz d'échappement des engins à travers des mesures techniques et comportementales ; • Aspersion du sol en période sèche et travaux réalisés dans une durée limitée (avec éloignement des premières zones habitées – acquisition de la ferme du Moulin à vent) ; • Choix des produits et matériaux par rapport à leurs caractéristiques environnementales ;	• Respect Charte de chantier à faible nuisance annexée à l'acte d'engagement des marchés de travaux passés avec les entreprises ; • Constat sur place et vérification de la présence des clauses particulières dans les marchés de travaux ;	• Suivi environnemental assuré par les entreprises de travaux via le responsable de la charte chantier à faible nuisances ;
	Exploitation		
	• Absence d'effet venturi sur la zone compte tenu de la hauteur modérée des bâtiments ; • Développement d'un ilot de fraicheur par l'intégration de zones végétalisées et la création de merlons ; • Impact sur l'ensoleillement des constructions avoisinantes nul en raison de la distance du projet avec les premières habitations ; • Les parties de façades pouvant avoir un impact sur l'hygrométrie (réchauffement) seront minoritaires ; • Eloignement des bâtiments d'activités des émissions polluantes générées par la circulation sur la RD411 (+15 m) • Plantation d'espèces végétales et d'arbres indispensable en vue du réchauffement climatique; • Recours aux ENR pour limiter au maximum les rejets de polluants dans l'air ; • Recommandation constructive au sein des bâtiments pour limiter la pénétration de polluants de l'extérieur vers l'intérieur ;	• L'aménageur veillera au respect des mesures préconisée par le CPAUPE ; • Les projets de construction comporteront, dans les différents permis de construire des lots, un volet paysage et plantations détaillant la nature des aménagements et des plantations à réaliser par lot ;	• Campagne de mesures pour évaluer l'impact des nouvelles constructions sur la qualité de l'air projetée (à la livraison de l'ensemble des lots) ;

D. Modalités de suivi des mesures et de leurs effets

Thème	Principales mesures retenues	Modalités de suivi des mesures	Modalités de suivi des effets
Nuisances sonores/ vibratoires	**Chantier**		
	• Comportement respectueux du voisinage par les compagnons ; • Travaux réalisés de jour autant que faire se peut; • Contrôle de conformité des bruits émis par les engins/outils ; • Sensibilisation des compagnons à la réduction des bruits sur le chantier ;	• Respect Charte de chantier à faible nuisance annexée à l'acte d'engagement des marchés de travaux passés avec les entreprises ; • Constat sur place et vérification de la présence des clauses particulières dans les marchés de travaux (sanction pécuniaire le cas échéant) ;	• Suivi environnemental assuré par les entreprises de travaux via le responsable de la charte chantier à faible nuisances ;
	Exploitation		
	• Développement de merlons paysagers le long de la RD411 et sur les pourtours de la ZAE ; • Recul des bâtiments d'activités sur l'espace public et éloignement des premières zones d'habitation ; • Isolations phoniques respectant la réglementation en vigueur ;	• L'aménageur veillera au respect des mesures préconisée par le CPAUPE ;	• Campagne de mesures pour évaluer l'impact des nouvelles constructions sur les nuisances acoustiques à l'égard des constructions proches (à la livraison de l'ensemble des lots) ; • Recensement des éventuelles plaintes de voisinage liées des nuisances sonores induites par le fonctionnement de la ZAE ;
Sol/ Archéologie	**Chantier**		
	• Une attention particulière sera portée lors de la afin d'éviter toute contamination des sols ; • Fondations des futurs bâtiments tenant compte des caractéristiques géologiques locales ; • Absence d'atteinte aux secteurs archéologiques recensés sur la zone en laissant ces espaces libres de construction (espaces verts) ;	• Une Charte de chantier à faible nuisance sera annexée à l'acte d'engagement des marchés de travaux qui seront passés avec les entreprises, afin de garantir un chantier plus respectueux de l'environnement et des personnes ; • Mise en œuvre d'études géotechnique et de diagnostics pollution au droit du site afin de vérifier la nature du sol et sous-sol ;	• Suivi environnemental assuré par les entreprises de travaux via le responsable de la charte chantier à faible nuisances ; • Le cas échéant (en cas de pollution des sols avérée) transmission du plan de dépollution et du mémoire de réhabilitation à l'aménageur par le ou les maitres d'ouvrage des lots ;
	Exploitation		
	• Absence d'implantation de site SEVESO sur la zone ; • Respect de la réglementation ICPE (le cas échéant) ; • Mise en place d'équipements de confinement en cas de pollution accidentelle ;	• Autorisation ICPE nécessaire (le cas échéant) faisant l'objet d'un arrêté préfectoral validant les mesures ERC prévues pour éviter, réduire ou compenser les impacts liées aux activités « polluantes » de la zone.	-

D. Modalités de suivi des mesures et de leurs effets

Thème	Principales mesures retenues	Modalités de suivi des mesures	Modalités de suivi des effets
	Chantier		
Eaux (superficielles/ souterraines)	• Dans la mesure du possible, les terrassements seront à éviter durant les fortes périodes pluvieuses ; • Les engins seront utilisés avec un soin particulier visant à minimiser les tassements de sols en dehors des sites qui pourraient accroître, lors de la période des travaux, l'imperméabilisation de ceux-ci et les ruissellements générés ; • Le responsable de chantier veillera par tout moyen à limiter la remise en suspension des sédiments environnants induits par le projet et à limiter ainsi les risques pour les nappes souterraines et les eaux superficielles. Les dépôts de terre et de tout autre matériau ou produit susceptible de contaminer les eaux souterraines seront interdits en dehors des plateformes spécifiques. Les entreprises fourniront l'indication du lieu de décharge des déblais évacués ; • Le responsable de chantier veillera au respect de toutes les précautions techniques d'utilisation de produits et matériaux nécessaires à la réalisation des travaux. Le stationnement des engins se fera en dehors de toute zone décapée afin de limiter les risques de pollution des eaux souterraines ; • Les opérations d'entretien, de remplissage de carburants et de vidange des matériels de chantier sont interdites sur le site. Elles seront réalisées sur des plateformes spécifiques ; • Une attention particulière sera portée lors de la phase chantier afin d'éviter toute contamination des sols et de la nappe (protection des fonds de fouille vis-à-vis des nappes souterraines) ; • Un dispositif de gestion des eaux pluviales provisoire sera mis en place au droit des zones à risques du chantier (zones de stockage, zones de manutention de produits polluants…) ;	• Une Charte de chantier à faible nuisance sera annexée à l'acte d'engagement des marchés de travaux qui seront passés avec les entreprises, afin de garantir un chantier plus respectueux de l'environnement et des personnes ;	• Suivi environnemental assuré par les entreprises de travaux via le responsable de la charte chantier à faible nuisances ;

D. Modalités de suivi des mesures et de leurs effets

Thème	Principales mesures retenues	Modalités de suivi des mesures	Modalités de suivi des effets
	Exploitation		
Eaux (superficielles/ souterraines)	• Le dossier fait l'objet d'un dossier loi sur l'eau pour sa réalisation et la gestion des eaux pluviales en phase exploitation (augmentation de l'imperméabilisation) ; • Le projet vise à réduire au maximum ses rejets : ○ intégration de noues paysagères pour la gestion des eaux pluviales des espaces publics, ○ pour les espaces privés, une infiltration des 10 premiers mm et le développement d'ouvrages de rétention seront prévus;	• Les conditions de gestion des eaux pluviales ont été affinées lors de l'élaboration du *Dossier Loi sur l'Eau* et seront validés par la Police de l'Eau ; • Contrôle de la qualité des aménagements hydrauliques lors de la réception des travaux par les maitres d'ouvrage des lots et l'aménageur (après chantier) ; • Une notice de gestion des eaux pluviales sera intégrée à la notice du permis de construire déposée par les opérateurs des lots dans le cadre de la construction de leur bâtiment ;	• **Pour les ouvrages des espaces publics **** (entretiens réalisés par les services techniques publics de la CCPM) : ○ des inspections régulières seront assurées par les services techniques, afin de vérifier l'envasement des canalisations et des noues. Cette surveillance permettra de mettre en œuvre dans les plus brefs délais les mesures préventives et/ou correctives adéquates. Une visite occasionnelle, notamment après les pluies importantes, sera réalisée afin de surveiller les éléments suivants : niveau de remplissage et fonctionnement des noues, des canalisations et régulateur de débit, éventuel débordement des ouvrages de stockage et contrôle sommaire la qualité des eaux (turbidité, irisation, flottants, ...) ; ○ l'entretien régulier des ouvrages d'assainissement pluvial publics correspond en la tonte ou fauchage des ouvrages hydrauliques enherbés (noues) ; ○ un entretien occasionnel de ces mêmes ouvrages se résumera au curage des différents ouvrages afin de préserver leur fonctionnalité et volume utile, le bon transit des eaux, indispensable au tamponnement efficace des ruissellements. La périodicité sera à définir en fonction des observations. Suite aux opérations de curage, les décantas et flottants seront soit valorisés en épandage agricole si les analyses préalables montrent leur compatibilité, soit incinérés, soit mis en décharge contrôlée. • **Pour la surveillance et l'entretien des ouvrages localisés au sein des lots privatifs** : ceux-ci seront à la charge des futurs acquéreurs, qui devront mettre en œuvre toutes les bonnes pratiques pour s'assurer du maintien du bon fonctionnement de leur système d'assainissement.

*** Les modalités et fréquences d'entretien des ouvrages d'assainissement pluvial sont présentés dans le tableau ci-après.*

D. Modalités de suivi des mesures et de leurs effets

Modalités et fréquences d'entretien des ouvrages d'assainissement pluvial publics

Type d'ouvrage	Modalités d'entretien	Fréquence minimale
Canalisations de passage sous voirie	Curage	2 fois/an
Noues constituant l'ouvrage de tamponnement	Curage des ouvrages de rétention et noues de collecte	Au moins une fois tous les 5 ans
	Entretien des espaces verts sans l'emploi de produits phytosanitaires et biocides	Plusieurs fois/an
	Nettoyage et ramassage des éventuels déchets et débris flottants	1 fois/an
	Curage et remplacement du sol en place des noues	Au moins 1 fois tous les 10 ans ou après une pollution accidentelle

La surveillance et l'entretien des ouvrages localisés au sein des lots privatifs seront à la charge des futurs acquéreurs, qui devront mettre en œuvre toutes les bonnes pratiques pour s'assurer du maintien du bon fonctionnement de leur système d'assainissement.

Source : INGETEC, 2022

D. Modalités de suivi des mesures et de leurs effets

Thème	Principales mesures retenues	Modalités de suivi des mesures	Modalités de suivi des effets
Biodiversité	**Chantier**		
	• Préservation des espaces au Nord de la RD411 (espaces maintenus); • Décapage de la végétation selon des modalités adaptées à la faune; • Balisage des zones de travaux ; • Éclairage adapté ; • Déplacement de stations de plantes ;	• Un écologue est intégré à l'équipe de l'aménageur dans la conception du projet ; • Respect Charte de chantier à faible nuisance annexée à l'acte d'engagement des marchés de travaux passés avec les entreprises ; • Le projet fait l'objet d'un dossier CNPN qui valide la mise en œuvre des mesures ERC du projet par arrêté préfectoral (préalablement aux travaux) ;	• Suivi environnemental assuré par les entreprises de travaux via le responsable de la charte chantier à faible nuisances ;
	Exploitation		
	• Éclairage adapté ; • Compensation de la perte d'habitat/prospection alimentaire à travers la conversion de sites en culture en prairies et/ou par une gestion limitant le développement de ligneux et favorisant l'amaigrissement du milieu avec pour certains, création d'espaces à végétation lacunaire (60,5 ha) ;	• Pour les oiseaux protégés, le suivi proposé concernera les parcelles de compensation. Par année de suivi, plusieurs dates de passage seront programmées : ○ en avril / mai, dans la première partie de la période de nidification du Busard Saint-Martin *Circus cyaneus*, de l'Oedicnème criard *Burhinus oedicnemus* et des passereaux protégés ; ○ en mai, en soirée pour localiser plus facilement l'Oedicnème criard *Burhinus oedicnemus*, particulièrement actif à ce moment ; ○ dans la première quinzaine de juillet, en fin de reproduction pour les espèces concernées à la recherche d'indice de nidification certaine par la présence éventuelle de jeunes encore dépendants des parents. Conformément aux exigences réglementaires, le suivi aura lieu pendant 30 ans, plus précisément chaque année à compter de la mise en place des mesures et ce pendant 5 ans, puis une fois tous les 5 ans. S'il est constaté que les mesures sont insuffisantes pour permettre la présence des espèces suivies, des modifications dans la gestion seront proposées à l'organisme chargé de la mise en place des mesures. • Pour les deux espèces de plantes déplacées, la Crépide élégante *Crepis pulchra* et le Cynoglosse officinal *Cynoglossum officinale*, il est proposé un suivi sur 5 ans après le déplacement des stations.	

D. Modalités de suivi des mesures et de leurs effets

Thème	Principales mesures retenues	Modalités de suivi des mesures	Modalités de suivi des effets
Réseaux/ énergie	**Chantier**		
	• Réalisation préalable de demande de renseignement et de DICT auprès des concessionnaires d'énergie ; • Vérification régulière des installations afin de détecter et traiter les fuites d'eau éventuelles ; • Réduction des besoins en énergies par des éco-matériels (Led, compteur eau/électricité, éco-geste… ; • Raccordement du site aux réseaux existants le long de la RD411 (notamment en matière d'eaux usées/eau pluviale) ;	• Respect Charte de chantier à faible nuisance annexée à l'acte d'engagement des marchés de travaux passés avec les entreprises ; • Les conditions de gestion des eaux usées (concentration admissible au rejet) / eaux pluviales sont assurées par l'élaboration du *Dossier Loi sur l'Eau* et validés par la Police de l'Eau ;	• Suivi environnemental assuré par les entreprises de travaux via le responsable de la charte chantier à faible nuisances ;
	Exploitation		
	• Réaménagement de la STEP pour les besoins en eaux usées de la commune et de la ZAE ; • Recours à des ENR à l'échelle des différents lots soit par le biais de panneaux solaires thermiques / photovoltaïques ou de pompe à chaleur avec objectif moyen de production de 30% des besoins énergétiques des bâtiments (étude à réaliser) ; • Labellisation des programmes d'activités ;	• L'aménageur veillera au respect des mesures préconisée par le CPAUPE ; • L'équipe de MOE des différents projets de lots, ainsi que les services compétents en urbanisme, lors de l'instruction des permis de construire, veilleront à l'application des prescriptions ;	-
Déchets	**Chantier**		
	• Tri effectif des déchets de chantier ; • Eco-geste ; • Evacuation en filières adaptées ;	• Respect Charte de chantier à faible nuisance annexée à l'acte d'engagement des marchés de travaux passés avec les entreprises ; • Déchets collectés, triés et stockés sur place puis évacués vers des centres spécifiques avec suivi de leur élimination (bordereau de suivi des déchets);	• Suivi environnemental assuré par les entreprises de travaux via le responsable de la charte chantier à faible nuisances ; • Suivi des quantités de déchets produits; • Bordereau de suivi des déchets dangereux conservés ;
	Exploitation		
	• Tri des déchets sur la zone et enlèvement régulier par les gestionnaires ; • Mise en place de poubelles de collecte sélective dans toutes les zones fréquentées par les salariés et visiteurs de la ZAE ; • Traitement des déchets dangereux par les entreprises dûment autorisées et suivi documenté ;	• L'équipe de MOE des différents projets de lots, ainsi que les services compétents en urbanisme, lors de l'instruction des permis de construire, veilleront à l'application des prescriptions ;	-

D. Modalités de suivi des mesures et de leurs effets

Calendrier des actions de suivis (mesures compensatoires)

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048				2053
SE1																														
SE2																														
SE3																														
SE4																														

SE1 : suivi avifaune et habitat

SE2 : observation de la faune

SE3 : mis à jour inventaire faune lors de la révision du plan de gestion

SE4 : Suivi photographique

Source : OGE / SYSTRA, 2022

5. Analyse des incidences cumulées du projet avec d'autres projets connus ou approuvés

A. Cadre de l'analyse

Conformément à la définition donnée par l'article R.122-5 du Code de l'environnement, le cumul des incidences du projet objet de la présente étude doit être analysé avec :

- **les projets existants,** c'est-à-dire ceux qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant une étude d'impact (ou d'une étude d'incidence environnementale au titre de l'article R181-14 du Code de l'environnement ou d'une évaluation environnementale et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public), **ont été réalisés** ;

- **les projets approuvés**, c'est-à-dire ceux qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact (ou d'une étude d'incidence environnementale au titre de l'article R181-14 du Code de l'environnement ou d'une évaluation environnementale et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public), **ont fait l'objet d'une décision leur permettant d'être réalisés**.

Au regard de ces « critères » de projet, plusieurs sources de recherche ont été analysées :

- **les bases de données de l'Autorité Environnementale** au sein desquelles les projets situés à proximité du futur quartier ont fait l'objet d'un avis ;

- **les sites internet des personnes publiques locales** (Conseil départemental de Seine-et-Marne, CCPM ainsi que ceux des villes limitrophes à Marolles-sur-Seine lorsqu'elles en disposent).

La sélection des projets à retenir** pour l'étude des incidences cumulées a été réalisée selon deux paramètres :

- **le périmètre géographique :** la définition du périmètre géographique de prise en compte des projets connus a été déterminée en fonction des impacts potentiels du projet et des enjeux propres à la zone (à moins de 1 km du site) ;

- **le périmètre temporel :** les projets pris en compte sont ceux qui sont connus au moment du dépôt de l'étude d'impact.

*** Ne sont pas traitées au sein de ce sous-chapitre les incidences cumulées entre les différentes activités en cours sur la plaine et à proximité du périmètre de la ZAC (exploitation des carriers ou zone d'activités économiques au Nord de la ZAC).*

Les différentes études environnementales prises dans le cadre de l'aménagement de la zone (notamment air, circulation, acoustique et faune-flore) prennent en compte ces incidences lors des simulations projetées après réalisation de la ZAC.

B. Projets retenus pour l'analyse

Selon les recherches, **2 projets** sont susceptibles d'avoir des effets cumulés avec le projet :

- **un projet de création d'une centrale hydroélectrique à proximité du centre-ville de Marolles** et qui vise à permettre la production annuelle de l'ordre de 6 100 MWh d'électricité (consommation électrique d'environ 4 880 personnes).

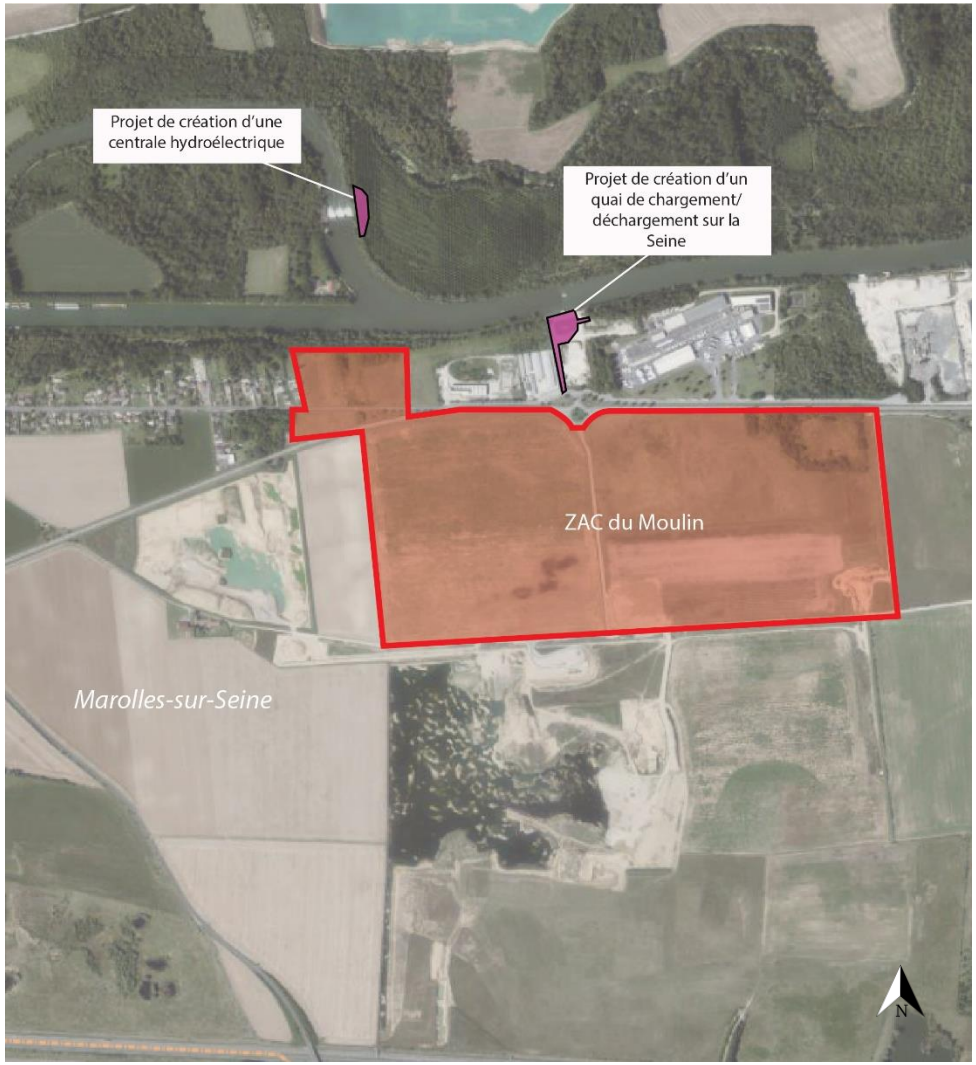
La construction de la centrale, sur une surface d'environ 2 000 m², nécessitera la modification de 80 m de berge en amont et aval du projet et la construction d'un local technique d'environ 100 m en berge à proximité immédiate de la centrale. Le chantier, qui devrait durer environ 18 mois, prévoit l'excavation d'environ 10 000 m3 de matériaux pour les besoins de l'installation.

Le projet a fait l'objet de deux décisions de l'autorité environnementale portant obligation de réalisation d'une évaluation environnement, en 2019 et 2022. Aucun avis portant sur l'étude d'impact de ce projet n'a cependant encore été émis.

- **un projet de création d'un quai de chargement/déchargement sur la Seine qui a fait l'objet d'une étude d'impact et d'un avis de l'Autorité environnementale en février 2021.**

Localisée au sein de la zone d'activités du Moulin (au Nord du site de la ZAC du Moulin), au niveau d'une station de transit déjà déclarée, l'opération consiste en : la construction d'un quai d'une surface d'environ 96 m² implanté sur 4 pieux (dont 2 en Seine) et avançant sur la Seine d'environ 6 m, l'implantation de 4 pilotis répartis de part et d'autre du quai pour l'accostage des embarcations, la réalisation d'une zone de circulation bitumée (et le dévoiement du chemin de halage dans le périmètre du projet) et la reconfiguration d'une portion de la berge.

*Localisation des projets retenus pour l'analyse ***



*** Emprises schématiques des projets.*

C. Présentation des incidences cumulatives potentielles

Projet centrale hydroélectrique		Projet quai de chargement-déchargement	
Cumuls en phase chantier			
Compte tenu du fait que le calendrier des travaux de la création de la centrale hydroélectrique n'est pas connu, il n'est pas possible de définir d'éventuelles incidences cumulées entre les phases travaux de ce projet et celle de la ZAC du Moulin.	**Absence de cumul**	**Le lancement du chantier de cette opération (tout comme la durée des travaux) n'est pas connu**. Il en est de même de son organisation. L'analyse des effets cumulatifs lors de cette phase est donc impossible toutefois, au regard de la nature du projet (création d'un quai), les impacts, s'ils apparaissent cumulés, devraient être très limités dans le temps. En outre, les deux opérations restent éloignées des populations (à l'écart du centre-ville) ce qui réduit encore les risques de nuisances (notamment acoustique).	-

C. Présentation des incidences cumulatives potentielles

Projet centrale hydroélectrique		Projet quai de chargement-déchargement	
Cumuls en phase exploitation			
En termes d'analyse des incidences cumulatives en phase exploitation, les deux opérations ne présentent aucune caractéristique similaire toutefois **une incidence positive est à relever** puisque la l'énergie produite par la centrale pourra le cas échéant répondre aux besoins supplémentaires générés par la création de la zone d'activités.	**Absence de cumul**	En phase exploitation, ce nouvel aménagement se substituera aux aménagements sommaires de déchargement existants exploités par la société GL Concept. Ce quai doit donc bénéficier à l'activité « exclusive » de la société GL Concept, qui exploite actuellement la plate-forme de transit de matériaux naturels et inertes. **A ce titre, il n'est pas prévu pour le projet de zone d'activités économiques d'utiliser ce quai.** • **Biodiversité** : les habitats impactés, liés aux cours d'eau, sont différents de ceux du projet de ZAC du Moulin comme pour le projet de centrale hydroélectrique ; • **Risque inondation** : le site du quai de chargement n'est pas concerné par un risque toutefois, une étude de modélisation de l'écoulement dans le lit mineur conclut à une incidence négligeable du projet (par ailleurs, du fait des remblais effectués dans le lit majeur pour accéder au quai, le projet va soustraire à la crue un volume qui peut s'élever à 600 m³ et une compensation de ce volume soustrait à la crue est prévue). Le projet de ZAC du Moulin n'est pas non plus compris dans le PPRI et n'a aucune incidence sur le lit majeur de la Seine **;** • **Paysage** : le site du projet de quai ne comporte pas d'habitations aux alentours mais est visible depuis la rive nord de la Seine, notamment depuis l'Île-aux-Moines : ces échanges visuels sont peu sensibles de par la présence de nombreux boisements. Concernant le projet de la ZAC du Moulin, la constitution de merlons et le recul des bâtiments sur l'espace public (en plus du paysagement des espaces privatifs des lots) favorise l'intégration harmonieuse du projet dans l'environnement existant. Les deux opérations veilleront à proposer un développement paysager cohérent depuis la RD411 ;	**Absence de cumul** (Biodiversité) **Absence de cumul** (Risque inondation) **Impact cumulé positif FAIBLE** (Paysage)

C. Présentation des incidences cumulatives potentielles

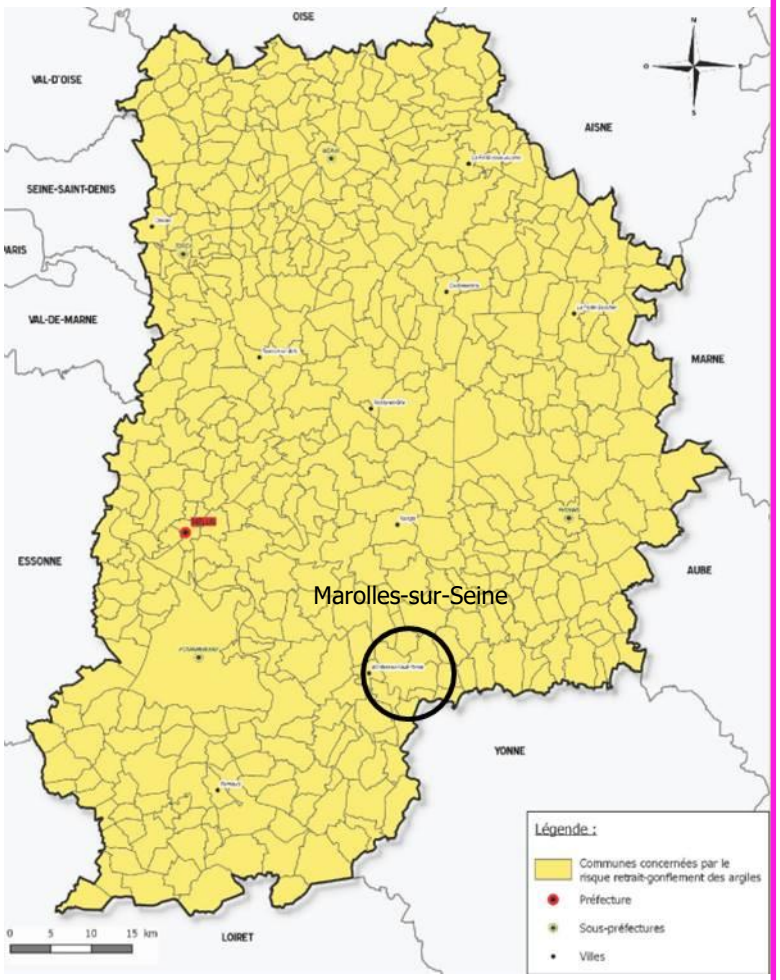
Projet quai de chargement-déchargement	
Cumuls en phase exploitation	
• **Circulation / qualité de l'air** : *l'étude de circulation réalisée par INGETEC et l'étude qualité de l'air réalisée par TECHNISIM (**annexes 9** et **7**) prenaient en compte l'ensemble des flux existants sur la zone (dont les poids-lourds générés par l'activité de la zone d'activités existante au Nord de la ZAC du Moulin qui inclut donc le trafic de GL Concept) lors des simulations aux horizons futurs du projet de la ZAC* : ○ sur la circulation : les réserves de capacité du carrefour existant au Nord de la ZAC sont impactées (la branche de sortie de la zone d'activités est saturée à l'heure de pointe du soir - capacité utilisée maximale du carrefour de 110%). Cette nuisance peut se régler, si le besoin s'en fait ressentir, par un aménagement du giratoire Nord. On notera également que selon l'avis de l'Autorité Environnementale, le trafic généré par l'exploitation du quai de chargement (62 camions par jour) n'est pas de nature à générer un impact négatif important sur le réseau routier local ;	**Impact cumulé négatif FAIBLE** (Circulation)
○ sur la qualité de l'air : on note une augmentation des émissions de polluants atmosphériques et de GES compte tenu du trafic induit par la création de la zone d'activités et de logistique (et de l'exploitation des autres sites autour de la ZAE) mais cette hausse n'est toutefois pas de nature à engendrer un dépassement des seuils réglementaires au regard des populations sensibles avoisinantes. **L'ensemble des sites reste relativement éloigné des premières populations sensibles, limitant les incidences cumulées des activités de la zone**.	**Impact cumulé négatif FAIBLE** (Qualité de l'air)
• **Acoustique** : les émissions, notamment liées aux flux de camions, devraient rester concentrées sur le giratoire lors de l'exploitation des deux sites : ○ une augmentation des nuisances sonores liée à l'ouverture du site et à l'activités de la zone du Moulin est à prévoir toutefois, la création de merlons paysagers et le recul des bâtiments par rapport à la RD411 (40 m) visent à atténuer les effets sonores prévisibles sur la population riveraine ; ○ au regard du projet porté par GL Concept, et selon l'avis de la MRAe, le projet n'appelait pas d'observation de l'Autorité Environnementale concernant les enjeux sanitaires induits (pollutions sonores) étant donné le trafic modéré généré par l'exploitation de ce site (62 camions par jour) et l'absence de riverains situés à proximité (comme pour le site de la ZAC du Moulin).	**Impact cumulé négatif FAIBLE** (Acoustique)

6. Présentation des risques majeurs et mesures envisagées par le projet

A. Le risque de mouvement de terrain

Au regard du projet	Mesures prévues par le projet
Le site constitue une ancienne zone d'exploitation de carrière et **n'est pas concerné par le risque retrait / gonflement d'argiles** (l'ensemble des communes de la Seine-et-Marne sont concernées par ce phénomène) à l'exception de l'extrémité Nord-ouest sur laquelle aucune construction n'est prévue. **Pour ce qui est du risque carrière**, cette question porte uniquement sur la partie Est de la zone. Les travaux de réaménagement réalisés par la société CEMEX et la SEAPM dans le cadre de leur autorisations administratives comprenaient le remblaiement totale de cette zone. Ces travaux ont permis d'assurer la compatibilité d'usage avec l'exploitation future du secteur. **L'ampleur du risque carrière est ainsi fortement réduit.**	Les travaux de construction et par la suite, l'exploitation de la zone d'activités n'auront pas d'incidences négatives notables sur la vulnérabilité du site. En effet, pour ce qui est du risque d'effondrement lié à l'exploitation des carrières, les travaux de comblement réalisés par la société CEMEX et la SEAPM ont permis de **réduire fortement l'ampleur du risque carrière au droit de la ZAC, assurant ainsi la compatibilité du site avec son usage futur.** **Par la suite, les constructions développées sur la ZAC seront conçues sur la base des préconisations de bureaux d'étude géotechnique et des études de sols qui seront réalisées.** **Ces investigations permettront de définir les fondations adaptées aux caractéristiques géologiques du secteur** (les bâtiments seront conçus afin de supporter les risques issus des phénomènes éventuels de retrait gonflement des agiles). **Concernant spécifiquement les lots B1 et B2,** des études géotechniques G2 AVP réalisées en 2025 ont permis d'identifier les caractéristiques précises des sites et de définir des prescriptions techniques adaptées pour les bâtiments.

Communes soumises au risque retrait-gonflement des argiles



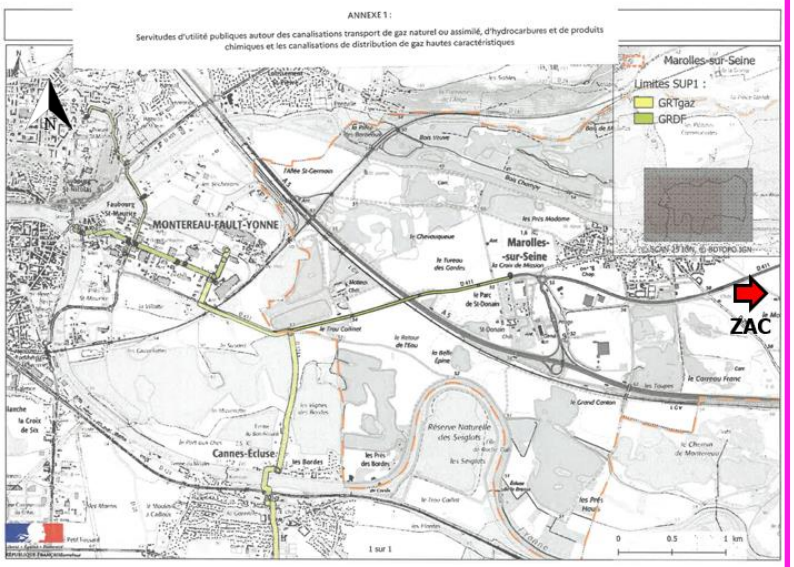
Incidences du projet au regard du risque de mouvement de terrain : absence d'incidence / impact nul (après mesures ERC)

Source : DDRM, 2024

1. Concernant le risque de transport de marchandise dangereuse (TMD)

Au regard du projet	Mesures prévues par le projet
Ce risque est consécutif à un accident se produisant lors du transport de marchandise par voie routière, ferroviaire, fluviale ou canalisation. Pour ce qui est du trafic ferroviaire : l**a voie de fret la plus proche est localisée sur la commune de Montereau-Fault-Yonne à plus de 5 km et a pour terminus la zone industrielle.** Pour la présence de canalisations de gaz : **l'installation la plus proche identifiée comme faisant faire l'objet de TMD se situe à l'Ouest de la commune, à plus de 3 km de la ZAC** (sur la RD411 à proximité du parc de St-Donain, voir carte ci-contre). Pour ce qui est du trafic fluvial ou routier : **la zone se trouve à proximité immédiate de deux axes de trafic** toutefois, aucun logement ou équipement sensible n'est prévue sur la zone de projet.	*Il faut rappeler que ce type d'accident est faible, notamment du fait des mesures draconiennes de sécurité qui s'appliquent au Transport de Matières Dangereuses.* Concernant le risque TMD lié au transport fluvial, la localisation du site à l'arrière de la zone d'activité au Nord ainsi que la séparation matérialisée par la RD411, permettra de prendre les mesures nécessaires pour mettre à l'abri les salariés de la zone (**plus de 200 m**). Pour le risque TMD lié au transport routier, **un recul d'au moins 15 m** sera prévu entre la route et les premiers bâtiments de la ZAE. L'emprise sera en outre ceinturée d'un **merlon paysager** limitant les risques de choc sur les bâtiments de la zone. En cas de catastrophe, les principes suivants seront mis en œuvre : • Respect des consignes des autorités ; • Limitation des déplacements des salariés pour ne pas être exposé ; • Libérer les lignes pour les secours ; • Rentrer rapidement dans le bâtiment le plus proche; • Fermer et calfeutrer portes, fenêtres et ventilations ; • Veiller à ne pas provoquer un départ de feu en lien avec l'accident.

Servitude d'utilité publique autour des canalisations de TMD



Incidences du projet au regard des risques industriels : indirecte, permanente
Impact : négatif et **nul** à **faible (après mesures ERC).**

Source : Préfecture de la Seine-et-Marne, 2023

B. Le risque technologique

2. Les risques technologiques au regard des activités potentielles sur le site

a) A l'échelle de la ZAC

Bien que la nature exacte des activités développées sur la zone ne soit pas connue pour chacun des lots (**le maitre d'ouvrage rappelle qu'il n'est pas prévu d'activité industrielle d'ampleur sur le site**), **une étude de danger sera nécessaire pour les ICPE**.

Ce document est réalisé conformément :

- au I-10 et au III de l'article D.181-15-2 du Code de l'environnement ;
- à l'arrêté du 29 septembre 2005 relatif à *« l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées soumises à autorisation »* ;
- à la circulaire du 10 mai 2010 «*récapitulant les règles méthodologiques applicables aux études de dangers, à l'appréciation de la démarche de réduction du risque à la source et aux plans de prévention des risques technologiques (PPRT) dans les installations classées en application de la loi du 30 juillet 2003* ») ;

A cet égard, l'étude devra être réalisée par les maitres d'ouvrages des lots (en fonction de la nature de l'activité) est comprend deux étapes essentielles :

- **une identification et une caractérisation (distance des effets de la matérialisation du phénomène associé) des potentiels de dangers associés aux installations exploitées sur le site** (ceci y compris pour les phénomènes très peu vraisemblables compte-tenu notamment des conditions d'exploitation et en faisant abstractions dans un premier temps des mesures de maîtrise des risques techniques et organisationnelles) ;
- pour les phénomènes dangereux dont les conséquences (estimées lors de la caractérisation des potentiels de dangers réalisée dans l'étape précédente) sont susceptibles d'atteindre des personnes situées dans l'environnement du site (zones des effets irréversibles ou létaux hors site), **une évaluation détaillée de risques (par élaboration d'un nœud papillon) est réalisée afin de coter l'évènement en terme de probabilité d'apparition et de le positionner, en intégrant la gravité du phénomène, dans une grille d'acceptabilité.**

b) A l'échelle des lots B1 et B2

Le projet développé sur les lots B1 et B2 a fait l'objet d'un Dossier de Demande d'Enregistrement pour une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement réalisé par le bureau d'étude ICF. Les caractéristiques techniques des projets justifiant leur classement en ICPE sont présentés dans le « **Préambule** ».

Incidences du projet au regard des risques industriels : indirecte, permanente
Impact : négatif et **nul** à **faible (après mesures ERC).**

Source : Préfecture de la Seine-et-Marne, 2023

7. Raisons du choix du projet et description des solutions de substitutions raisonnables qui ont été examinées par le Maitre d'ouvrage

A. Justification du choix d'implantation du projet sur la zone

Au regard des différentes analyses et compte tenu de la nature du projet (zone d'activités économiques et de logistique), **la localisation du projet de zone d'activités sur la commune de Marolles-sur-Seine s'explique pour les raisons suivantes**:

- le projet est localisé à la sortie de l'échangeur A5 et à 15 minutes de la gare SNCF de Montereau-Fault-Yonne (pôle multimodal),
- le site bénéficie d'une topographie plane, sans contraintes physiques et techniques,
- le site est à l'écart des habitations,
- le site est sur un espace anthropisé, occupé par une zone de carrière dont le foncier remblayé présentera une qualité agronomique faible,
- le secteur est identifié au SDRIF et au SDRIF-E comme secteur d'urbanisation préférentielle. La majeure partie de son emprise est en outre classée en zone urbaine vouée à accueillir des activités par le PLU en vigueur. Enfin, le projet participe à l'un des objectifs du PADD et notamment au développement économique local,
- l'urbanisation de cette zone reste faiblement impactant en termes d'enjeux paysagers et patrimoniaux,
- le site se situe en dehors de tout périmètre de protection environnementale : sa proximité avec la zone Natura 2000 nécessitera toutefois de dimensionner le projet en conséquence. **De façon à prendre en compte la sensibilité du site, une étude faunistique et floristique permettant d'évaluer l'incidence du projet sur la zone Natura 2000 (aussi bien pour le « Parc Napoléon » que pour la zone d'activités – annexe 5) et un dossier de dérogation (en lien avec la définition de mesures de compensation adaptées prises par le projet – annexe 16) ont été réalisés.**

A cet égard, la nature du projet n'est pas incompatible avec la sensibilité environnementale du secteur :

Au regard de la consommation de terres agricoles et non artificialisées	**Le projet de parc d'activités ne consomme pas plus de surfaces que celles prévues pour l'aménagement du « Parc Napoléon ».** Il prévoit même de sanctuariser une partie de l'emprise du site, qui ne sera pas aménagée (au Nord-Est, au Sud-Est et au Nord-Ouest). Le parc d'activités économiques est prévu sur l'emprise même du « Parc Napoléon ».
Au regard de l'imperméabilisation des sols	**L'aménagement de la ZAC entraine une forte imperméabilisation du sol** (mais concentrée sur la seule emprise du « Parc Napoléon », les parcelles localisées sur le versant Nord de la départementale n'étant pas aménagées dans le cadre du développement de la ZAC), **qui induit une augmentation du coefficient de ruissellement.** Un principe de gestion raisonnée des eaux pluviales a été retenu dans le cadre de ce projet ayant pour objectif d'atténuer le ruissellement et d'éviter la surcharge des infrastructures collectives d'assainissement existantes (collecteurs, station d'épuration). Le maintien d'espaces verts et la création d'équipements de gestion des eaux pluviales (noues, bassins à l'échelle des lots) contribuent ainsi à l'infiltration et la rétention des eaux pluviales à l'échelle du projet.

7. Raisons du choix du projet et description des solutions de substitutions raisonnables qui ont été examinées par le Maitre d'ouvrage

A. Justification du choix d'implantation du projet sur la zone

Au regard de la consommation de ressources (eau, énergie)	**Les simulations réalisées pour les besoins du « Parc Napoléon » avaient été définies sur la base d'une fréquentation du parc par environ 500 000 visiteurs à l'année (à court terme) et un objectif crédible de près d'1 million de visiteur par an (à plus long terme).** <u>Ces fréquentations conduisaient à une augmentation importante des besoins notamment en matière d'eau potable et d'énergie.</u> **Dans le cadre du projet, et bien qu'une augmentation du nombre de personne sur la zone est attendue (environ 1 700 emplois créés, hors visiteurs), les besoins en eau potable sont absorbables par les équipements existants** (le projet de « Parc Napoléon » prévoyait la mise en place d'un nouveau forage AEP au droit du parc qui n'est plus nécessaire au regard du projet de parc d'activités). Concernant l'énergie et la consommation induite par l'exploitation des bâtiments, une réduction sera recherchée à travers les systèmes d'approvisionnement envisagés à l'échelle de chacun des lots (pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques…).	**Au regard des rejets (eaux usées, déchets, pollutions)**	La fréquentation importante du « Parc Napoléon » conduisait à une forte augmentation des émissions d'eaux usées, des déchets et de la pollution de l'air. **Dans le cadre du projet de zone d'activités, les eaux usées générées par l'exploitation sont absorbables par les équipements existants (le réaménagement en cours de la STEP prend en compte les débits journaliers d'eaux usées attendus pour l'exploitation de la zone).** Les déchets correspondent à des déchets industriels banals et des déchets dangereux (l'occupation précise de la zone est inconnue à ce jour) qui devront être gérés par les entreprises et conformément à la réglementation en vigueur. Concernant les émissions polluantes, seule la pollution liée à la circulation des véhicules a pu être prise en compte. **En raison de la distance de la zone par rapport aux équipements sensibles de la commune, l'exploitation du parc d'activités économiques entraîne une augmentation des concentrations dans l'air mais cette hausse n'est toutefois pas de nature à engendrer un dépassement des seuils réglementaires.** Le développement d'espaces verts sur la zone et la mise en place de plusieurs stratégies permettant de réduire l'utilisation de véhicules émetteurs de GES sur la zone participe en outre à la réduction des émissions polluantes (offre de transport en commun adaptée, promotion de l'utilisation de véhicules électriques…).

7. Raisons du choix du projet et description des solutions de substitutions raisonnables qui ont été examinées par le Maitre d'ouvrage

A. Justification du choix d'implantation du projet sur la zone

Au regard des atteintes à la biodiversité	**Le « Parc Napoléon » prévoyait plusieurs mesures en phase chantier et en phase exploitation visant à éviter, réduire voire compenser les incidences du projet sur la biodiversité et compte tenu de sa proximité avec la zone NATURA 2000** : • traitement des limites et des clôtures, • choix de la période d'ouverture du parc pour éviter certains flux migratoires, • gestion adaptée des espaces verts, • plusieurs mesures d'accompagnement à valeur de compensation (extension du carreau franc, traitement des abords de la RD29 en front de cet espace naturel…). **Dans le cadre de la création du parc d'activités économiques, plusieurs mesures sont également prévues parmi lesquelles** (voir également **annexe 16**) : • le décapage de la végétation selon des modalités adaptées à la faune, et le balisage des zones de travaux pour éviter tout débordement sur les espaces voisins et éclairage adapté (phase chantier), • la compensation des impacts du projet sur les espèces protégées en raison de la perte d'habitat par la conversion de cultures intensives en friches et le changement de mode cultural d'autres cultures intensives afin d'être plus favorables aux espèces (8 sites se répartissant 60,5 ha de surfaces favorables à l'avifaune), • le déplacement d'espèces végétales préalablement à la mise en chantier de la zone.	**Au regard des modifications du paysage**	le projet de « Parc Napoléon » correspondait à une activité singulière dans le paysage agricole et industriel existant (unités de divertissement, écrins végétalisés thématisés…). **Dans le cadre de la zone d'activités, les constructions s'intègrent plus facilement dans le contexte paysager existant** (en front d'une zone d'activité existante) et jouent un rôle d'interface entre les secteurs urbanisés et naturels de la plaine (la faible hauteur des constructions permet notamment de maintenir des vues sur le grand paysage, l'intégration de merlons (comme pour le « Parc Napoléon ») sur le pourtours de la zone permettra de maîtriser le rapport visuel, notamment depuis le bourg de Marolles-sur-Seine – confidentialité de la zone – ainsi qu'un développement de la biodiversité avoisinante) ;

Au regard de l'articulation avec les activités existantes (industrielles et agricoles)	la programmation de la ZAC apparait plus compatible avec les incidences liées au maintien des activités des carriers en périphérie du site que ne l'était celle du « Parc Napoléon » : absence de population sensible au sein des constructions de la zone d'activités contrairement au public pressenti d'un parc d'attractions qui justifiait des mesures techniques particulières pour éviter voire réduire les incidences cumulatives des différentes activités, notamment en matière de nuisances sonores ou d'émissions polluantes par exemple;	**Au regard de l'organisation des déplacements**	en phase exploitation, l'apport important de visiteurs sur le « Parc Napoléon » (entre 730 véhicules/h à court terme et plus de 1 400 véhicules/h à plus long terme aux heures de pointe, le week-end) induisait la création d'une nouvelle voie permettant la desserte directe du parc et le réaménagement de la RD411 à travers la création de plusieurs giratoires (voire sa transformation en 2x2 voies à plus long terme). Dans le cadre du projet de zone d'activités, ces aménagements ne sont plus nécessaires, les flux de trafic supplémentaires étant absorbables par le réseau routier existant. Le carrefour giratoire RD411 X Route de Bray, qui permet d'accéder à la ZAE, devrait ainsi conserver un fonctionnement fluide. De plus, et comme pour les flux qui avaient été simulés pour le « Parc Napoléon », les flux futurs générés par l'exploitation de la zone seront essentiellement concentrés sur la RD411 (entre l'échangeur de l'A5 et la zone) et n'impacteront pas le trafic local.
Au regard des nuisances sonores	Concernant l'exposition des populations aux nuisances sonores, une augmentation des nuisances sonores liée à l'ouverture du site et à sa fréquentation était relevée dans le cadre du « Parc Napoléon ». Cette augmentation s'expliquait par l'augmentation du trafic sur la RD411 et les activités du parc pour partie en extérieur (monorail à 4 m de hauteur, petit « coaster » avec un point haut à 15 m…etc.). Selon l'étude acoustique du projet de parc, les contributions sonores de l'activité du parc restaient toutefois modérées et très faibles au niveau des habitations riveraines, sans risque d'émergence, si bien que la création de merlon sur sa périphérie (qui peut induire une isolation phonique) n'était pas nécessaire. Dans le cadre du projet de zone d'activités, les émissions sonores induites par l'exploitation du site ne devrait pas occasionner de gêne particulière pour les riverains, compte tenu de l'éloignement des première zones d'habitation. De plus, le projet maintien la création de merlons paysagers et le recul des bâtiments sur la RD411 (à minima 40 m) permettent de réduire les effets sonores prévisibles du fonctionnement de la zone d'activités par rapport aux populations. Concernant spécifiquement les lots B1 et B2, une étude acoustique réalisée en 2025 (**Annexe 41**) a permis d'établir que les émissions sonores induites par l'exploitation des nouveaux programmes se concentreront essentiellement au sein du site, et plus particulièrement en son cœur, au niveau des voies internes de circulation.		

B. L'absence de variante au projet

Le contexte d'implantation de la zone d'activités avait déjà été analysé dans le cadre du projet d'aménagement du « Parc Napoléon » et de l'étude d'impact du projet (notamment au regard des thématiques faune-flore, qualité de l'air, circulation et acoustique).

La nature de l'opération relativement « ordinaire » (implantation de bâtiments d'activités d'hauteur modérée , ne recevant pas une population jugée sensible) et son insertion dans un environnement agricole, à l'écart du reste de la commune et en front d'une zone d'activité existante ont conduit à ne proposer **aucune variante en termes de solutions de substitution raisonnable.**

En effet, l'emprise de la ZAC du Moulin avait déjà fait l'objet d'une réduction de son périmètre lors de l'étude du projet de parc d'attractions, plusieurs emprises foncières ayant été proposées en fonction de la programmation envisagée de ce projet (voir carte ci-contre) :

- **scénario n° 1 : l'emprise couvrait 200 hectares (exploité en carrière) et s'étendait jusqu'à l'autoroute au Sud Est du bourg.**

Ce scénario s'inscrivait en très grande partie sur la zone NATURA 2000 de la Bassée. Par ailleurs, le développement du parc ne pouvait s'effectuer avant un complet réaménagement des carrières (localisé au Sud, en front de l'A5 et correspondant aux dernières phases de réaménagement prévisionnel).

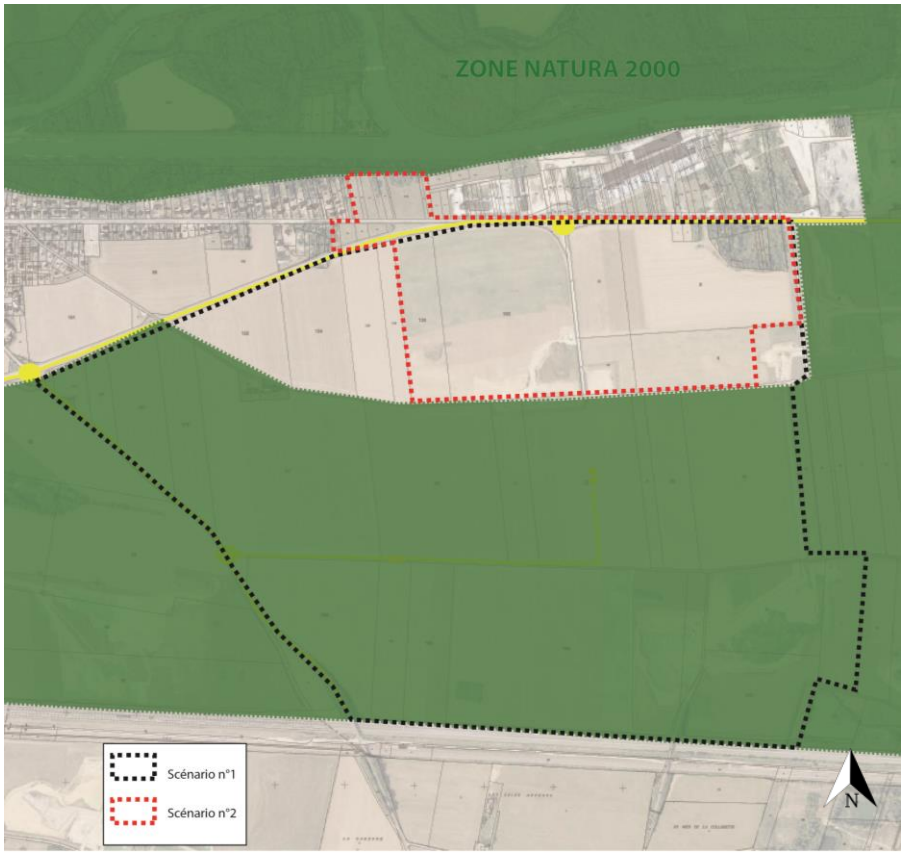
Enfin, et sur cette emprise, le projet n'était pas compatible avec le SDRIF et nécessitait une modification de ce document.

- **scénario n°2 : réduction du périmètre à une surface d'environ 55 ha.**

Le projet de parc d'attractions se localisait sur des emprises foncières libérées pour une grande partie et bien qu'à proximité de la zone NATURA 2000, il restait en dehors de ce secteur à enjeux.

Le périmètre étudié dans ce scénario s'inscrivait en outre dans un espace urbanisable au SDRIF.

*Hypothèses d'emprises de la ZAC du Moulin***



Compte tenu des contraintes réglementaires, de la volonté de limiter l'impact sur les espaces agricoles et naturels du projet, de l'étude de définition de concept et du bilan financier prévisionnel de la ZAC, **le scénario n°2 avait donc été retenu.**

*** Le périmètre la ZAC du Moulin intègre toutefois l'emprise du stacker existant au Sud-est de la zone mais aucun aménagement n'est prévu sur cet espace compte tenu du maintien des activités d'exploitation des carriers sur le reste de la plaine.*

8. Méthodes tenant à la rédaction de l'étude d'impact

A. Méthodes d'évaluation des enjeux environnementaux et des impacts du projet sur l'environnement

La méthodologie appliquée pour réaliser la présente étude d'impact repose sur :

- une recherche bibliographique,
- la consultation de bases documentaires et un recueil de données effectué auprès des organismes compétents dans les divers domaines,
- des études de terrain,
- la réalisation et la compilation de différentes études techniques thématiques propres aux projets et aux opérations d'exploitation en cours de la plaine agricole (carrières).

Chaque thématique environnementale a été étudiée à travers :

- un diagnostic de l'état initial comprenant notamment des campagnes de mesures : études de sol, mesures acoustiques, inventaires faune/flore, mesures de la qualité de l'air, gestion de l'eau…
- une évaluation des incidences du projet sur son environnement qui a pu prendre la forme de modélisation et de simulation techniques
- la définition de mesures d'évitement, de réduction et de compensation dont certaines ont fait l'objet d'évaluation

Les principales sources d'information et méthodes utilisées sont présentées dans le tableau ci – après.

8. Méthodes tenant à la rédaction de l'étude d'impact

A. Méthodes d'évaluation des enjeux environnementaux et des impacts du projet sur l'environnement

Thématique	Source d'information	Méthode + investigations terrain
Relief et géologie	Institut Géographique National ; Bureau de Recherches Géologiques et Minières, Plan Local d'Urbanisme de Paris ; Etudes des sols HYDROGEOTECHNIQUE (2017) ; Etude géotechnique G2 AVP à l'échelle des lots B1 et B2 (Accotec, 2025).	• Analyse du relief et de la géologie des sols ; • Etudes géotechniques : sondages et analyses.
Hydrologie et hydrogéologie	Plan Local d'Urbanisme de Marolles ; Site du MEDDAT www.prim.net ; Géorisques ; Etude de perméabilité des sols (ISROG Géotechnique– 2021) ; Note de gestion EP (MERLIN – 2022) ; Dossier loi sur l'eau (INGETEC – 2022). Note de gestion EP à l'échelle des lots B1 et B2 (Oddisée, 2025)	• Analyse des risques d'inondations et les risques naturels ; • Analyse des effets du projet sur l'eau et définition des mesures ERC sur la thématique « hydraulique » (**éléments dossier loi sur l'eau du projet**) ; • Note de gestion EP du projet.
Climatologie	Météo France	• Analyse climatique
Qualité de l'air/Energies renouvelables	Air Parif ; Etude qualité de l'air sur le secteur (TECHNISIM - 2020) ; Etude ENR (TERRIDEV - 2020) ; Principes généraux de pour le raccordement de la future ZAC (SAFEGE – 2020). Etude air et santé (Aria Technologies, 2025) ; Evaluation des émissions de gaz à effet de serre – Lot B2 (Technisim, 2025).	• Mesures in situ ; • Evaluation des effets du projet en terme de qualité de l'air ; • Evaluation des émissions de GES induites par le projet (lot B2) • Comparaisons des différentes solutions ENR ; • Prise en compte de la création de la ZAC au regard des besoins en EU (réaménagement de la STEP).
Faune et flore	INPN ; Site DRIEE (Carmen) ; Etude écologique (ECOSPHERE, 2005) ; Diagnostic faune/flore de l'étude d'impact (AEU, 2017) ; Diagnostic faune/flore de l'étude d'impact (OGE, 2020) ; Dossier CNPN (OGE, 2021) ; Diagnostic faune/flore de l'étude d'impact (SYSTRA, 2025).	• Examen et analyse de la documentation existante auprès de la DRIEE et d'autres protections réglementaires ; • Relevés faune/flore entre 2001/2002 (ECOSPHERE), 8 visites entre les mois de février 2016 et de septembre 2017 (AUE) puis 8 autres visites entre avril et novembre 2025 (SYSTRA) ; • Suivis écologiques (OGE) entre 2018, 2019 , 2020 et 2021 ; • Définition des mesures de compensation sur la biodiversité.
Pollution du sol/Archéologie	Sites internet de BASOL et BASIAS ; Site installations classees.ecologie.gouv.fr ; Base de données MEEDAT ; Courrier de la DRAC ; Diagnostic pollution des sols à l'échelle des lots B1 et B2 (ICF, 2025). Dossier ICPE des lots B1 et B2 (Antéa, 2025)	• Analyse des données BASOL et BASIAS ; • Courrier prescrivant des fouilles au droit du site ; • Analyses de la qualité des sols sur le site ; • Définition des incidences relatives à l'exploitation d'une ICPE sur le site (lot B1).

8. Méthodes tenant à la rédaction de l'étude d'impact

A. Méthodes d'évaluation des enjeux environnementaux et des impacts du projet sur l'environnement

Thématique	Source d'information	Méthode + investigations terrain
Circulation	Etude de circulation au regard du projet de création d'une zone d'activités (INGETEC – 2020) ; Etude de trafic – ZAC du Moulin à Marolles sur Seine (CEPEV, 2025).	• Rappel du fonctionnement actuel des circulations ; • Génération et distribution du trafic futur généré par la ZA projetée ; • Evaluation du fonctionnement futur des circulations (horizon 2030).
Acoustique / Vibration	Site DRIEE ; Diagnostic acoustique réalisé dans le cadre du projet « Parc Napoléon » (IMPEDANCE - 2018) ; Diagnostic acoustique – création d'une zone d'Activités économiques (GAMBA, 2025).	• Analyse des ambiances sonores ; • Campagne de mesures acoustiques in situ ; • Simulation des ambiances sonores en phase exploitation.
Sociodémographique / Paysage	Données INSEE extraites des RGP de 1975, 1982, 1990, 1999, 2009, 2016 et 2022 ; Données projet SCOT/PLH CCPM ; Etude entrée de ville (ANTEA – 2021).	• Etude population, emploi ; • Evaluation des besoins ; • Analyse paysagère du site de projet et définition des enjeux paysagers du projet (dérogation amendement Dupont).
Documents réglementaires et de cadrage	PLU de Marolles-sur-Seine, 2019 ; SDRIF d'Ile de France / SDRIF-E ; SRCE Ile-de-France ; PSS de l'Yonne / PGRI Seine-Normandie ; SDAGE Seine-Normandie ; Site DRIEE (Carmen).	• Analyse PLU (servitudes) ; • Justifications / compatibilité du projet ; • Analyse du territoire communal (risques majeurs).

B. Contacts et auteurs de l'étude

Historique des contacts concernant les précédentes versions de l'étude d'impact réalisées à l'échelle de la ZAC du Moulin :

Direction de l'étude			
Organisme	Nom du contact	Services	Adresse mail
CCPM (Maitre d'ouvrage)	Guillaume FORESTIER (Directeur général)	CCPM 29, avenue du Général de Gaulle 77874 MONTEREAU-FAULT-YONNE	guillaume.forestier@paysdemontereau.fr
Etudes thématiques environnementales utilisées pour les besoins de l'étude d'impact			
Organisme	Nom du contact	Adresse	Apport à l'étude d'impact
OGE (BE biodiversité)	Olivier LABBAYE (o.labbaye@oge.fr)	5, boulevard de Créteil 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES	Réalisation de l'étude faune flore sur le site de la ZAC du Moulin, définition de l'état initial, des impacts, des effets et des mesures ERC liées au projet / dossier CNPN.
HYDROGEO TECHNIQUE (BE géotechnique)	Aline VENANT (centre@hydrogeotechnique.com)	642, rue Paul Héroult 45650 SAINT-JEAN-LE-BLANC	Réalisation de l'étude géotechnique, définition de l'état initial sur la pointe Nord-est du site et recommandations constructives.
TECHNISIM (BE qualité de l'air)	Ramesh GOPAUL (technisim@wanadoo.fr)	2, rue Saint Théodore 69003 LYON	Réalisation de l'étude qualité de l'air.
INGETEC (BE hydraulique)	Benoit MIRET (benoitmiret@ingetec.fr)	53, Quai du Havre 76172 ROUEN	Réalisation du dossier loi sur l'eau.
	Létitia LE BRAS (letitialebras@ingetec.fr)		
INGETEC (BE VRD)	Lionel BONNARD (lionelbonnard@ingetec.fr)		Réalisation de l'étude de circulation.
SAFEGE	Xavier HOMBOURGER (xavier.hombourger@suez.com)	444, Avenue du Général Leclerc 77190 DAMMARIE LES LYS	Réalisation de la note technique des principes généraux pour le raccordement de la future ZAC du Moulin à la STEP.
IMPEDANCE Environnement (BE acoustique)	Bertrand MASSON (b.masson@Impedance.fr)	Agence de Paris 33, rue Godot de Mauroy 75009 PARIS	Réalisation de l'étude acoustique sur le site de la ZAC du Moulin (dans le cadre du projet « Parc Napoléon »), définition de l'état initial et des impacts en phase exploitation du projet de Parc.

B. Contacts et auteurs de l'étude

Liste des contact concernant l'actualisation de l'étude d'impact à l'échelle des lots B1 et B2 :

Direction de l'étude			
Organisme	Nom du contact	Adresse	Adresse mail
JMG Partners (Maitre d'ouvrage)	Andrea NGIMBI (Directeur de Programmes)	8, rue de la Baume 75008 PARIS	a.ngimbi@jmgpartners.fr
Etudes thématiques environnementales utilisées pour les besoins de l'étude d'impact			
Organisme	Nom du contact	Adresse	Apport à l'étude d'impact
SYSTRA (BE biodiversité)	Alexis BLADIER	72-76 Rue Henry Farman, 75015 PARIS	Actualisation des précédentes études faune flore, déclinaisons des enjeux et mesures à l'échelle des différents lots et définition de mesures complémentaires.
ICF (BE sols)	Agathe BERTRAND (agathe.bertrand@anteagroup.fr)	14-30, rue Alexandre 92230 GENNEVILLIERS	Réalisation d'un diagnostic des sols du site.
ACCOTEC (BE géotechnique)	O.KAMISSOKO (ingenieurs@accotec.fr)	102, route de Limourd 78470 SAINT-REMY-LES-CHEVREUSES	Réalisation de l'étude géotechnique, définition de l'état initial du site et prescription constructives.
ARIA (BE qualité de l'air)	Tamara FOURCOUAL (tamara.fourcoual@suez.com)	15/27, rue du Port 92000 NANTERRE	Réalisation de l'étude air et santé.
TECHNISIM (BE GES)	Margot LAHUERTE (margot.lahurte@technisim.fr)	316 rue Paul Bert 69003 LYON	Réalisation du bilan carbone du projet (lot B2).
ODISSEE (BE hydraulique)	Florian ALONZI (falonzi@odissee.com)	813, avenue Léon Blum 01500 AMBERIEU-EN-BURGEY	Rédaction du dossier loi sur l'eau, définition des modalités de gestion des eaux pluviales sur le site.
CPEV (BE Circulation)	N.BAUDET (n.baudet@cpev.fr)	55 rue Pablo Picasso 63000 CLERMONT-FERRAND	Réalisation de l'étude de circulation.
GAMBA (BE acoustique)	Isabelle ELAMMARI (contact@gamba.fr)	Rue des Bles, 93210 SAINT-DENIS	Réalisation de l'étude acoustique sur l'emprise des lots B1 et B2, définition de l'état initial et des impacts en phase exploitation du projet.
Equipe de conception du projet urbain sollicitée pour les besoins de l'étude d'impact			
Organisme	Nom du contact	Adresse	Apport à l'étude d'impact
Les ateliers 4+ (Architecte)	Kevin BIAN (k.bian@la4p.fr)	13, rue Fernand Léger 75020 PARIS	Pièces graphiques et notice architecturale du projet.
PAYET (Paysagiste)	Thibaut DUTERTRE (tdutertre@payet.fr)	19, rue Vignon 75008 PARIS	Pièces graphiques et notice paysagère du projet.
Antéa	Franck MALMASSON (franck.malmasson@anteagroup.fr)	30, rue Alexandre Bâtiment C 14 92230 Gennevilliers	Rédaction du dossier ICPE des lots B1 et B2.
ADDENDA (BE BREEAM)	Sylvain LAPORTE (amo@addenda.fr)	44, rue Victor Hugo 32000 AUCH	Définition des prescriptions relatives à la certification BREEAM des bâtiments.

B. Contacts et auteurs de l'étude

Cette étude d'impact a été réalisée sous la direction de **JMG Partners** par :

Société de conseils en aménagement
6 ter, rue Petit - 92110 Clichy-la-Garenne
Tél : 01 47 94 42 96

L'équipe d'étude s'est composée de :

Nom du contact	Fonction	Adresse mail
Nicolas GATEAU-LEBLANC	Directeur	contact@terridev.com
Alexandre SABETTA	Juriste spécialisé en environnement	a.sabetta@terridev.com
Jonathan MARTIN	Chargé d'étude environnement	j.martin@terridev.com

9. Annexes à l'étude d'impact

Les documents annexés à la présente étude d'impact sont les suivants** :

Annexe 1 – Avis de la MRAe en date du 26 juillet 2018 portant sur le projet d'aménagement du parc de loisirs « Napoléon » à Marolles-sur-Seine.

Annexe 2 – Avis de l'Etat sur l'étude préalable agricole du projet de création de la ZAC du Moulin à Marolles-sur-Seine (Parc Napoléon) – 10 décembre 2018 et Etude de compensation (SAFER) – septembre 2018.

Annexe 3 – HYDROGEOTECHNIQUE Centre – Rapport d'étude géotechnique G1 – 22 septembre 2016.

Annexe 4 – Arrêté préfectoral complémentaire n°2018/DCSE/M/004 imposant des prescriptions complémentaires à la Société SEAPM pour la carrière située sur le territoire de la commune de Marolles-sur-Seine n°77279026 – 13 avril 2018.

Annexe 5 – OGE – Evaluation flore, habitats, zones humides et faune et étude d'incidences NATURA 2000 concernant un projet de zone d'activités sur la commune de Marolles-sur-Seine – juillet 2020.

Annexe 6 – Arrêté préfectoral complémentaire n°2019/16/DCSE/BPE/IC imposant des prescriptions complémentaires à la Société CEMEX Granulats pour l'exploitation d'une installation de stockage de déchets inertes situé lieu-dit « les Carrières », sur le territoire de la commune de Marolles-sur-Seine – 4 avril 2019.

Annexe 7 – TECHNISIM Consultants – Volet Air & Santé – juin 2020.

Annexe 8 – Courrier de la DRAC – 29 septembre 2016.

Annexe 9 – INGETEC – Etude de circulation – mars 2020.

Annexe 10 – SAFEGE – Note technique sommaire : principes généraux pour le raccordement de la future ZAC du Moulin – 30 janvier 2020.

Annexe 11 – TERRIDEV – Etude sur les énergies renouvelables de la ZAC du Moulin sur la ville de Marolles-sur-Seine – mars 2020.

Annexe 12 – Avis de la MRAe en date du 21 septembre 2020 portant sur le projet d'aménagement de la zone d'activités du Moulin à Marolles-sur-Seine.

Annexe 13 – Délibération n°2021/04/02 portant création de la Zone d'Aménagement Concertée en date du 12 avril 2021.

Annexe 14 – Délibération n°2021/04/03 portant engagement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Marolles-sur-Seine dans le cadre du projet d'aménagement de la zone d'activités du Moulin réalisée à travers une Zone d'Aménagement Concerté en date du 12 avril 2021.

Annexe 15 – Avis de la MRAe en date du 9 décembre 2021 sur le projet de mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Marolles-sur-Seine (77) avec le projet de parc d'activités économiques de la ZAC du Moulin.

Annexe 16 – OGE – Dossier espèces protégées concernant le projet de ZAC du Moulin à Marolles-sur-Seine – octobre 2022.

Annexe 17 – ANTEA – Dossier amendement « Dupont » - septembre 2021.

Annexe 18 – Groupe MERLIN – Note de pré-dimensionnement gestion EP (actualisée entre la 1ère demande et la demande actuelle) – 2022.

Annexe 19 – DRIEAT (Service politiques et police de l'eau) - Demande de compléments du dossier AEU communiqué le 28 février 2022 – 19 mai 2022.

Annexe 20 – INGETEC – Note complémentaire explicitant les évolutions du dossier sur les observations formulées dans la demande du 19 mai 2022 – 2022.

Annexe 21 – Délibération portant déclaration d'intérêt général de l'opération ZAC du Moulin dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU de Marolles-sur-Seine (et ses annexes) – mai 2022.

*** les documents produits dans le cadre de l'actualisation de la présente actualisation de l'étude d'impact sont signalés par des caractères **roses***

9. Annexes à l'étude d'impact

Annexe 22 – Projet de règlement d'assainissement de la ZAC - 2023.

Annexe 23 – Arrêté préfectoral n°2022/31/DCSE/BPE/EXP du 19 juillet 2022 portant déclaration d'Utilité Publique, au profit de la CCPM, des travaux et des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la ZAC du Moulin à Marolles-sur-Seine, emportant mise en compatibilité du PLU de cette commune et valant cessibilité des parcelles de terrain et des droits réels afférents nécessaires à la réalisation de ce projet - 2022.

Annexe 24 – Plans réseaux EP de la zone – 2022

Annexe 25 – Analyse de l'interconnexion de la ZAC du Moulin avec la voie d'eau et la voie ferroviaire – CARGONET – 2022

Annexe 26 – PV de recollement zone ISDI – 2022

Annexe 27 – DRIEAT (Service politiques et police de l'eau) - Demande de compléments du dossier AEU communiqué le 19 octobre 2022 – 18 janvier 2023.

Annexe 28 – CSRPN Ile-de-France Avis sur le projet de création de la ZAC du Moulin à Marolles-sur-Seine – 24 novembre 2022.

Annexe 29 – Unité Départementale de Seine-et-Marne (DRIEAT) – avis sur le dossier d'autorisation environnementale ZAC du Moulin complété – 8 décembre 2022.

Annexe 30 – INGETEC – Note complémentaire explicitant les évolutions du dossier sur les observations formulées dans la demande du 18 janvier 2023 – 2023.

Annexe 31 – SYSTRA – Etude écologique faune-flore – novembre 2025

Annexe 32 – ICF – Etude de pollution des sols (lot B1) – décembre 2025

Annexe 33 – ICF – Etude de pollution des sols (lot B2) – décembre 2025

Annexe 34 – ACCOTEC – Etude géotechnique G2 AVP (lot B1) – janvier 2026

Annexe 35 – ACCOTEC – Etude géotechnique G2 AVP (lot B2) – janvier 2026

Annexe 36 – ARIA – Etude Air et Santé – novembre 2025

Annexe 37 – Technisim – Bilan carbone du projet (lot B2) – novembre 2025

Annexe 38 – Odissée – Note de gestion des eaux pluviales (lot B1) – décembre 2025

Annexe 39 – Odissée – Note de gestion des eaux pluviales (lot B2) – décembre 2025

Annexe 40 – CPEV – Etude circulation – novembre 2025

Annexe 41 – GAMBA – Etude acoustique – décembre 2025