



Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

AMÉNAGEMENT DU SECTEUR « 1 À 9 RUE DE PARIS COMMUNE DE CLAYE-SOUILLY (77)

Étude d'impact sur l'environnement

VOLUME 1 : RÉSUMÉ

VOLUME 2 : ÉTUDE D'IMPACT PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 3 : ÉTUDE D'IMPACT DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 4 : ANNEXES

24 JUIN 2026



&+
cap
terre
environnement

TABLE DES MATIÈRES

Le projet d'aménagement.....	7
Les objectifs du projet.....	7
Définition du projet d'aménagement.....	9
Analyse thématique de l'environnement.....	11
Mode d'occupation des sols.....	11
Contexte physique.....	13
Le sol et le sous-sol :.....	13
Les risques liés au sol et sous-sols.....	13
L'eau.....	13
Les zones humides.....	14
Milieu naturel.....	15
Documents cadres pour la biodiversité.....	15
Les inventaires naturalistes.....	15
Paysage et patrimoine.....	17
Population, activités économiques.....	19
Accessibilité et déplacements.....	19
Le trafic routier.....	19
Réseaux, énergie.....	21
Réseaux et énergie.....	21
Sécurité, salubrité et santé publique.....	21
Risques anthropiques.....	21
La pollution des sols.....	22
Nuisances de chantier.....	23
L'environnement lumineux.....	24
L'ambiance sonore.....	24
Qualité de l'air.....	24
Gestion des déchets.....	25
Vulnérabilités face au changement climatique et émissions de gaz à effet de serre.....	26
Le climat.....	26
L'effet îlot de chaleur urbain.....	26

Vulnérabilités.....	26
Émissions de gaz à effet de serre.....	26
Les effets cumulés avec d'autres projets.....	28
L'optimisation de la densité des constructions.....	29
Les solutions de substitution et les raisons du choix du projet.....	29
Alternatives dans le choix du site.....	29
Solution sans projet.....	29
Alternatives dans l'organisation de l'aménagement.....	29
Coûts des mesures environnementales.....	29

Index des figures

Figure 1: Plan de localisation.....	7
Figure 2: Localisation du projet en entrée de Claye-Souilly.....	8
Figure 3: Situation et nom des rues.....	9
Figure 4 : Photo-montage du projet au niveau de l'entrée depuis la Rue de Paris.....	10
Figure 5 : Plan de masse du projet de construction, hors aménagement du merlon et du parc.....	10
Figure 6 : Détail de l'occupation des sols sur le site du projet.....	12
Figure 7: Sols non remaniés (naturels) sur le site du projet.....	12
Figure 8: Carte des habitats naturels et localisation de la zone à enjeux (en blanc).....	15

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

LES OBJECTIFS DU PROJET

Le projet d'aménagement est destiné à réhabiliter un ancien site industriel. Il prévoit un programme immobilier de 205 logements comprenant des logements collectifs en accession et social et des maisons individuelles. Il comprend également la création d'un merlon anti-bruit le long de la RN n°3, doublé d'une allée verte.

- Les objectifs du projet sont donc :
 - Qualifier l'entrée de ville en venant de Paris, mais de façon discrète
 - Requalifier une friche industrielle
 - Répondre à l'objectif de pourcentage de logements sociaux sur la commune,
 - Conserver la typologie de bâti générale de la rue de Paris

Le périmètre à aménager a une superficie de 3,65 hectares. Le projet comprend 205 logements dont 70% de logements locatifs sociaux et 30 % de logement locatif en accession sociale.

3F Seine et Marne et 3F Résidences sont les maîtres d'ouvrage de l'opération pour la réalisation du programme des équipements publics et du programme immobilier.

Figure 1: Plan de localisation

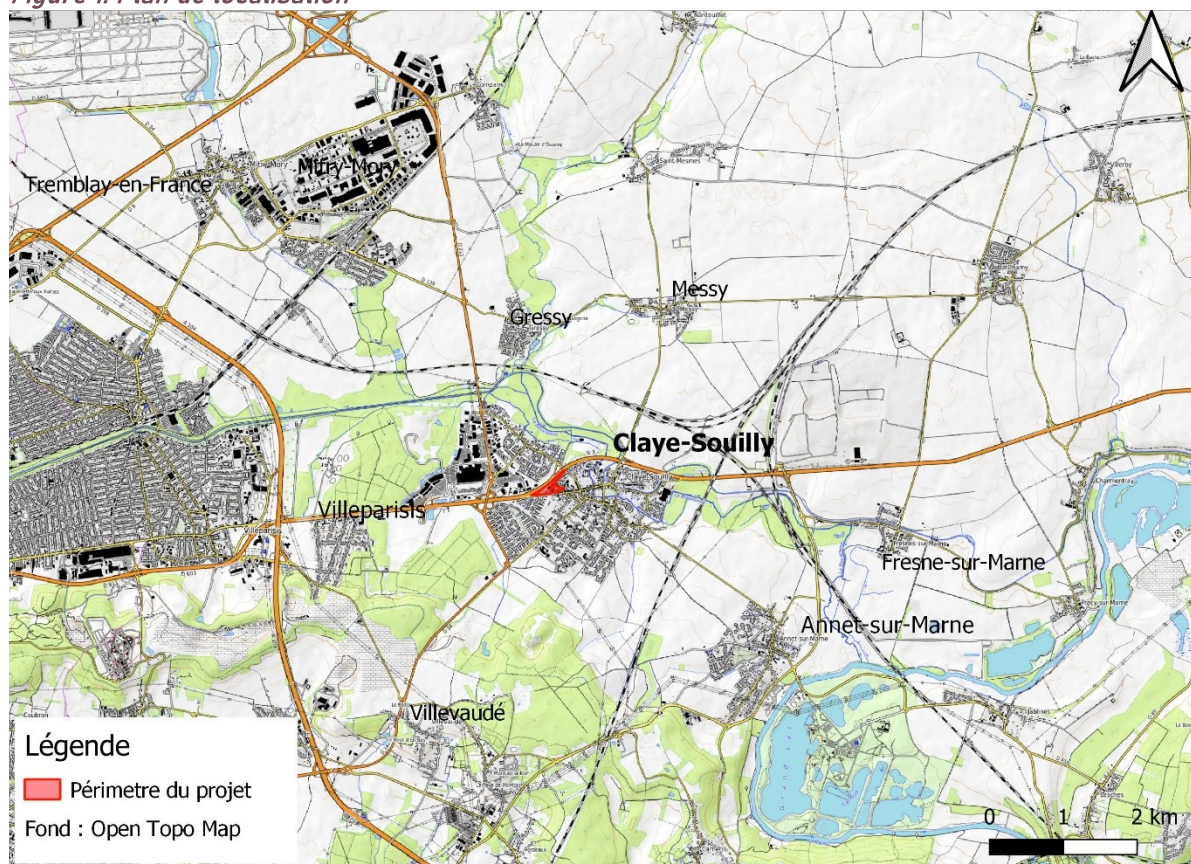
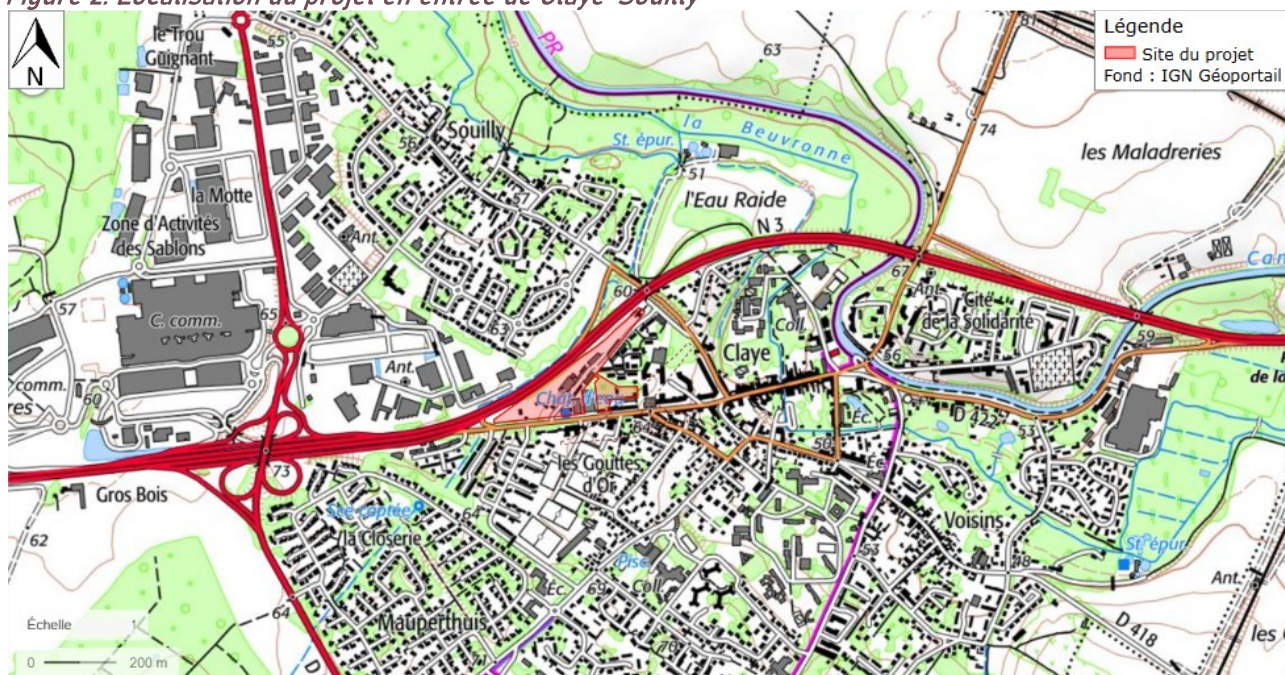


Figure 2: Localisation du projet en entrée de Claye-Souilly

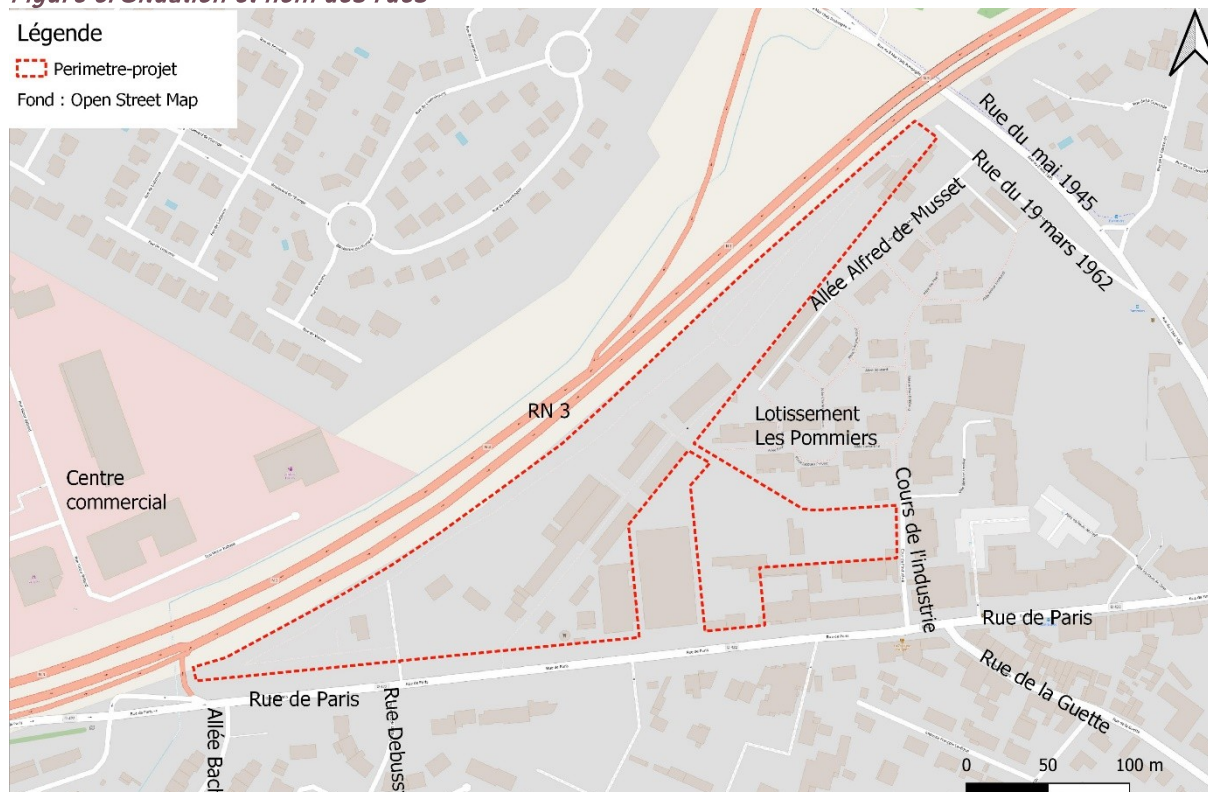


Le terrain est délimité au Nord par la route nationale n°3, à l'Ouest et au Sud par la Route de Paris, au sud et à l'Est par des maisons d'habitations individuelles.

Le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) approuvé en 2019 indique que Claye-Souilly est un des 4 pôles de centralité territoriale de la communauté d'agglomération Roissy Pays-de-France. Ses objectifs sont traduits dans le Plan Local d'Urbanisme de Claye-Souilly approuvé en 2023. Le projet d'ensemble « Entrée de ville ouest, rue de Paris » y est inscrit comme « Périmètre d'attente de projet d'aménagement global ». La modification simplifiée du PLU (en cours de procédure fin 2025) précise les règles d'aménagement auxquelles le projet est soumis.

Le projet actuel porte sur une superficie de 3,6 hectares, soit environ la moitié de celle du projet « Entrée de Ville au PLU.

Figure 3: Situation et nom des rues



DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

Le projet d'aménagement prévoit 20 000 m² de surface de plancher pour 205 logements. Le site sera entièrement réaménagé, à l'exception du jardin boisé donnant Cours de l'Industrie.

L'aménagement s'organise suivant deux secteurs :

1. Le long de la route nationale (RN n°3), un secteur public sera occupé par un merlon de terre en bordure de la route, merlon au pied duquel un espace vert sera aménagé avec cheminement doux, espace de gestion des eaux de pluie, zone humide, prairies.
2. Au-delà, l'ensemble immobilier sera constitué de différents types de logements : pension de famille et habitat jeune, appartements en location ou accession à la propriété, maisons individuelles.

L'accès se fait depuis la rue de Paris, directement pour certains immeubles, ou par une voie de desserte interne pour d'autres. Des accès piétons et cycles sont prévus sur la rue de Paris, sur la Cours de l'Industrie, et rue du 19 mars 1962.

La plupart des bâtiments comprennent un rez-de-chaussée et un ou deux étages. Seule une partie des bâtiments de l'îlot C atteint trois étages.

La démolition des bâtiments interviendra dans un premier temps. Elle est prévue durant l'été et/ou l'automne 2026. Les terrassements auront lieu ensuite, puis les aménagements de la voie et les constructions.

Figure 4 : Photo-montage du projet au niveau de l'entrée depuis la Rue de Paris



Figure 5 : Plan de masse du projet de construction, hors aménagement du merlon et du parc



Source : Cussac Architectes

ANALYSE THÉMATIQUE DE L'ENVIRONNEMENT

Pour chaque thématique de l'environnement, l'état initial est décrit. Puis, en fonction de l'importance des enjeux environnementaux, il est défini des mesures pour éviter les impacts sur des enjeux environnementaux forts, pour réduire les impacts qui n'ont pu être suffisamment évités et pour compenser, le cas échéant, les impacts qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

Les mesures d'évitement (ME) : elles peuvent consister à renoncer à certains projets ou éléments de projets qui pourraient avoir des impacts négatifs, d'éviter les zones fragiles du point de vue de l'environnement.

Les mesures de réduction (MR) : Elles visent à atténuer les impacts dommageables du projet sur le lieu au moment où ils se développent. Il s'agit de proposer des mesures qui font partie intégrante du projet.

Les mesures de compensation (MC) : Elles sont prévues lorsqu'un impact ne peut être réduit ou supprimé. Elles n'agissent pas directement sur les effets dommageables du projet, mais elles offrent une contrepartie lorsque subsistent des impacts non réductibles.

Les mesures d'accompagnement (MA) : elles peuvent être définies en complément des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation, dans le but d'améliorer la performance environnementale du projet

Les mesures concernant le milieu naturel sont indiquées avec un « e » : exemple Mesure d'évitement écologique : MEe.

MODE D'OCCUPATION DES SOLS

État initial

Sur la commune de Claye-Souilly,

- 32 % de la surface est construite, principalement des logements, mais aussi par activités, équipements et chantiers et par des constructions liées aux transports.
- 57 % de la surface de la commune est recouverte par des espaces agricoles, forestiers et naturels.
- Les espaces ouverts urbanisés représentent 11 % de la surface. Cette catégorie comprend entre autres les parcs urbains, les jardins de particuliers ou encore les espaces sportifs.

An niveau du site du projet, au fil des années, les sols ont été utilisés, remaniés et des remblais ont été effectués. Les sols restés en place, constitué de terre arable, se limitent aux espaces jardinés et plantés des maisons individuelles. La superficie ainsi non remaniée est de l'ordre de 6 500 m².

Les habitants et activités ont pour la plupart quitté les lieux. Une grande partie des lieux présente donc un état d'abandon.

Figure 6 : Détail de l'occupation des sols sur le site du projet



Figure 7: Sols non remaniés (naturels) sur le site du projet



CONTEXTE PHYSIQUE

État initial

Le sol et le sous-sol :

Le relief de la commune est faible dans l'ensemble. Le site du projet est lui incliné vers la RN n°3 avec une pente moyenne de l'ordre de 9%.

La roche sous-jacente est calcaire pouvant être gypseux ou marneux, recouverte de limons des plateaux et d'alluvions déposés par la Beuvronne. Le sol superficiel est pour l'essentiel constitué de remblais, sables et éboulis.

Les risques liés au sol et sous-sols

Le site n'est pas inondable, sauf à l'extrême pointe ouest où le ruisseau qui y passe risque de déborder. Le risque de remontée de nappes n'est pas connu mais la nappe est profonde.

Un risque de mouvement de terrain par dissolution du gypse ludien et présence d'argile est faible à moyen.

Une pollution des sols a été identifiée en plusieurs endroits. Ce sujet est traité au chapitre relatif à la sécurité, salubrité et santé publique.

Impacts et mesures au sujet du sol et du sous-sol

Nature de l'impact	Mesures définies pour le projet
Déplacement de terres lors des terrassements	MR 2 : Préservation de la terre végétale La terre végétale (sol vivant) sera décapée uniquement là où c'est nécessaire, dès le début du chantier. Elle ne sera pas stockée sur plus de 3 mètres de haut, ni tassée par les passages d'engins. Celle qui ne sera pas réutilisée sur place, sera mise sur le marché de la terre végétale, pour être réutilisée pour des espaces verts ou cultivés.
Modification de la topographie par déblais et remblais	MR 11 : Adaptation de l'architecture à la topographie

L'eau

État initial

Le projet est couvert par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie. Au niveau local, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marne -Beuvronne est en phase d'élaboration.

Différentes nappes d'eau sont présentes en sous-sol. La qualité chimique de la nappe superficielle est médiocre et elle est très vulnérable.

Sur le site, la présence d'eau souterraine a été observée à une profondeur de 10 mètres et plus. Cela n'exclut pas qu'elle puisse remonter près de la surface en période pluvieuse.

La commune de Claye-Souilly est drainée par la rivière « La Beuvronne », affluent de la Marne. La Beuvronne s'écoule en plusieurs bras et reçois, au niveau de Claye-Souilly, les eaux de « La Reneuse » du Ru « Botteret » et d'un ruisseau qui passe à proximité du site du projet. La qualité de l'eau des cours d'eau est moyenne à mauvaise. Le canal de l'Ourq emprunte la vallée de la Beuvronne au niveau de Claye-Souilly.

Impacts et mesures au sujet de l'eau

Nature de l'impact	Mesures définies pour le projet
Risques de pollution des eaux superficielles ou souterraines en phase chantier par des eaux boueuses ou des pollutions accidentelles.	MR 4 : Dispositif d'assainissement des eaux pluviales en phase chantier
	MR 5 : Mode de stockage et d'utilisation des produits potentiellement polluants pour les eaux, et dispositifs d'intervention en cas de pollution accidentelle
Augmentation du volume des eaux de ruissellement du fait de l'imperméabilisation des sols par les constructions et les voies.	MR 12 : Gestion des eaux pluviales privilégiant l'infiltration La gestion pluviale de l'opération repose sur une gestion globale, via la réalisation de « noues d'infiltrations » le long du futur merlon acoustique et paysager, ce dernier correspondant au point bas du site. Il s'agit de fossés larges et peu profond qui récupèrent les eaux en provenance des espaces et voiries communs ainsi que des îlots d'habitations et permettent leur infiltration.
Pollutions diffuses urbaines : microplastiques, hydrocarbures, métaux...	A chaque extrémité du site, ainsi qu'au niveau des habitations, des bassins « de régulation », stockent temporairement l'eau qui ne s'est pas infiltrée pour la rejeter à faible débit afin de ne pas surcharger les réseaux. Ces noues permettent aussi la dépollution des eaux par filtration et dégradation des polluants par les plantes.
Augmentation du volume d'eau potable consommé.	L'augmentation du volume des eaux usées rejeté au réseau peut être traitée : Pas de mesures spécifiques au projet.

Les zones humides

La présence de Saules et les résultats des sondages, indiquent la présence d'une zone humide à l'extrême ouest du site dont la surface est évaluée à 2 152 m². Cette zone humide est dégradée (présence de matériaux de remblais).

Nature de l'impact	Mesures définies pour le projet
Destruction d'une partie de la zone humide pour la construction du merlon.	MR 13 : Décalage de l'emprise du merlon anti-bruit pour réduire l'emprise sur la zone humide Afin de réduire l'impact de cette destruction, l'emprise du merlon a été décalée permettant de maintenir 246 m² de la zone humide, cette superficie correspondant de surcroît au secteur le plus intéressant de la zone humide avec la présence de boisements et haies. Au final, 1 906 m² de zone humide sont concernés. La création de la noue paysagère récupérant les eaux de ruissellement permettra de créer des espaces humides en fond de noue et d'alimenter une mare.

MILIEU NATUREL

État initial

Documents cadres pour la biodiversité

Le site ne présente pas d'enjeux vis-à-vis du schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF-e).

Le site se trouve à 3 km du site Natura 2000 " Boucles de la Marne " et 6 km du « Multi-sites de Seine-Saint-Denis ». Au vu de la distance, le projet présente un enjeu faible.

Les inventaires naturalistes

Les habitats naturels rencontrés sur le site sont variés et fonction de l'utilisation passée de l'espace et de l'entretien actuel des différents secteurs. Les zones principales à enjeux sont les haies et bosquets de Saules à l'ouest du site, ainsi que la zone de friche associée. Les arbres de haute tige dans les anciens jardins ornementaux (Cèdres, Platanes) comprennent un aspect esthétique.

Concernant la faune, les oiseaux et les chauves souris sont les deux groupes pour lesquels le site présente un intérêt et accueille des espèces protégées par la législation.

Concernant la flore, quelques espèces invasives sont à éliminer en évitant leur dispersion : le robinier faux-acacia (*Robinia pseudo-acacia*) et la renouée du Japon (*Reynoutria japonica*).

Figure 8: Carte des habitats naturels et localisation de la zone à enjeux (en blanc)



Impacts et mesures au sujet du milieu naturel

Nature de l'impact	Mesures définies pour le projet
Perte d'habitats naturels et de la faune associée	MRe 3 : Installer des haies champêtres au niveau des merlons MRe 4 : Semer des espaces de prairie MRe 5 : Privilégier les espèces locales / Diversifier la palette végétale MRe 6 : Création de noues humides temporaires et permanentes en bas de merlons MAe 2 : Suivis écologiques sur 3 ans après réception
Perte temporaire/dégradation accidentelle d'habitats naturels en phase chantier	MEe 2 : Balisage et Mise en défend des zones d'intérêt écologique conservées dans le projet MAe 1 : Suivis de chantier et des mesures écologiques
Risque de dispersion des Espèces Végétales envahissantes	MRe 2 : Repérage et destruction des espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE)
Destruction accidentelle d'individus d'espèces d'intérêt écologique lors des travaux (oiseaux, insectes...)	MEe 1 : Adaptation du calendrier de chantier MRe 7 : Intégration de gîtes aux façades ou à proximité des merlons MRe 8 : Installer des refuges pour l'avifaune (nichoirs) MRe 9 : Aménagements pour les amphibiens, micromammifères et insectes (tas de branches mortes) MRe 10 : Aménagements pour les reptiles et les insectes (pierriers)
Destruction de colonies potentielles de chauves-souris dans les bâtiments désaffectés	MRe 1: Mesures de protection des chauves-souris en phase chantier (passage écologue et/ou chiroptérologue pour vérifier les bâtiments) MRe 7 : Intégration de gîtes aux façades ou à proximité des merlons MRe 11 : Favoriser la trame noire en limitant l'éclairage (pour les chiroptères) MAe 1 : Suivis de chantier et des mesures écologiques

L'impact résiduel

L'impact résiduel sera faible, les mesures prévues permettront le développement d'espaces favorables à la diversité de la faune et la flore.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

État initial

Le site du présent projet se situe au sein :

- du Pays de France qui est caractérisé par sa localisation en plaine ou plateau ;
- de la Grande Unité paysagère Piémont de l'Aulnay avec ses versants et collines entre la plaine, les plateaux cultivés et la butte de l'Aulnay ;
- de la petite unité paysagère de Claye-Souilly, où le mode d'occupation du sol dominant est le bâti, c'est-à-dire un tissu plus ou moins dense qui offre rarement des points de vue lointains.

L'entrée de ville en venant de Paris présente différents ambiances, issues de l'évolution progressive de l'urbanisation du secteur :

- Ambiance urbaine à proximité du centre ville,
- ambiance « industrielle » de bâtiments d'activités économiques artisanales,
- ambiance routières avec la RN n°3 à deux fois deux voies et ses bretelles d'accès.

Rue de Paris, vue vers l'ouest. Le site du projet est à droite de la photo. Ambiance péri-urbaine



Google Novembre 2022

Rue de Paris, vue vers l'ouest au niveau du demi-échangeur vers la RN13 – Ambiance routière



Google Novembre 2023

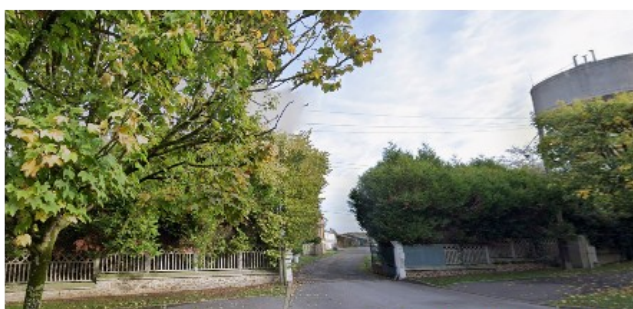
Le site s'insère en bordure d'un tissu urbain récent. Ancien espace périphérique visible depuis la RN 3 et la rue de Paris, il porte les traces de ses usages passés. En attente de requalification, il laisse une impression partielle d'abandon, par le développement de la végétation et les maisons inhabitées.

Vue depuis la RN 3 sur les bâtiments présents sur le site.



Cap-Terre Janvier 2025

Vue sur l'entrée actuelle depuis la rue de Paris. Le château d'eau est visible à droite.



Google octobre 2022

Le patrimoine architectural de la ville est constitué de quelques belles propriétés mais aucune n'est inscrite ou classée monument historique, ni ne bénéficie d'une protection ou d'un label particulier.

Aucun site archéologique n'est répertorié ni présumé, à proximité du site du projet.

Les espaces publics, jardins privés et boisements sur les reliefs, créent un environnement végétal apprécié dans la commune

Impacts et mesures au sujet du paysage et du patrimoine

Nature de l'impact	Mesures définies pour le projet
Effet sur le paysage et notamment la propreté aux abords du chantier	MR 6 : Le responsable du chantier s'assurera de la propreté du chantier et des voies d'accès
Modification du paysage : vues sur les futurs bâtiments pour les riverains, les usagers de la rue de Paris et de la RN n°3.	MR 14 : Intégration paysagère du projet sur la rue de Paris et Cour de l'Industrie : L'aménagement va créer un espace urbain en entrée de ville. La rue de Paris aura un caractère plus urbain. La hauteur des bâtiments reste modeste, en cohérence avec celle de l'autre rive. Elle est de 2 étages au-dessus du rez-de-chaussée en façade de la rue, 3 étages en retrait pour certains bâtiments. Aucune construction ne sera faite cour de l'industrie : l'ancien jardin devant la maison bourgeoise sera aménagé en square public. Les grands arbres seront conservés (sauf ceux en mauvais état sanitaire). À l'arrière des maisons de l'allée Paul Verlaine et de la Place Jacques Prévert, les vues donneront sur ce square et le chemin piétonnier. La hauteur du bâtiment de l'îlot F est limitée à un étage. MR 15: La cohérence architecturale de l'ensemble sera recherchée. Les façades des bâtiments restent sobres et élégantes, avec une volonté de créer une architecture simple, rationnelle et harmonieuse.
Le paysage est totalement transformé à l'intérieur du site. Disparition de l'aspect de friche et d'abandon.	L'impact global sur le paysage sera positif.
Absence d'effets sur le patrimoine historique et archéologique	Aucune mesure n'est requise

POPULATION, ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

État initial

La commune de Claye-Souilly a connu une forte croissance démographique depuis 1968 mais une stagnation récente, avec une population qui vieillit progressivement. Elle compte 12 381 habitants en 2022. Les ménages sont plus nombreux et plus petits. Le parc de logements reste dominé par les maisons et logements de grande taille, même si le collectif progresse. L'emploi local est surtout composé d'employés, le chômage est inférieur à la moyenne départementale, et la majorité des actifs travaillent hors de la commune.

Impacts et mesures prises

La population accueillie sera d'environ 450 à 470 habitants. L'offre de logements sera diversifiée afin d'être accessibles à de jeunes ménages, personnes âgées, étudiants et répondre à des besoins spécifiques. L'augmentation du parc total de logements sur la commune sera de 3,5 %.

La ville possède les équipements scolaires, culturels, sportifs et de santé adaptés à sa taille.

L'arrivée de nouveaux habitants aura un impact favorable sur l'activité économique du territoire.

L'impact du chantier sur les activités économiques est également positif.

Les effets sur la population et le contexte socio-économique sont positifs : aucune mesure n'est requise.

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

État initial

Le territoire de Claye-Souilly est structuré par plusieurs axes majeurs : la RN N°3 d'est en ouest, la RD 34E vers Roissy, la Francilienne A 104 à l'ouest et la RD n°404 vers Dammartin. La commune n'a pas de desserte ferroviaire.

Une nouvelle liaison routière entre la RN3 et la RD N°212, portée par le Département, doit améliorer la circulation entre Meaux et Roissy et réduire la congestion locale ; les travaux ont été autorisés en 2025.

À l'échelle du site, l'accès principal se fait par la rue de Paris, la cour de l'Industrie desservant la maison bourgeoise. Aucun accès n'existe depuis le lotissement des Pommiers ou la rue du 19-mars-1962.

La gare de RER la plus proche est située à Mitry-Mory, à environ 10 km de Claye-Souilly.

Sept lignes de bus desservent la commune. Le maillage de liaisons douces est incomplet et contraint par la RN n°3.

Le trafic routier

Le trafic sur la RN n°3 est élevé, entre 25 000 et 40 000 véhicules par jour, dont environ 7,5% de poids lourds.

La circulation dans le centre-ville de Claye-Souilly est dense aux heures de pointe mais demeure satisfaisante. Des remontées de files se forment parfois en amont du carrefour Rue Jean Jaurès x Rue du 8 Mai 1945, mais ces remontées se résorbent rapidement. Aucun blocage ni perturbation de la circulation ne sont observés aux heures de pointe. Les voies de desserte du quartier supportent en situation actuelle un volume de trafic modéré.

Impacts et mesures au sujet de l'accessibilité et des déplacements

Nature de l'impact	Mesures définies pour le projet
Le chantier va entraîner des modifications ponctuelles du trafic, avec des rotations de camions et des stationnements.	MR 7 : Aménagements en matière de sécurité pour les usagers du secteur et les compagnons. Gestion des entrées et sorties du chantier sur la rue de Paris.
Accroissement du trafic routier existant faible. Les conditions de circulation demeureront satisfaisantes. Les vitesses pratiquées rue de Paris rendent les entrées et sorties dangereuses.	MR 16 : Réduction des vitesses rue de Paris Il sera nécessaire d'apaiser la circulation et de réduire les vitesses pratiquées sur la Rue de Paris entre l'entrée d'agglomération et la Rue de la Guette. Ceci peut se faire par la mise en place d'une zone 30. MR 17 : L'usage du vélo sera facilité Les locaux vélos seront situés en rez-de-chaussée, avec un accès facile à l'allée qui longera le merlon le long de la RN n°3.
Besoins en stationnement des futurs habitants.	Le projet prévoit 218 places de stationnement, soit une place par logement et 33 places visiteurs. Le nombre de places de stationnement prévu est légèrement supérieur à celui demandé par le Plan Local d'Urbanisme.

RÉSEAUX, ÉNERGIE

Réseaux et énergie

La commune dispose des infrastructures nécessaires à la construction d'un nouvel ensemble immobilier.

Elle produit de la chaleur et de l'électricité, principalement par méthanisation, et plus accessoirement par bois-énergie et Pompe à chaleur aérothermique. Ainsi, la production d'énergie sur la commune de Claye-Souilly couvre ses besoins.

Impacts et mesures

Nature de l'impact	Mesures définies pour le projet
Le chantier va générer des quantités importantes de terres, de gravats et divers déchets de démolition, ainsi que des déchets de constructions	MR 10 : Organisation de la gestion des déchets à chaque étape des chantiers
Augmentation de la production de déchets sur le territoire par l'arrivée de nouveaux habitants. Impact faible à l'échelle du SIGIDURS	Aucune mesure particulière n'est requise.
Les besoins en eau potable et assainissement sont couverts par les infrastructures existantes.	Aucune mesure particulière n'est requise.
Le projet va accroître les besoins en énergie primaire, tant pour le chauffage des locaux, la production d'eau chaude.	La solution retenue pour la production de chaleur est une solution par Pompe à Chaleur Air-eau. L'énergie finale consommée est donc constituée de l'énergie renouvelable des calories présentes dans l'air, associée à l'énergie électrique.

SÉCURITÉ, SALUBRITÉ ET SANTÉ PUBLIQUE

Risques anthropiques

Le site est soumis à un risque industriel faible (Installations classées SEVESO situées à un peu plus de 5 km). Des véhicules de transport de matières dangereuses circulent sur la RN n°3 comme sur toutes les routes nationales.

Aucune mesure particulière n'est requise, d'autant plus que le merlon assurera une protection face au bruit et onde de choc en cas d'accidents.

La pollution des sols

État initial

En raison de la présence d'anciennes activités industrielles, notamment mécaniques et travail des métaux, des recherches de polluants dans les sols ont été effectuées.

Des concentrations anormales ont été décelées dans les remblais pour le cadmium, le cuivre, le plomb, le zinc et le mercure dans les premiers mètres.

Des traces de produits toxiques, hydrocarbures, toluène, molybdène et solvant (trichloréthylène notamment) ont également été relevées par endroits. Ces composés volatils se retrouvent dans les gaz du sol et peuvent être inhalés.

La présence de gypse génère des sulfates qui sont aussi des polluants.

La gestion des sols pollués est à définir au regard des usages futurs du site, de façon à protéger les habitants.

Impacts et mesures au sujet de la pollution des sols

Nature de l'impact	Mesures définies pour le projet
Risque de dispersion de terres polluées	MR 3 : Gestion des terres polluées sur site 1 - Les terres à excaver pour stockage sur place : Elles seront stockées au cœur du merlon et recouvertes de terre végétale. Éventuellement, elles seront mises en décharge pour déchets inertes ; 2 - Les terres polluées pouvant rester en place : un recouvrement de terre végétale de 30 centimètres minimum est nécessaire (ou recouvrement en enrobé pour les voiries).
Effets sur la santé à long terme en cas d'exposition aux terres polluées ou aux gaz du sol présents au niveau du bâtiment C.	Pour les aménagements de type jardins potagers, si ces derniers sont de pleine terre, ne seront autorisées que les cultures potagères à racine courte après mise en œuvre d'un recouvrement de 50 cm de terre saine.
	MR 18 : Modification de l'aménagement d'un bâtiment La mesure de gestion proposée est la mise en place d'une ventilation forcée du niveau de parking avec évacuation des gaz en toiture, après filtration au charbon actif. Ceci afin de limiter le transfert des polluants volatils des sols sous-jacents vers les logements (mesure adaptée en l'absence de localisation précise de la zone source de la pollution).

Une attestation « ATTES ALUR » est jointe au dossier de permis de construire. Elle garantit la prise en compte des mesures de gestion de la pollution des sols et des eaux souterraines dans la conception des projets.

Nuisances de chantier

D'une façon globale, un chantier présente des risques de pollutions et nuisances d'autant plus importants que la gestion n'est pas bien assurée. Ses impacts peuvent alors être importants en termes de bruit, poussières, envol ou accumulation de déchets, circulation...

Nature de l'impact	Mesures définies pour le projet
Mauvaise gestion du chantier d'ordre général, générant des nuisances	MR 1 : Etablir une charte chantier à faibles nuisances sur l'opération, son application étant suivie par le responsable de chantier.
Dérangements et inquiétudes pour les riverains du chantier	ME 1 : Le Maître d'Ouvrage définira et veillera à l'information de la population riveraine sur l'avancement du chantier et de leur incidence sur le fonctionnement du secteur.
Nuisances visuelles et perturbations générées par le chantier	ME 2 : Les chantiers seront clôturés par un dispositif matériel fixe (de type barrière de chantier) s'opposant efficacement aux chutes de personnes, aux chocs (automobiles) et aux intempéries (vent notamment).
	ME 3 : En dehors des lieux dédiés (bases, aires de stockage, emprises de chantiers), tout stockage, de quelque nature que ce soit (matériaux, matériels), sera interdit dans les environnements proches et éloignés des zones de chantier, à l'exception de zones prédéfinies prévues dans les plans d'emprise des travaux.
Nuisances sonores liées aux différentes phases de travaux	MR 8 : gestion des nuisances sonores liées au chantier. Pour minimiser les nuisances sonores, et en fonction des besoins, différentes dispositions sont prévues dans la charte Chantier à faibles nuisances. Les riverains en seront informés.
Émissions atmosphérique liée à l'activité de chantier, notamment émissions de poussières	MR 9: Réduction des émissions de poussières et polluants à différents niveaux: Les émissions de poussières seront limitées en arrosant les pistes de chantier par temps sec et venteux, en appliquant un fond de roulage sur les pistes de chantier, ou encore en bâchant les stocks et les camions. Les émissions de composés organiques volatils (COV) peuvent notamment être réduites par le choix des bitumes.

L'environnement lumineux

Le site étudié se trouve dans une zone déjà touchée par la pollution lumineuse, mais il y contribue très peu. Pour la biodiversité, le site offre encore des zones sombres qui permettent aux espèces nocturnes de rester à l'abri de la lumière.

Nature de l'impact	Mesures définies pour le projet
Éclairage public pouvant perturber le sommeil	La mesure prise pour la biodiversité « Mre 11 : Favoriser la trame noire en limitant l'éclairage » est aussi bénéfique pour la santé humaine.

L'ambiance sonore

Le présent projet urbain est proche de la Route Nationale n°3, contournement de Claye-Souilly. Une bande de 250 m de part et d'autre de la chaussée est classée comme étant affectée par le bruit. L'isolement acoustique des façades y est obligatoire selon les dispositions de l'arrêté du 23 juillet 2013. L'ensemble du site est concerné.

Selon les lieux et la proximité avec la RN n°3, le niveau sonore ambiant est compris entre 55 et 75 décibels A en moyenne sur 24 h. De nuit le niveau sonore moyen est compris entre 45 à 70 décibels A.

Impacts et mesures

Nature de l'impact	Mesures définies pour le projet
Niveaux sonores élevés, émis par la RN n°3, pouvant avoir des effets sur la santé des habitants	MR 19 : Mise en place d'un merlon anti-bruit Afin de faire obstacle aux bruits émis par la voie routière, un merlon de terre sera créé le long de la RN n°3 sur toute la longueur de l'aménagement. La hauteur du merlon sera de 4 mètres au dessus du niveau de la chaussée de la RN n°3.
	MR 20 : Isolements de façades Des isolements de façades sont prévus pour les nouveaux bâtiments créés dans le cadre du projet : ils visent à affaiblir le bruit perçu à l'intérieur des habitations.

Qualité de l'air

La qualité de l'air à Claye-Souilly est globalement bonne en moyenne, mais très liée à l'intensité du trafic routier. La situation du site du projet, en bordure de la RN n°3, l'expose à des niveaux de concentration en polluants plus élevés que la moyenne sur la commune, d'autant plus qu'aucun obstacle n'empêche la dispersion de ces polluants vers le site du projet. L'évolution de la qualité de l'air va néanmoins dans le sens d'une amélioration depuis 2005.

Globalement, la sensibilité du secteur vis-à-vis de la qualité de l'air peut être qualifiée de moyenne.

Nature de l'impact	Mesures définies pour le projet
Émissions de polluant par les installations de chauffage des logements,	Les équipements de chauffage mis en place, pompes à chaleur air/eau, n'utilisent pas de systèmes de combustion et donc n'émettent pas de polluants : aucune mesure n'est requise.
Le trafic routier lié au site n'augmentera pas les émissions de polluant en raison de l'amélioration des motorisations, et du développement des véhicules électriques.	MR 21 : Création d'une liaison douce : La création d'une liaison pour piétons et cycles entre la rue de Paris et la rue du 19 mars 1962 (menant à la rue du 8 mai 1945), permettra de raccourcir la distance entre ces voies et ainsi de réduire l'utilisation de la voiture.
Les polluants émis par la circulation routière sur la RN n°3 causent un risque léger sur la santé des personnes vulnérables.	MR 22 : Plantations d'arbres sur le merlon pour réduire la dispersion des polluants
	MR 23 : Veiller à la circulation de l'air au sein du quartier

Gestion des déchets

Le SIGIDURS assure la gestion des différents déchets ménagers et assimilés : collecte, tri et traitement par incinération des déchets résiduels.

Il possède 6 déchetteries dont la plus proche est la déchetterie de la Zone Industrielle de Mitry-Compans.

La quantité de déchets collectée sur la Communauté d'agglomération Roissy-Pays-de-France est de 400 kg par habitants et par an.

la production de déchets ménagers attendue sur le projet est (pour 450 à 470 habitants) de 180 à 190 tonnes par an. Le SIGIDURS organise le compostage pour les habitats collectifs et la collecte des bio-déchets.

VULNÉRABILITÉS FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

Le climat

Claye-Souilly, à l'instar de l'Ile-de-France, est soumis à un climat semi-océanique, appelé aussi climat océanique dégradé. L'hiver est humide avec des périodes de froid marqué, les étés sont chauds et orageux, les intersaisons variables, pouvant avoir des vagues de chaleur ou de froid. La pluviométrie est plus faible qu'en climat océanique. Les vents dominants sont ceux du nord, et ils ne sont jamais forts.

Le climat pourrait se réchauffer en moyenne de +3,5 à 4°C dans le département de Seine-et-Marne, d'ici la fin du XXI^e siècle.

L'effet îlot de chaleur urbain

Les bâtiments et espaces minéralisés contribuent à la création d'îlot de chaleur urbain. Actuellement, les arbres présents au niveau des maisons individuelles et la prairie tempèrent ce phénomène ainsi que la végétation qui se développe sur les surfaces abandonnées.

Vulnérabilités

Les risques climatiques recensés sur la commune sont les mouvements de terrain et les inondations. Si la baisse de pluviométrie génère plus de sécheresse, les épisodes pluvieux risquent cependant d'être plus intenses et violents. La commune de Claye-Souilly est concernée par le risque de « tempête » qui s'accroît avec le changement climatique.

Sur la commune de Claye-Souilly, l'indice de vulnérabilité climatique est fort, notamment en raison de la densité et de la proportion de personnes âgées dans la population.

Toutefois, le projet est à l'écart des zones inondables et n'est pas sur-exposé aux vents violents

Émissions de gaz à effet de serre

La construction de la voie puis des aménagements et bâtiments sur les parcelles va générer des émissions de gaz à effets de serre. Les émissions vont se poursuivre durant l'exploitation avec les consommations d'énergies liées au trafic routier et au chauffage des bâtiments.

Impacts et mesures au sujet du climat et de la vulnérabilité

Nature de l'impact	Mesures définies pour le projet
Émissions des gaz à effets de serre : Les démolitions et constructions, les déplacements par véhicule à moteurs, le chauffage, émettent des gaz à effet de serre.	Les plantations effectuées pour les aménagements paysagers et en particulier sur le merlon contribuent au stockage du carbone dans le bois (MR22) MR 24 : Stockage de carbone dans les bâtiments : Les modes constructifs feront appel au bois et aux matériaux biosourcés : 1 m ³ de bois permet de stocker 1 tonne de CO ₂ .
Le site étant déjà	Les mesures prévues pour différents thématiques contribuent

partiellement imperméabilisé et bâti, l'effet « îlot de chaleur » ne sera pas aggravé.	également à réduire l'effet îlot de chaleur : Les plantations d'arbres et arbustes sur le merlon et dans les jardins, la présence d'une grande noue de stockage d'eau pluviale et d'une zone humide apportent de la fraîcheur . MR 25 : Augmentation de l'albédo : L'utilisation de revêtements clairs pour les trottoirs, les façades et toitures terrasses des bâtiments permet d'augmenter la fraction de lumière solaire réfléchie, ou albédo, et ainsi de réduire l'absorption et la restitution de la chaleur par les matériaux.
Le changement climatique augmente la vulnérabilité des populations aux canicules et aux allergies.	MR 26 : Éviter les plantations allergisantes Les espèces les plus allergisantes, cyprès et bouleau, ainsi que les graminées telles que la phléole, l'ivraie, le dactyle ou le pâturin, seront évitées.

LES EFFETS CUMULÉS AVEC D'AUTRES PROJETS

D'autres projets, réalisés ou à venir, peuvent avoir des effets cumulés avec le projet présenté ici :

- La liaison routière de l'Est-Francilien qui relie Meaux à Roissy en passant par Claye-Souilly, avec notamment la création d'une voie nouvelle entre la RN n°3 au nord-est de Claye-Souilly et la RD n°212 au niveau de Compans, ainsi qu'un viaduc pour franchir la rivière Beuvronne ;
- Différents Permis de construire délivrés ces trois dernières années à proximité du projet et totalisant 58 logements.

Thème	Effets cumulés avec le projet « 1 à 9 rue de Paris »
Sols et sous-sols	Les constructions nouvelles se faisant sur des terrains déjà urbains, il n'y a pas d'impacts cumulés.
Eau	Risque de pression supplémentaire sur les cours d'eau, en termes de qualité et de quantité. Les mesures d'évitement et de réduction des impacts réduisent ces conséquences.
Milieu naturel	Le site du projet est pauvre en milieux naturels et coupés des espaces concernés par la liaison « Est-francilien » par la RN n°3. Les impacts cumulés sont négligeables
Paysage et patrimoine	Rue de Paris, les constructions nouvelles de part et d'autre de la voie lui donneront un aspect plus urbain, et plus moderne, aspect tempéré par les arbres d'alignement existants.
Démographie, économie	Accroissement total de 263 Logements (205 + 58) sur l'axe rue Jean Jaurès – rue de Paris, soit une population d'environ 600 personnes. Effets positifs sur l'économie locale.
Trafic routier	La création de la Liaison Routière de l'Est-Francilien permettra de fluidifier la circulation sur la RD n°212 grâce à une diminution de trafic moyen journalier de 40%. Le trafic sur la RN n°3 au niveau du contournement de Claye-Souilly sera également diminué.
Santé	Les émissions de polluants des bâtiments vont s'additionner. Toutefois, l'émission par habitant est plus faible en logement collectif qu'en logement individuel. Au global, les impacts positifs de la liaison routière Est-Francilien vont occulter les quelques impacts négatifs liés aux constructions nouvelles.
Energie, climat	Les impacts liés aux bâtiments vont ici aussi s'additionner. Au global, la diminution des émissions de gaz à effet de serre de la liaison routière « Est-Francilien » va compenser les quelques impacts négatifs liés aux constructions nouvelles.

L'OPTIMISATION DE LA DENSITÉ DES CONSTRUCTIONS

Le projet s'inscrit dans le renouvellement urbain de cet ancien espace d'activités et de quelques logements. La densité d'habitat sur ce secteur sera de 54,8 logements par hectare (pour 205 logements). Il a pris en compte les enjeux de qualité de vie et de biodiversité lors de sa conception.

LES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION ET LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET

Alternatives dans le choix du site

Ce site est depuis plusieurs années en attente d'un projet d'aménagement, et inscrit ainsi au Plan Local d'Urbanisme. Il est situé en entrée de la Ville de Claye-Souilly, à proximité du centre-ville, des écoles et des équipements sportifs, culturels ou de loisirs. Il est également proche d'une importante zone commerciale.

Le projet permet la réhabilitation d'une friche d'activités et la densification d'un habitat dispersé le long d'un axe routier historique.

Solution sans projet

En l'absence de projet, les espaces laissés à l'abandon seraient de plus en plus envahis par la végétation. Les terres polluées resteraient en place et pourraient être dispersées par des travaux non contrôlés. Les bâtiments continueront à se dégrader, l'amiante et de plomb entraînant des risques sanitaires. La vente au coup par coup de parcelles générera des bâtiments disparates, dispersés dans un espace à l'abandon.

Alternatives dans l'organisation de l'aménagement

Cette zone a fait l'objet d'un projet de ZAC aujourd'hui abandonné : l'opération concernait un terrain de 7,5 ha sur lequel il était prévu la construction d'environ 310 logements, de commerces et d'équipements publics.

Il aurait pu être envisagé d'accueillir plus de logements sur un terrain de 3,6 hectares.

La construction d'un mur anti-bruit à la place du merlon permettrait de libérer de l'espace, mais présente plusieurs inconvénients :

- Coût élevé
- Perte des avantages environnementaux du merlon (espace boisé, biodiversité, recul par rapport à la RN n°3, réduction des polluants, stockage des terres excavées).

L'augmentation de la hauteur des bâtiments a aussi été écartée pour :

- Préserver la qualité paysagère et urbaine (respect des gabarits existants, limités à 3 étages + rez-de-chaussée).
- Éviter d'exposer davantage de logements aux nuisances sonores de la RN n°3, le merlon n'atténuant le bruit qu'au niveau des étages inférieurs.

COÛTS DES MESURES ENVIRONNEMENTALES

Le coût des mesures environnementales totalise environ 2 298 000 € HT

Fin du volume 1

