



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis en date du 1<sup>er</sup> octobre 2018  
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France  
sur le projet d'aménagement « Lamirault-Croissy-Beaubourg » situé à  
Croissy-Beaubourg (Seine-et-Marne)**

**Résumé de l'avis**

Le présent avis porte sur le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de Lamirault- Croissy-Beaubourg à Croissy-Beaubourg (77), porté par l'établissement public d'aménagement EPAMARNE, dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale. La création de la ZAC a fait l'objet d'un avis<sup>1</sup> de l'autorité environnementale en 2015. L'étude d'impact ayant été actualisée suite à la réalisation de nouvelles études (biodiversité, déplacements et nuisances associées, sols et gestion des eaux pluviales), la MRAe a été saisie pour avis sur le projet et son étude d'impact.

Le site du projet, d'un périmètre de 72 hectares, est constitué d'un espace ouvert cultivé et en friches, en limite de la forêt domaniale de Ferrières et de la ferme de Lamirault (inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques). Il abrite des espèces protégées et une zone humide.

Le projet consiste à réaliser un parc d'activités de 44,5 hectares comprenant des activités de logistiques, des petites et moyennes entreprises et industries (PME, PMI) et des services liés, pour l'accueil de 1000 emplois. Les surfaces imperméabilisées (bâtiments, routes, stationnement) sont de l'ordre de 30 ha. Il consiste également à créer un carrefour giratoire sur la RD471 pour l'accès au site et l'aménagement de 41 ha d'espace verts (dont 11 ha de zones de compensation).

La MRAe recommande de préciser le projet, notamment en ce qui concerne le lotissement, les caractéristiques des bâtiments, des voiries et des aires de stationnement envisagées sur les 44,5 hectares à urbaniser.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour ce projet concernent le paysage et les sites remarquables, la biodiversité et les espaces naturels, la consommation d'espaces agricoles, la gestion des eaux, les déplacements et les nuisances associés, les risques technologiques.

Les principales recommandations de la MRAe portent sur les points suivants :

- renforcer l'analyse des enjeux liés à la consommation d'espaces agricoles ;
- approfondir l'analyse de l'impact du projet sur le paysage ainsi que sur les sites remarquables ;
- compléter l'étude d'impact par une analyse des risques industriels liés aux activités admises dans la ZAC ;
- approfondir les incidences du projet sur la qualité de l'air ;
- actualiser l'étude d'impact dans le cadre du dossier d'enquête publique en fonction de la suite donnée à la demande d'autorisation environnementale, notamment à la demande de dérogation afférente aux espèces protégées ;
- approfondir l'analyse des effets cumulés avec les autres projets prévus sur le territoire.

La MRAe a formulé par ailleurs d'autres recommandations plus ponctuelles, précisées dans l'avis détaillé ci-après.

*Avis disponible sur le site Internet de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France*

<sup>1</sup> Avis de l'autorité environnementale n° EE-1069-15 du 3 octobre 2015

# Avis détaillé

## 1. L'évaluation environnementale

### 1.1. Présentation de la réglementation

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est fondé sur la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à la MRAe.

L'autorité environnementale a émis un premier avis<sup>2</sup> sur le projet, daté du 3 octobre 2015, dans le cadre du dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC). Le projet a ensuite donné lieu à un avis<sup>3</sup> tacite en date du 20 juin 2016, et à trois avis inchangés en date des 20 juillet 2016 (procédure de déclaration d'utilité publique), 5 mai 2017 (procédure d'autorisation unique loi sur l'eau) et 6 décembre 2017 (2<sup>ème</sup> procédure d'autorisation unique loi sur l'eau).

Suite à la réalisation d'études complémentaires, actualisant l'étude d'impact précédente, et à l'évolution du projet, l'autorité environnementale a de nouveau été saisie, le 18 juillet 2018, dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale unique (dérogation espèces protégées et loi sur l'eau).

### 1.2. Présentation de l'avis de l'autorité environnementale

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2011/92/UE modifiée.

Le présent avis est rendu dans le cadre de la rubrique 39<sup>4</sup> de l'art. R.122-2 du Code de l'environnement. Il porte sur l'étude d'impact datée de juin 2018.

À la suite de l'enquête publique, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

### 1.3. Contexte et description du projet

Le projet de la ZAC Lamirault-Croissy-Beaubourg, porté par l'Établissement public d'aménagement EPAMARNE, est situé dans le secteur du Val Maubuee de la commune de Croissy-Beaubourg (2 000 habitants environ en 2014) dans le département de Seine-et-Marne. La commune fait partie de la communauté d'agglomération de Paris-Vallée de la Marne.

Le projet est inclus dans le périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN) du secteur II de Marne la Vallée et a été déclaré d'utilité publique le 12 juillet 2017. Les retombées économique et sociales attendues concernent le développement d'activités et la création d'emplois.

<sup>2</sup> Avis EE-1069-15 du 3 octobre 2015

<sup>3</sup> Avis EE1185-16 du 20 juin 2016

<sup>4</sup> Rubrique 39 b) de l'article R122-2 du code de l'environnement : Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. \* 420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup>.

La commune de Croissy-Beaubourg et celle, voisine, du Collégien, comportent plusieurs zones et parcs d'activités importants et en développement à proximité du site du projet : la zone d'activités Pariest, la zone d'activités des Portes de la forêt à Collégien, la zone d'activité de Lamirault Collégien en cours de réalisation et de commercialisation, le centre commercial Bay 2.

Carte 1 – Situation de la zone d'étude au sein de Marne-la-Vallée

Source : EPAMARNE

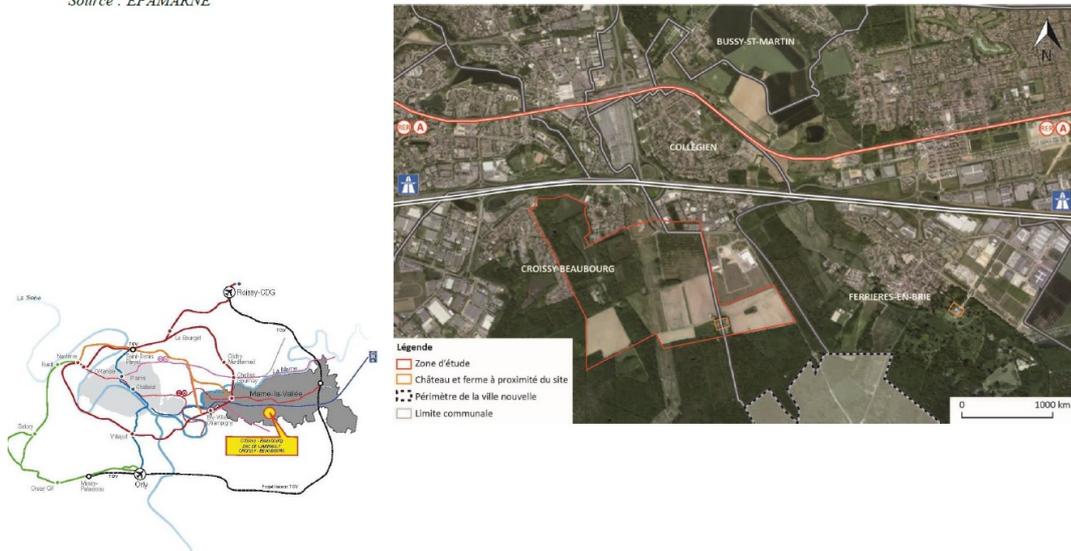


Figure 1 : situation de la zone d'étude au sein de Marne-la-Vallée – Source : étude d'impact (EI) p. 27

Sur le territoire de Croissy-Beaubourg, le tissu économique est constitué de 607 établissements ayant créé 8 160 emplois environ. La commune de Collégien accueille 463 établissements pour 2 528 emplois environ en 2015.

Le périmètre de la ZAC est délimité comme suit :

- à l'est par la limite de la ZAC de Lamirault Collégien, sur la commune de Collégien,
- au sud par l'allée Richou parallèle à la lisière de la forêt de Ferrières et la ferme de Lamirault,
- à l'ouest par le chemin rural des Pavillons,
- au nord par la RD471, qui relie le site aux réseaux autoroutiers A4/A104

Le projet consiste, sur un périmètre global de 72 hectares, à édifier un parc d'activités de 44,5 hectares comprenant des activités à vocation dominante de logistiques, des petites et moyennes entreprises et industries (PME, PMI) et des services liés, et à réaliser des opérations d'aménagement pour valoriser l'environnement sous les lignes électriques.

L'étude d'impact comporte désormais, une présentation détaillée de la desserte de la ZAC depuis la RD471 (évoquée dans l'étude d'impact en 2015), et le projet inclut désormais la transformation de l'actuel carrefour en T entre les RD 471 et RD 406 en un carrefour giratoire.

L'étude d'impact présente d'une manière assez générale les principes d'aménagement et les réalisations envisagées en termes de voiries et d'espaces verts, pour les espaces non commercialisés, et le calendrier des opérations prévues (entre août 2019 et octobre 2020), avec une durée totale des travaux estimée à 10 ans pour l'ensemble de la ZAC en incluant les constructions et aménagements sur chaque lot. Elle précise notamment l'organisation des voiries articulées avec celles de la ZAC voisine et la mutualisation d'une partie des parkings et des services. En revanche, elle ne donne aucune indication sur le lotissement, les caractéristiques des bâtiments devant accueillir les activités mentionnées ci-dessus, ni sur celles des voiries et des aires de stationnement (nombre, emplacement, surface et dimensions).

**La MRAe recommande de préciser le projet d'aménagement de la ZAC Lamirault Croissy-Beaubourg, notamment en ce qui concerne le lotissement, les caractéristiques des bâtiments, des voiries et des aires de stationnement envisagées sur les 44,5 hectares à urbaniser.**

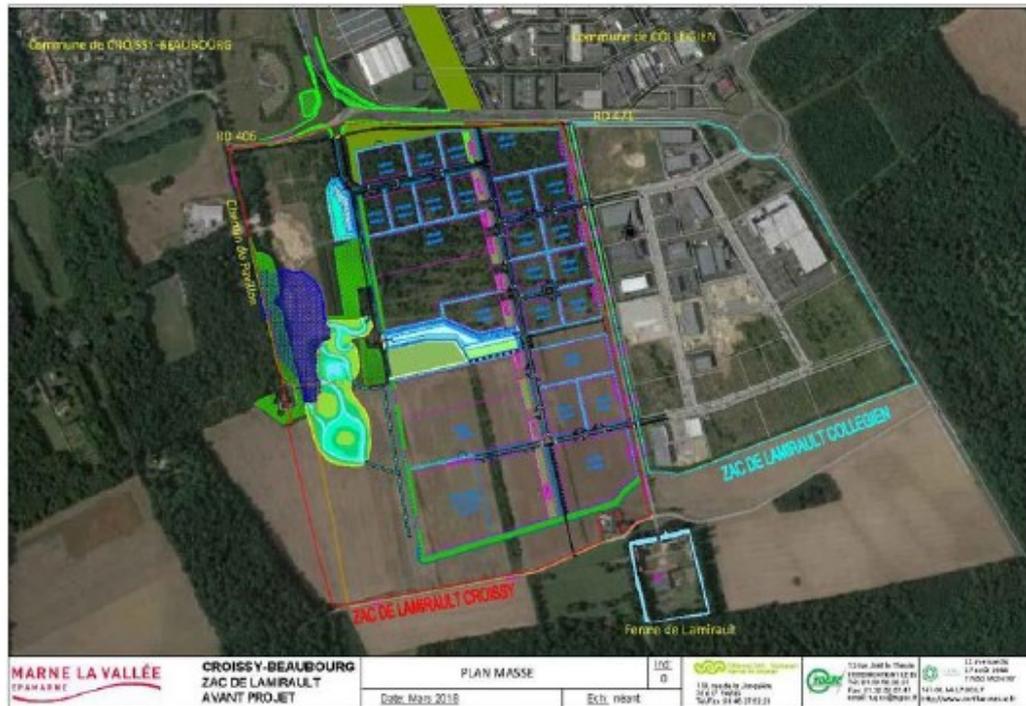


Figure 2 : plan masse du projet de ZAC (El p,199)

## **2. L'analyse de l'état initial du territoire et de ses enjeux environnementaux**

L'état initial porte sur une zone d'étude de 240 ha. Elle comprend la zone du projet élargie notamment au château, au parc et à l'étang de Croissy à l'ouest, à la ferme Lamirault au sud, à une bande située au sud de la ZAC de Collégien. La zone d'étude inclut également une zone concernée par une servitude<sup>5</sup> portant sur une surface de 25 ha (à l'ouest du projet), constituant une mesure compensatoire pour le défrichement autorisé pour la réalisation de la ZAC de la Haute Maison à Champs-sur-Marne. La zone d'étude sur Croissy-Beaubourg couvre donc à la fois des zones naturelles et des zones à urbaniser.

L'état initial s'appuie sur des études réalisées en 2014 (expertise des 2 boisements présents sur le site, étude énergie, étude d'incidence Natura 2000) et, pour certaines, actualisées ou réalisées en 2018 (étude de trafic, étude d'impact acoustique, réactualisation de la bio-évaluation faune flore milieux naturels, études géotechniques).

Actuellement le territoire est peu urbanisé mais intègre des éléments de patrimoine remarquables : la ferme de Lamirault ainsi que les ruines du château de Croissy et ses dépendances.

De nombreux secteurs de non construction ou de construction encadrée sont liées aux servitudes et à la présence :

- de réseaux (lignes haute tension et canalisation de gaz haute pression)
- à la bande de protection des 50 mètres des lisières d'un massif boisé de plus de 100 hectares (schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), forêt régionale de Ferrières)

<sup>5</sup> La zone d'étude est concernée par une servitude non aedificandi, au Sud et à l'Est, au profit de la Forêt Domaniale d'Armainvilliers, instituée par l'arrêté ministériel 91.185 du 28/11/1991 modifié

- le périmètre des 500 mètres (qui n'interdit pas la construction) autour de la ferme de Lamirault inscrite aux monuments historiques, au sein duquel lequel l'avis de l'architecte des Bâtiments de France est sollicité.

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte pour ce projet sont :

- le paysage et la protection des sites,
- la biodiversité, la protection des espaces et des espèces,
- la consommation d'espaces agricoles,
- la gestion des eaux,
- les risques technologiques,
- les déplacements et les nuisances associés.

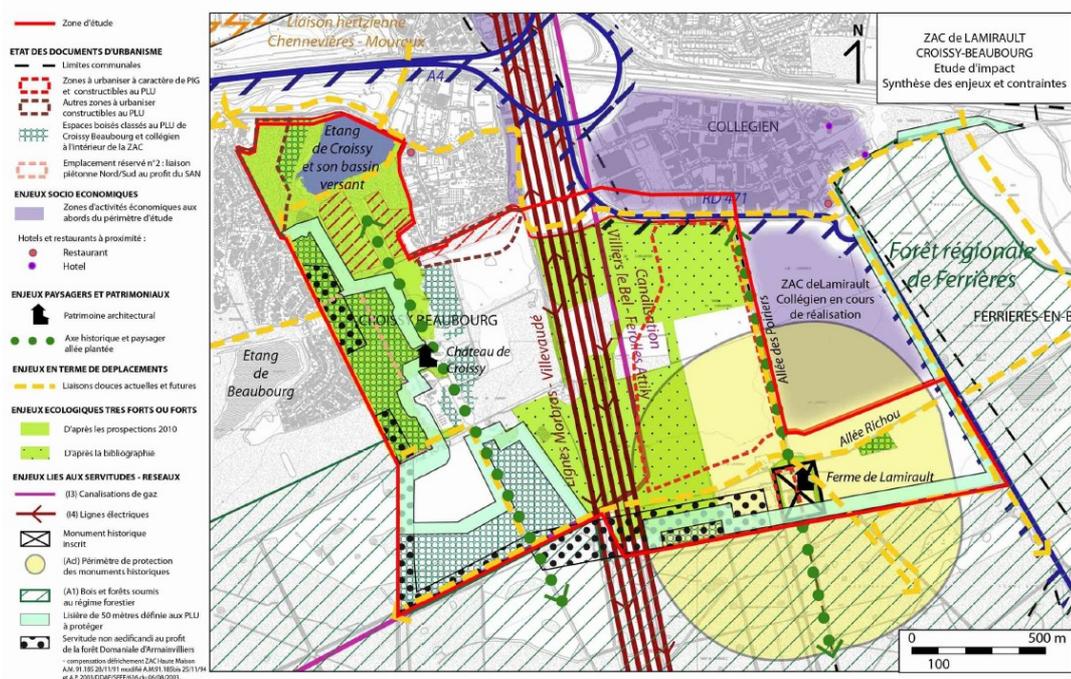


Figure 3 : Carte des enjeux et des contraintes (Source : EI p.180)

## 1. Le paysage et la protection des sites

Photos à l'appui, l'étude d'impact présente le site comme un terrain ouvert, cultivé et/ou en friche en partie arborée. Le paysage est également marqué à l'ouest du projet par la présence de 3 faisceaux de lignes du réseau de transport d'électricité (RTE) très haute tension, dans le sens nord/sud et par les éléments patrimoniaux suivants :

- la ferme de Lamirault inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis 1985, qui bénéficie d'un périmètre de protection de 500 mètres, et de son chemin d'accès arboré qui délimite le côté est de la ZAC,
- les ruines du château de Croissy-Beaubourg, et son vaste parc, répertoriés à l'inventaire général du patrimoine culturel préalable.

L'étude d'impact souligne la nécessité de préserver ou de valoriser ces éléments patrimoniaux qui structurent le paysage et précise que l'avis de l'architecte des Bâtiments de France est sollicité.

L'étude d'impact souligne le caractère très sensible du site du point de vue archéologique (présence historique attestée par des cartes anciennes, deux prescriptions archéologiques<sup>6</sup> dans le cadre de la ZAC Lamirault-Collégien) et précise le classement de la ferme et du château précité dans les sites archéologiques<sup>7</sup> respectivement en catégorie 3 et 2. Une étude archéologique est

<sup>6</sup> Arrêtés préfectoraux 2004-1602 du 10/03/2004 et 2005-626 du 5/10/2005

<sup>7</sup> Site archéologique classé de catégorie 3, pour lequel la direction régionale des Affaires culturelles (DRAC, service régional de l'archéologie) demande à être consultée pour avis sur tous les projets de travaux susceptibles de porter

prévue avant le début de tous travaux, en application de la réglementation relative à l'archéologie préventive.

Carte 44 –  
Paysage

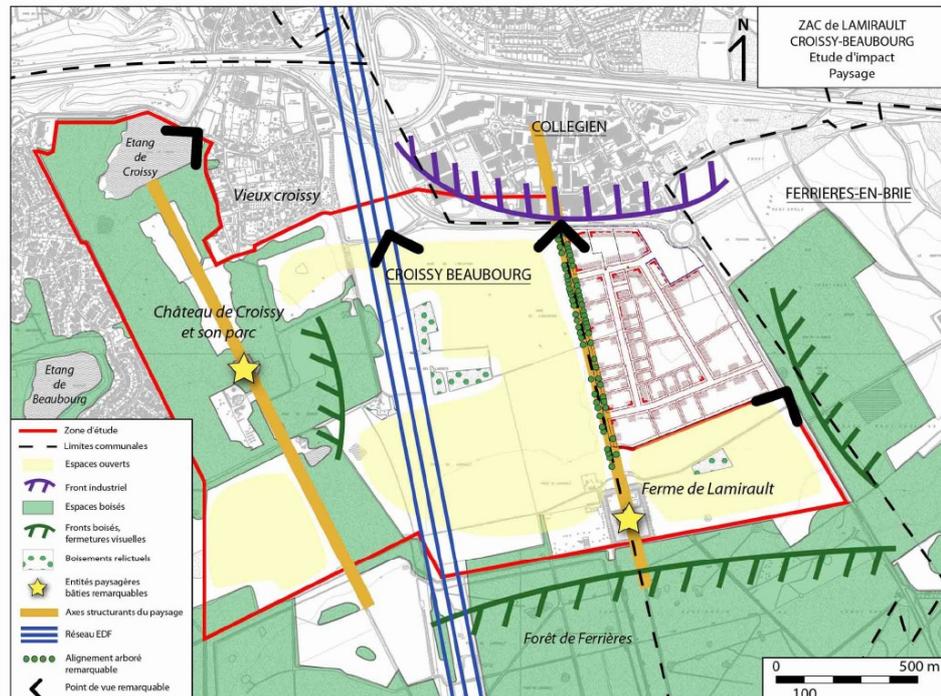


Figure 4 : enjeux paysagers (Source : EI p.162)

## 2. La biodiversité, la protection des espaces et des espèces

Le projet est implanté dans un secteur principalement agricole mais dont l'évolution en friche post-culturelle fait qu'il présente aujourd'hui des enjeux écologiques spécifiques, notamment du fait des friches arbustives favorables aux oiseaux et insectes.

Comme le précise l'étude d'impact (p.20), « l'examen de l'état initial démontre une zone d'étude ponctuelle d'éléments de très grande valeur écologique ».

Les inventaires ont été menés au sein de plusieurs périmètres différents selon l'année (2010, 2012, 2017) et dépassent largement l'emprise du projet, ce qui semble pertinent avec les impacts pressentis et les mesures écologiques mise en place.

L'étude d'impact précise les enjeux écologiques du site, concerné par la présence de :

- des zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF) de type 1 et de type 2 au sein du périmètre de la ZAC,
- une zone humide de 0,13 ha,
- un arrêté préfectoral de protection de Biotope (APB) pour l'étang de Beaubourg jouxtant le périmètre de la zone d'étude,
- la présence d'espèces protégées, notamment : deux insectes, le Grillon d'Italie (*Oecanthus pellucens*) et le Conocéphale gracieux (*Ruspolia nitidula*), et des oiseaux dont la Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*),
- des continuités écologiques.

Les inventaires ont permis de mettre en évidence la sensibilité du périmètre d'étude (cf p145-152), et l'étude d'impact présente des cartographies très utiles pour la caractériser.

atteinte au sous-sol et d'une surface supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>.

Site archéologique de catégorie 2, pour lequel la DRAC demande à être consultée pour avis sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol.

Concernant la flore, 17 espèces remarquables, assez rares à très rares ont été recensées.

Deux habitats d'intérêt communautaire sont présents sur le périmètre étendu (les forêts alluviales résiduelles situées en bordure de l'étang de Croissy et les prairies maigres de fauche de basse altitude situées en limite sud du périmètre rapproché).

Concernant la faune vertébrée, 14 espèces d'oiseaux remarquables, 3 espèces de mammifères remarquables et 2 espèces de reptiles remarquables ont été relevés sur le périmètre élargi.

Pour ce qui est des amphibiens, la Rainette verte (*Hyla arborea*) a été prise en compte dans l'analyse.

### **3. La consommation de surfaces agricoles**

Le projet entraîne l'artificialisation et la consommation de terres agricoles cultivées et de friches. Certaines parcelles (40 hectares) de bonne qualité agronomique sont occupées par des baux précaires. L'enjeu agricole (et notamment la situation actuelle de l'agriculture sur le territoire et les menaces éventuelles pesant sur la pérennité des espaces agricoles) n'est toutefois pas documenté dans l'étude d'impact. Compte tenu des nombreux projets prévus sur le territoire, des approfondissements sont attendus.

### **4. La gestion des eaux pluviales**

Des études géotechniques ont été menées. Le site est marqué par une nappe sub-affleurante au niveau de l'étang et un aléa faible sur le reste du territoire pour le risque de remontée de nappe.

L'étude d'impact indique que les nappes profondes sont protégées par des horizons imperméables et qu'elles seraient en conséquence peu sensibles à une pollution de surface. Elles s'écoulent vers le Nord-Ouest, drainées par le ru de Maubué. Elles représentent une contrainte à prendre en compte, même si la zone d'étude n'est pas concernée par un périmètre de protection de captage.

Du fait de la faible perméabilité des terrains superficiels, les mares et zones humides du secteur sont directement alimentées par les écoulements superficiels.

Les masses d'eau superficielles (Marne aval, le ru de la Brosse et la Gondoire) n'ont pas encore atteint les objectifs de qualité définis dans le cadre du SDAGE de la Seine et de cours d'eau côtiers normands.

### **5. Risques industriels et technologiques**

Les documents fournis indiquent la présence d'une conduite de gaz haute pression et présente ses caractéristiques<sup>8</sup>. Bien que située en dehors de la zone à urbaniser de la ZAC, elle induit des servitudes et des contraintes<sup>9</sup> de distance ou d'occupation maximale de personnes que le projet prend en compte, ainsi que des mesures de protection des réseaux dans le cadre de l'avant-projet du carrefour giratoire sur la RD 471.

Le territoire de la ZAC est surplombé par trois liaisons du réseau stratégique, deux à 225kV et une à 400kV. Le maître d'ouvrage acquiert les emprises à l'aplomb des lignes, qui seront gérées en zones herbacées ou friches arbustives.

<sup>8</sup> Canalisation de transport de gaz haute pression : diamètre de 0,90 m, pression de 67,7 bars, formant l'artère « St Thibault des Vignes - Evry Gregy/Yerres », qui traverse la zone d'étude et qui jouxte la zone à urbaniser. La profondeur de la canalisation au sein de la zone d'étude varie de 1,20 m à 2,50 m de profondeur.

<sup>9</sup> Arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.  
Pour le projet, la canalisation crée notamment des servitudes et des contraintes de distance (inconstructibilité 7 m à gauche (dans le sens Croissy-Beaubourg – Torcy) et de 3 m à droite de la canalisation) et d'occupation maximale de personnes (densité d'occupation limitée à 80 personnes par hectare et une occupation totale de 300 personnes dans une bande de 315 m de part et d'autre de la canalisation).

L'étude d'impact précise que le terrain d'accueil du projet ne fait pas l'objet de recensement au titre des sols et sites pollués. Elle ne mentionne cependant pas la présence dans un rayon de 500 mètres d'une dizaine d'établissements présents dans la ZAC des Portes de la forêt, soumis à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou inventoriés dans la base de données des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS). La ZAC de Lamirault Collégien en cours de commercialisation et le projet sont également susceptibles d'accueillir des installations entrant dans le champ d'application de la réglementation sur les risques industriels.

***La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par une analyse des enjeux des établissements entrant dans le champ d'application de la réglementation sur les risques industriels dans l'environnement du projet, au regard des activités projetées dans la ZAC.***

## **6. Les déplacements et les pollutions et nuisances associées**

Le site est accessible par le RER A (station de Torcy) distant de 3 km pour la partie nord du site et de 4 km pour sa partie sud, avec un rabattement limité par bus vers le site d'étude et la ZAC du Collégien.

Par la route, il est accessible par les autoroutes A4 et A104 Nord, (via l'échangeur A4/A104 très proche) ainsi que par la RD471 et la RD406 qui relie le projet aux villages de Croissy-Beaubourg et de Collégien. Le site est maillé par des chemins ruraux, favorisant les déplacements doux, y compris le chemin d'accès à la ferme Lamirault.

L'étude acoustique réalisée sur la base d'une étude documentaire et des mesures (mars 2018) concluent à une ambiance sonore dominée par l'autoroute A4 et la RD471, voies recensées comme bruyantes<sup>10</sup>

Les études de circulation montrent que la RD471 est déjà en saturation aux heures de pointe.

Le site est concerné par la zone de bruit modérée du plan d'exposition au bruit des aéronefs de l'aérodrome de Lognes-Emmerainville<sup>11</sup>.

<sup>10</sup> L'autoroute A4 et la RD471 sont respectivement classées en catégorie 1 (affectant une largeur de 300 m) et en catégorie 3 (affectant une largeur de 100 m) selon le classement des infrastructures de transport terrestres

<sup>11</sup> Par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> juillet 1985

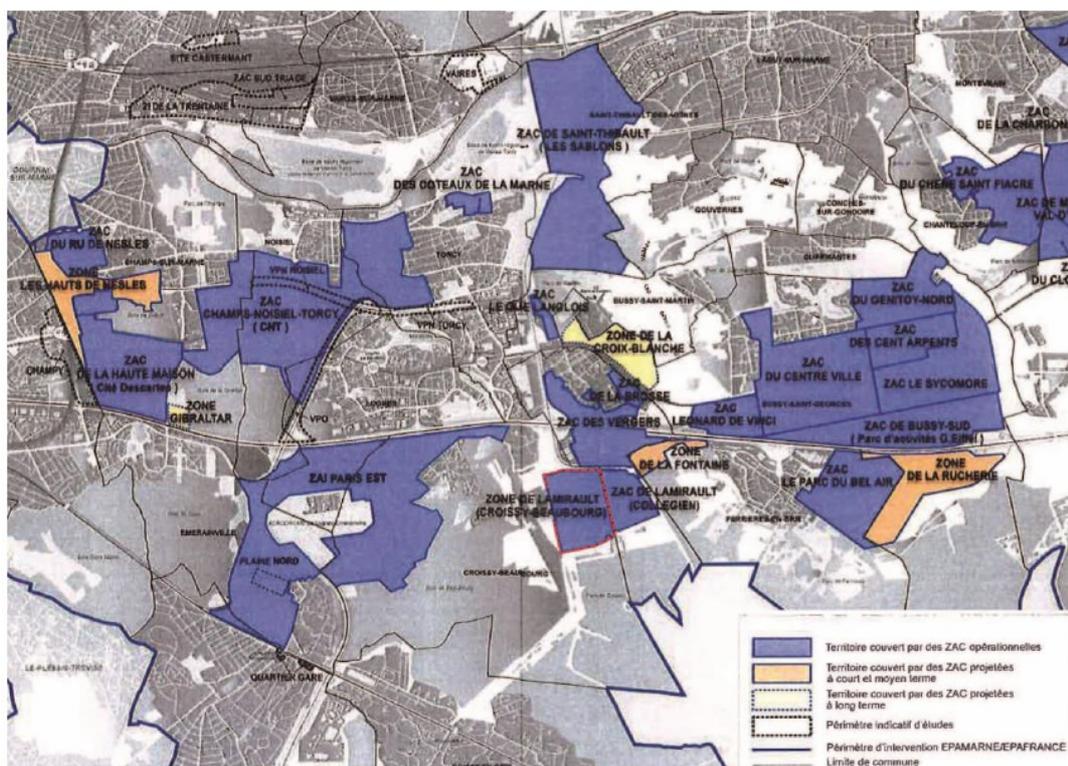


Figure 5 : Situation de la ZAC de Lamirault Croissy Beaubourg (entourée de rouge) par rapport aux autres ZAC du territoire aménagée par les EPA (Source : EI p.64)

Trois ZAC ont fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale à proximité du projet : ZAC le Parc du Bel Air, ZAC le Sycomore, ZAC des Coteaux de la Marne.

Comme déjà indiqué, la ZAC Lamirault-Collégien (36,4 ha, 150 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation industrielles commerciales et de services) se situe en continuité de la ZAC « Lamirault Croissy Beaubourg », avec laquelle elle constituera un aménagement d'ensemble cohérent répondant à la notion de projet au sens de l'article R122-5 du Code de l'Environnement. Les deux ZAC étaient à l'origine incluses dans le même dossier de ZAC de Lamirault (créée puis annulée par le tribunal administratif en 2001).

Ces quatre ZAC ont des orientations prioritaires portant sur des programmations soit résidentielle (ZAC « Le Sycomore »), soit d'activités (ZAC « Lamirault-Collégien ») soit mixtes (ZAC « le Parc de Bel-Air », ZAC « Les Coteaux de la Marne »).

### 3. L'analyse des impacts environnementaux

#### 3.1. Justification du projet retenu

L'étude présente la réflexion qui a accompagné la conception du projet et différents scénarios envisagés. Le site est attractif principalement pour sa bonne accessibilité routière et le projet vise à répondre aux besoins des entreprises y compris celles déjà présentes sur le territoire.

L'historique de la conception précise que le secteur d'implantation a été choisi en fonction du diagnostic écologique de 2010 mené sur 230 ha, en évitant les zones sensibles. Le maintien de corridors biologiques à une échelle locale a ainsi été recherché.

Au schéma directeur de la région Ile-de-France, la zone se situe dans un secteur d'urbanisation préférentielle. Elle est également concernée, à l'ouest par une continuité écologique sous forme de liaison verte (flèche verte dans la figure 6 ci-dessous).

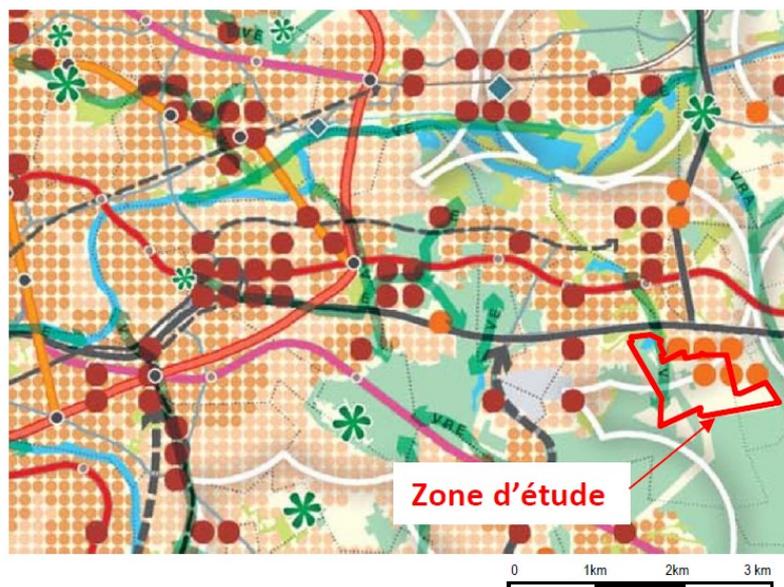


Figure 6 : carte de destination générale des différentes parties du territoire du SDRIF (source : SDRIF et EI p.72)

À la suite de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 12 juillet 2017 qui a emporté mise en compatibilité du PLU, le PLU de Croissy-Beaubourg permet la mise en œuvre du projet de ZAC.



Figure 7 : Les objectifs de la ZAC (source : EI p.199)

### 3.2. Les impacts du projet et les mesures proposées par le pétitionnaire

Pour la MRAe, les principaux enjeux impactés par le projet concernent : les milieux naturels, le paysage, l'eau, les déplacements, et les effets cumulés sur ces enjeux avec les autres projets sur le territoire.

#### 1. Le paysage et la protection des sites

L'étude d'impact précise la prise en compte par le projet :

- de la définition d'un périmètre permettant de conserver une vue paysagère suffisamment large sur la Ferme de Lamirault et ses abords ;
- de la protection de l'allée de Lamirault, allée plantée d'orientation Nord/Sud qui mène à la Ferme ;
- du projet paysager en relation avec la Ferme de Lamirault et la ZAC de Lamirault Collégien.

Pour maintenir une vue suffisamment large sur le site de la Ferme, le projet prévoit de conserver un espace libre de construction assez large et de replanter des alignements d'arbres de part et d'autre de la route qui se dirige vers le Nord au départ de la Ferme.

L'étude d'impact présente d'une manière assez générale les principes d'aménagement et les réalisations envisagées en termes de voiries et d'espaces verts, pour les espaces non commercialisés. Elle précise notamment l'organisation des voiries articulées avec celles de la ZAC voisine et la mutualisation d'une partie des parkings et des services. Le traitement paysager du

carrefour giratoire sur la RD 471 prévoit une mise en valeur paysagère et environnementale du bassin de récupération des eaux pluviales situé côté nord-est du giratoire et un traitement paysager de l'îlot central. Les lots de la ZAC devront présenter au moins 10 % d'espaces verts.

Cependant, le manque de précisions sur des éléments du projet (bâtiments, voiries) d'une part, et l'absence de perspectives paysagères pour l'ensemble du projet et de leur analyse ne permet pas de mesurer l'impact du projet sur le paysage .

**La MRAe recommande de préciser l'impact du projet sur le paysage par le moyen d'une étude paysagère incluant les constructions projetées sur le site et les aménagements paysagers ;**

## 2. La biodiversité, la protection des espaces et des espèces

La MRAe note que des mesures sont présentées pour éviter ou réduire les impacts sur la biodiversité. Cet enjeu demeure toutefois un enjeu fort du projet, compte tenu des espèces et habitats impactés.

Carte 43 – Hiérarchisation de l'effort de mesure à fournir en fonction des enjeux écologiques

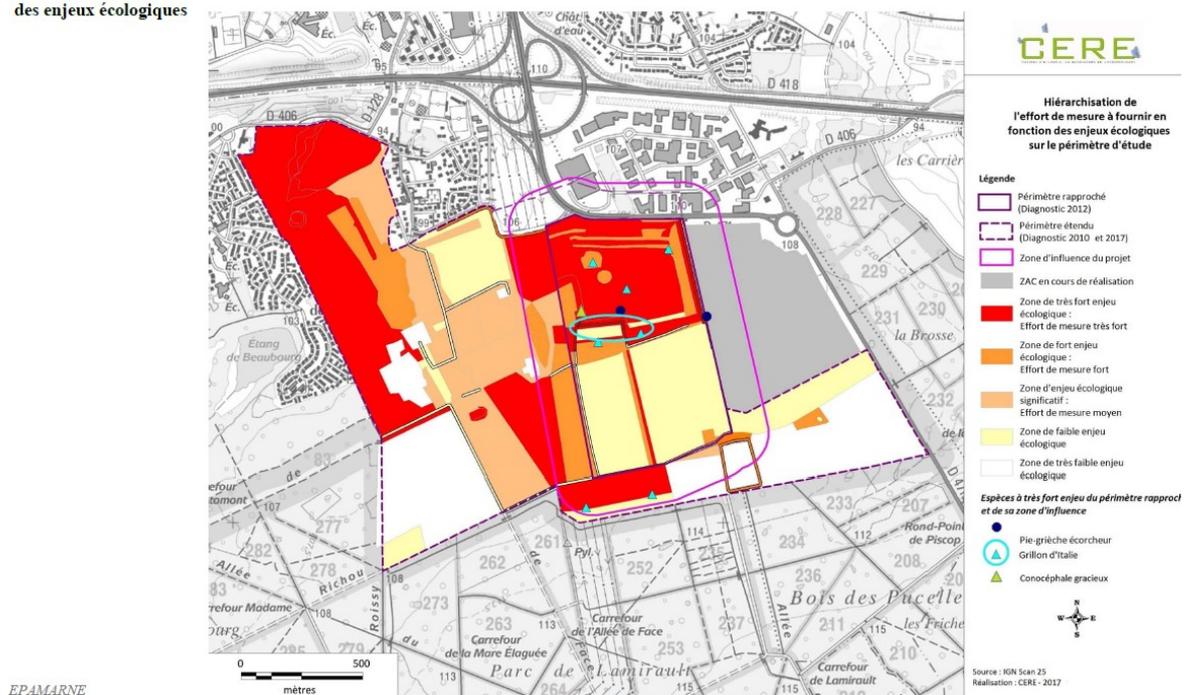


Figure 8 : carte des enjeux écologiques en fonction de leur sensibilité. En rouge, zone de très fort enjeu écologique.

Les principaux enjeux portent sur :

- la destruction de 20 ha d'habitats naturels constituant des sites de repos ou de reproduction, en particulier la friche arbustive qui concentre les enjeux écologiques et une zone humide de 0,13 ha.
- la fragmentation des corridors écologiques existants et impactés également par la « ZAC de Lamirault-Collégien ».

Le maître d'ouvrage a déposé une demande de dérogation relative aux espèces protégées qui sera soumise à l'avis du Conseil national de protection de la nature (CNPN).

Le projet conduit à la destruction d'individus appartenant à deux espèces d'insectes protégés : le Grillon d'Italie (*Oecanthus pellucens*) et le Conocéphale gracieux (*Ruspolia nitidula*). La destruction des sites de reproduction ou d'aires de repos concernent 34 espèces d'oiseaux protégés dont: la Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*), le Faucon horbereau (*Falco subbuteo*), le Bruant jaune

(*Emberiza citrinella* L.), le Chardonneret élégant (*Carduelis carduelis*), la Linotte mélodieuse (*Carduelis cannabina*), le Pipit farlouse (*Anthus pratensis*), le Verdier d'Europe (*Carduelis chloris*).

Une mesure d'évitement consiste à contourner le bosquet existant. Les mesures de réduction en phase chantier sont décrites. Elles visent la prise en compte la présence des espèces. Les mesures de réduction en phase d'exploitation sont décrites et suivent la même logique. Des mesures d'accompagnement, témoignent également de la prise en compte de la biodiversité.

Les impacts résiduels sont présentés ainsi que le besoin de les compenser. Ce dernier concerne surtout la friche arbustive à hauteur de 13 ha. Le total des mesures porte sur 40 ha. Le secteur prévu pour une « valorisation de l'environnement », sous les lignes à haute tension i et à leurs abords permet de répondre en partie au besoin compensatoire, directement in situ. Cela consiste notamment à restaurer des friches arbustives et prairiales. En accompagnement, la zone humide est restaurée (sous les lignes haute-tension) et étendue avec une prairie humide et une mare est créée.

Une autre parcelle à quelques centaines de mètres à l'extérieur de la ZAC (cf figure 9), actuellement en culture céréalière, est transformé en friche arbustive favorable à la Pie-grèche écorcheur.

La mise en œuvre de la restauration sera assurée par le pétitionnaire dans le cadre des travaux de la ZAC dès 2019. Ensuite ces mesures seront gérées par la collectivité Paris-Vallée de la Marne dès 2019 pendant 30 ans, selon un plan de gestion<sup>12</sup>. et une convention en cours d'élaboration.

**La MRAe recommande :**

- **au maître d'ouvrage, que l'avis du Conseil national de la protection de la nature (CNP) dans le cadre de la demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées soit inséré dans le dossier soumis à l'enquête publique ,**
- **à l'autorité compétente, si l'autorisation est accordée, que les mesures d'évitement, réduction, compensation, le cas échéant revues suite à l'avis du CNPN, et leur suivi fassent l'objet de prescriptions dans l'autorisation.**

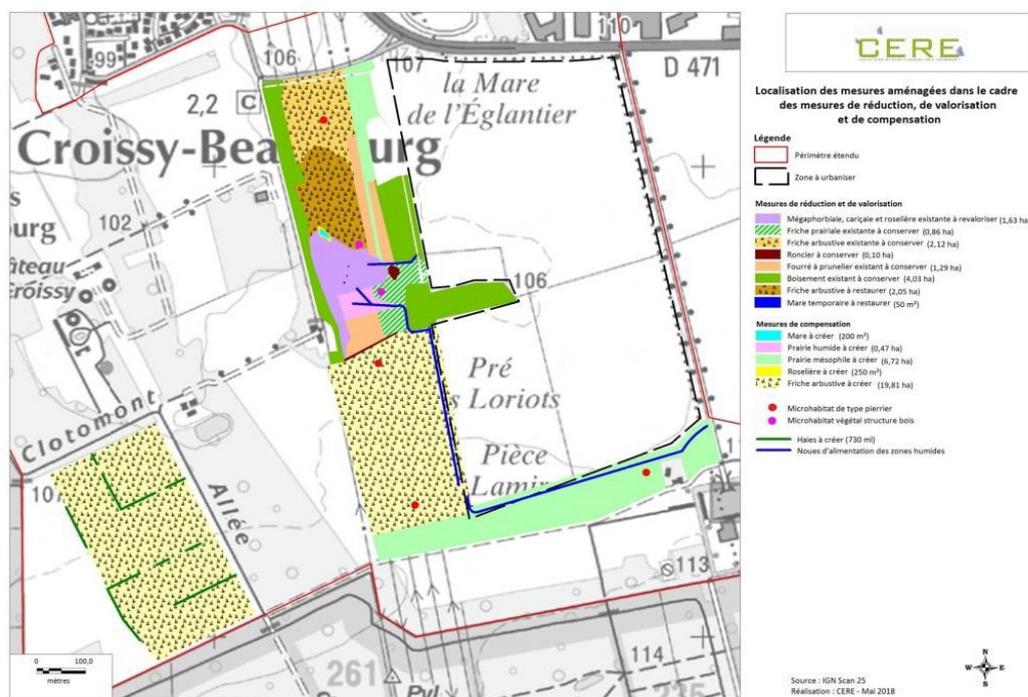


Figure 9 : Localisation des mesures de réduction de compensation et d'accompagnement (valorisation) (Source : El p 27)

<sup>12</sup> Suivi écologique des mesures compensatoires tous les ans pendant 5 ans puis tous les 5 ans jusqu'à 30 ans, à partir de l'année qui suit les travaux écologiques, sur tous les groupes inventoriés par l'état initial

### **3. La consommation de surfaces agricoles**

L'impact sur les espaces agricoles et les services environnementaux qu'ils rendent, à l'échelle du territoire, n'est pas traité en tant que tel.

La réflexion portant sur la densification du bâti sur les parcelles (mitoyenneté, mutualisation des stationnements, optimisation des espaces publics) de nature à réduire cette consommation sur le site ou ailleurs, mérite d'être développée. Elle est présentée autour de 5 principes : utilisation rationnelle du foncier, mutualisation de parking et de services recherche d'une mixité des activités économiques, recherche de forme de bâti innovante réversible et évolutive. En ce qui concerne l'artificialisation des surfaces agricoles, le dossier loi sur l'eau indique que les surfaces imperméabilisées seront de l'ordre de 30 ha<sup>13</sup> mais l'étude d'impact ne précise pas les dimensions respectives des surfaces imperméabilisées (pour les bâtiments, les voiries, les stationnements) dans le cadre du projet, et les mesures prises pour en limiter l'impact.

***La MRAe recommande de préciser les éléments du projet permettant d'analyser l'impact du projet sur la consommation et l'artificialisation des surfaces agricoles.***

### **4. Risques naturels, ruissellement et eaux pluviales**

Le projet inclut un réseau de noues s'écoulant gravitairement vers deux bassins de régulation avant rejet dans le réseau collectif.

Le carrefour giratoire sur la RD 471 fera également l'objet d'une gestion des eaux pluviales de ruissellement (fossés, canalisations en traversées de chaussée, bassin de rétention) avec une régulation du débit de fuite à 2 l/s/ha vers l'exutoire de la ZAC.

Les eaux rejetées seront traitées qualitativement et quantitativement de manière à respecter les débits naturels et les objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux de Seine-Normandie. Une partie des eaux rejetées par les noues et les bassins alimenteront la zone humide créée et l'autre partie sera dirigée vers un émissaire réalisé par la Communauté d'agglomération Paris – Vallée de la Marne, commun aux deux bassins de rétention de la ZAC et au bassin du giratoire.

L'étude géotechnique G2 (mai 2018) précise que les différents ouvrages projetés (bassins, ouvrage de régulation...) seront impactés par les remontées de la nappe de la Brie lors de longs et forts épisodes pluvieux. Le projet prévoit une protection de la nappe par le biais d'une imperméabilisation des bassins par cuvelage.

L'étude d'impact indique la prévision de dispositifs de rétention au niveau de chaque lot (stockage des eaux de pluie sur la toiture et utilisation pour l'arrosage des espaces verts, l'approvisionnement des sanitaires...), en respectant un débit de fuite de 2 l/s/ha et répondant aux objectifs de qualité définis dans le SDAGE.

### **5. Les déplacements et les nuisances associées**

Des études de trafic ont été réalisées sur des horizons 2020 et 2035. Les difficultés observées actuellement sur la RD471 au Sud du giratoire RD471 / RD406 persisteront à l'horizon 2035 du fait d'un profil en travers limitant la capacité d'écoulement du trafic. Le trafic sur les axes directement liés au projet (RD471) évoluera modérément. Par contre, l'évolution de la circulation du réseau magistral (A4, A104) sera plus marquée.

Le projet prévoit une légère augmentation, qualifiée de non impactante, du trafic routier et le renforcement des circulations douces au sein du projet.

<sup>13</sup> Dossier au titre de la loi sur l'eau p.118 : « les 2/3 des 46 ha urbanisés seront artificialisés »

Par contre, l'étude d'impact note « *qu'en l'absence de renforcement du réseau de desserte en transport en commun, les accès à la ZAC se feront donc essentiellement en voiture que ce soit pour les salariés ou les usagers* ».

Concernant la qualité de l'air, l'étude d'impact estime que la hausse des émissions est marginale compte tenu de la proximité avec le réseau magistral tout proche (A4, A104). L'analyse reste très qualitative et sommaire. Pour la MRAe, le maître d'ouvrage doit mener une analyse plus détaillée, compte tenu notamment des nombreux projets prévus sur le territoire.

***La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des effets du projet sur la qualité de l'air, en tenant compte des autres projets sur le territoire.***

## **6. Risques industriels et technologiques**

Un risque découle de la présence d'une conduite de gaz haute pression qui, bien que située en dehors de la zone à urbaniser de la ZAC, induit des servitudes et des contraintes de distance ou d'occupation maximale de personnes et des mesures de protection prises en compte dans le projet.

Le projet prévoit que les « principes d'aménagement de cette zone vise à accueillir essentiellement des activités de grandes et petites logistiques et des PME/PMI » (EI p.197) et qu' « aucune ICPE n'est prévue, a priori, sur la zone » (EI p. 224).

Les activités de logistique sont des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et les activités des PME/PMI peuvent être également des ICPE.

***La MRAe recommande d'analyser les impacts du projet au vu des établissements pouvant être admis dans la ZAC (logistique, activités, industries, services) soumis ou non à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.***

## **7. Les travaux**

L'étude d'impact précise le calendrier des travaux et les mesures prises visant à maintenir les habitats naturels le plus longtemps possible, à phaser les travaux et diagnostics archéologiques dans ce sens et à les limiter aux seules surfaces à urbaniser. Le porteur de projet a bien identifié que le diagnostic archéologique ne pourrait être mené qu'après l'obtention de l'autorisation environnementale, le défrichement est ainsi prévu à l'automne 2019. Le phasage prévoit les opérations de :

- protection des zones sensibles au mois d'août 2019
- évacuation des dépôts illicites en septembre 2019
- nettoyage boisement-transplantations-préverdissement sur la partie urbanisable entre septembre et décembre 2019.
- travaux du giratoire entre novembre 2019 et octobre 2020
- travaux environnementaux (mesures de réduction, de valorisation et de compensation) entre octobre 2019 et janvier 2020
- diagnostic archéologique et éventuelles fouilles entre octobre 2019 et février 2020, soit en période hivernale (cette période concerne principalement le décapage des terrains cibles).
- premiers travaux d'aménagement (vrd) en mars 2020, puis selon le rythme des commercialisations des lots d'activités.

La durée de l'ensemble des travaux sur la ZAC est estimée à 10 ans.

L'étude d'impact prévoit des mesures d'évitement et de réduction des impacts du chantier, notamment par la mise en place d'un schéma d'organisation environnemental applicable pour toutes les opérations. Cette démarche traduit une volonté d'une politique de chantiers à faible nuisance et respectueux de l'environnement.

Il n'est pas fait mention des questions de travaux à proximité des réseaux (notamment les canalisations de transport). Les travaux doivent être conduits dans le respect de la procédure de déclaration de travaux définie par le décret<sup>14</sup> modifié n°2011-1241 du 5 octobre 2011.

## **8. Le cumul des projets**

Les communes de Croissy-Beaubourg et de Collégien comportent plusieurs zones et parcs d'activités importants à proximité de la zone d'étude : la zone d'activités Pariest, la zone d'activités des Portes de la forêt sur Collégien, la zone d'activité de Lamirault Collégien en cours de réalisation et de commercialisation, le centre commercial Bay 2.

L'étude d'impact présente les effets des quatre ZAC réalisées parallèlement au projet, et conclut à un effet cumulé potentiel en termes de circulation avec une augmentation du trafic sur l'A4 et la RD406 avec la ZAC « le Sycomore » et la ZAC « le parc du Bel-Air ».

L'analyse, qui s'attache à analyser les différents enjeux concernés par des effets cumulés reste qualitative.

***Compte tenu du nombre et de l'ampleur des projets sur le territoire, la MRAe recommande d'approfondir l'analyse des effets cumulés du projet avec les autres projets prévus ou en cours sur le territoire, notamment en matière de circulations et de continuités écologiques .***

## **4. L'analyse du résumé non technique**

L'objectif du résumé non technique est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact.

Le résumé non technique présente clairement les éléments de l'étude d'impact, avec des illustrations permettant de visualiser les enjeux essentiels du projet.

## **5. Information, consultation et participation du public**

Le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique du projet.

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du projet envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet.

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,  
son président délégué,



Jean-Paul Le Divenah

<sup>14</sup> Décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution