



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Inspection générale de
l'Environnement et du
Développement durable**

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de zone d'activités des Sources de l'Yerres
et sur les modifications conjointes des plans locaux
d'urbanisme
Lumigny Nesles Ormeaux et Rozay-en-Brie (77)**

N° ACIF-2024-003
du 28/02/2024

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de zone d'activités des Sources de l'Yerres à Lumigny Nesles Ormeaux et Rozay-en-Brie (Seine-et-Marne), porté par la communauté de communes du Val Briard (CCVB), ainsi que son étude d'impact, datée de février 2023. Il est émis dans le cadre d'une procédure d'autorisation environnementale au titre de la législation sur l'eau. Cet avis porte également sur le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de chacune des deux communes concernées et sur l'évaluation environnementale de ces modifications, datée de novembre 2023.

Le projet de zone d'activités s'étend sur 34,7 ha de terrains agricoles, en bordure d'un plateau, et le long de deux axes routiers (route nationale (RN) 4 et route départementale (RD) 201). Il prévoit des activités artisanales, industrielles et de commerce de gros, ainsi qu'un équipement public encore indéfini. Il inclut également l'aménagement de voiries, de stationnements, d'espaces verts, et d'une piste cyclable rejoignant le bourg de Rozay-en-Brie.

Une zone d'aménagement concerté (Zac) a été créée pour le projet de zone d'activités en 2014.

Les modifications des PLU prévoient de créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle, cadrant la composition urbaine de la Zac, et de reclasser des secteurs 2AUx en 1AUx, autorisant différents usages économiques, tertiaires et industriels sur le site.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont l'artificialisation des terres agricoles, la gestion de l'eau, la biodiversité, le paysage, le climat, les déplacements et pollutions associées (air, bruit), et les risques technologiques.

L'évaluation environnementale du projet est de qualité insuffisante. Certains enjeux environnementaux sont peu ou pas pris en compte. Le dossier n'évalue pas les incidences cumulées avec les autres opérations du secteur (échangeur routier à proximité, extension de zones d'activités sur les communes alentour), ni celles spécifiques aux procédures d'urbanisme (risques et pollutions des effluents industriels et « installations classées »).

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale s'adressent à la CCVB et/ou aux communes de Lumigny Nesles Ormeaux et Rozay-en-Brie, et consistent à :

- reconsidérer ou, à défaut, justifier le choix de ne pas inclure l'échangeur routier dans le périmètre du projet, et préserver, à l'usage des piétons et des cyclistes, le chemin communal historique traversant le périmètre du projet ;
- évaluer et prendre en compte l'impact du projet et des évolutions de PLU sur l'artificialisation des sols et leurs fonctionnalités écologiques ;
- revoir l'évaluation des incidences potentielles du projet sur les milieux aquatiques et le site Natura 2000, au regard notamment des rejets aqueux, et approfondir la prise en compte de la faune et de la flore ;
- expliciter et, en tant que de besoin, mieux encadrer les conditions d'insertion paysagère du projet ;
- présenter un bilan carbone prévisionnel et définir des mesures ambitieuses de limitation ou, à défaut, de compensation des émissions de gaz à effet de serre ;
- analyser les incidences cumulées du projet notamment avec les autres projets alentour ;
- étudier les incidences sur les risques et pollutions associés aux effluents industriels et installations classées autorisés par les procédures d'urbanisme.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles utilisés est en page 5. Il est par ailleurs rappelé au maître d'ouvrage la nécessité de transmettre un mémoire en réponse au présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis	3
Sommaire	4
Préambule	5
Avis détaillé	7
1. Présentation du projet	7
1.1. Contexte et présentation du projet.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	10
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	10
2. L'évaluation environnementale	11
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	11
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	12
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	12
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement	14
3.1. Artificialisation de terres agricoles.....	14
3.2. Gestion de l'eau et Natura 2000.....	14
3.3. Biodiversité terrestre.....	18
3.4. Paysage.....	20
3.5. Déplacements et pollutions associées.....	22
3.6. Risques technologiques.....	25
3.7. Climat.....	26
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale	26
ANNEXE	28
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte	29

Préambule

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

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

* * *

Le présent avis concerne le projet de zone d'activités des Sources de l'Yerres à Lumigny Nesles Ormeaux et Rozay-en-Brie (Seine-et-Marne), porté par la communauté de communes du Val Briard (CCVB), et son étude d'impact datée de février 2023, ainsi que sur les modifications n° 1 des plans locaux d'urbanisme (PLU) des deux communes d'implantation de ce projet, et leur évaluation environnementale datée de novembre 2023.

Il est émis dans le cadre d'une procédure d'autorisation environnementale du projet au titre de la loi sur l'eau.

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

Les PLU des communes de Lumigny Nesles Ormeaux et Rozay-en-Brie sont soumis, à l'occasion de leur modification n° 1, à un examen au cas par cas en application des dispositions des articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme. Ils ont été soumis à évaluation environnementale à la suite des avis conformes de l'Autorité environnementale du 1^{er} juin 2023.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie pour avis par le préfet de Seine-et-Marne (direction départementale des territoires (DDT)) dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale du projet d'aménagement, et par les communes de Lumigny Nesles Ormeaux et Rozay-en-Brie dans le cadre des procédures de modification de leur PLU.

Ces saisines étant conformes, respectivement, au I de l'article R. 122-6 du code de l'environnement et à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, relatifs à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à la MRAe le 5 décembre 2023.

En application des dispositions de l'article L. 122-14 du code de l'environnement, l'autorité environnementale dispose d'un délai de trois mois pour émettre son avis.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, et de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 22 décembre 2023. Sa réponse du 12 janvier 2024 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 28 février 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de zone d'activités des Sources de l'Yerres.

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

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Noël JOUTEUR, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

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

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

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

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

Sigles utilisés

CCVB	Communauté de communes du Val Briard
CD 77	Conseil départemental de Seine-et-Marne
CLE	Commission locale de l'eau
DBO5	Demande biologique en oxygène
DCO	Demande chimique en oxygène
DP	Description du projet
EE	Évaluation environnementale
EI	Étude d'impact
MES	Matières en suspension
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
PL	Poids lourd
PLU	Plan local d'urbanisme
PME/PMI	Petites et moyennes entreprises / industries
QMNA5	Débit mensuel minimal ayant la probabilité 1/5 de ne pas être dépassé une année donnée
Sage	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SDA	Schéma directeur d'assainissement
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
Zac	Zone d'aménagement concerté
ZAE	Zone d'activités économiques

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

■ Description du projet d'aménagement

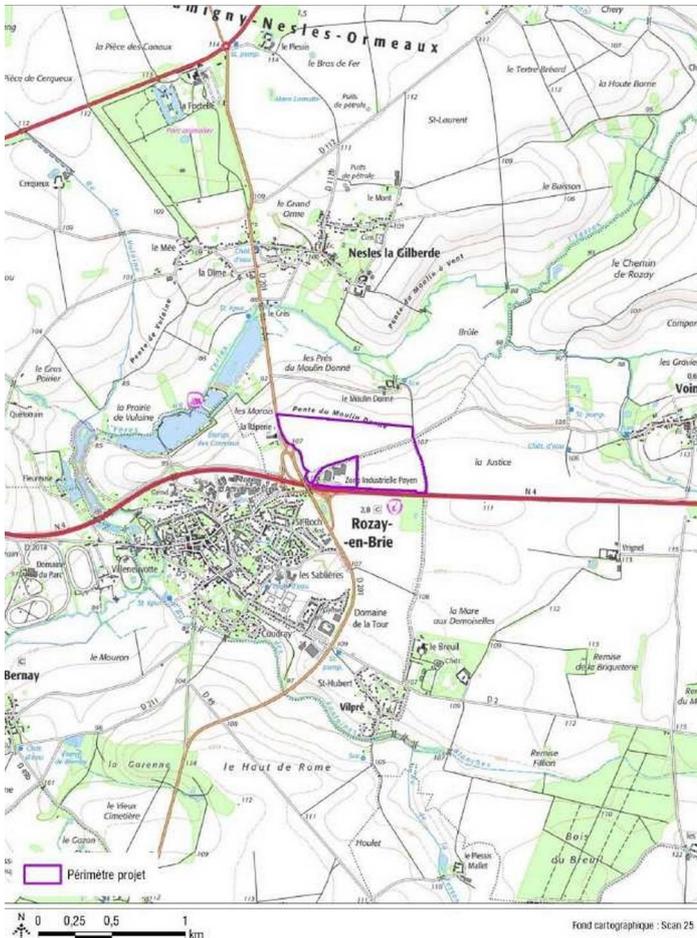


Figure 1 : Plan de situation
(présentation non technique, p. 2 du document en ligne)

bordé par la route nationale (RN) 4 au sud. Le bourg de Rozay-en-Brie se trouve à 50 m au sud-ouest, de l'autre côté de cet axe.

Le projet de zone d'activités des « Sources de l'Yerres », porté par la Communauté de communes du Val Briard (CCVB) dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (Zac) créée en 2014, s'implante à quarante kilomètres au sud-est de Paris. La CCVB comprend 28 473 habitants (Insee 2020).

Le projet s'étend sur 34,7 ha de terres agricoles, dont 20,5 ha sur la commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux et 12,7 ha sur celle de Rozay-en-Brie (EI, p. 241)². Il s'inscrit dans un site compris entre la route nationale au sud et les berges de l'Yerres au nord, aujourd'hui en grande majorité non-urbanisées.

Il fait l'objet d'une demande d'autorisation environnementale au titre de la rubrique 2.1.5.0 (A) de la législation sur l'eau (rubrique relative aux eaux pluviales), la surface du projet excédant 20 ha. Aucun bâtiment relevant de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) n'est prévu (EI, p. 408).

Traversé par une voie communale, le site du projet est contigu à une maison individuelle et à l'entreprise Payen (location et vente de matériel agricole et de BTP), qui sont desservies par un giratoire localisé sur la route départementale (RD) 201 à l'ouest. Le site du projet est également

2 Sauf indication contraire, la numérotation en référence renvoie à celle du dossier en format pdf.

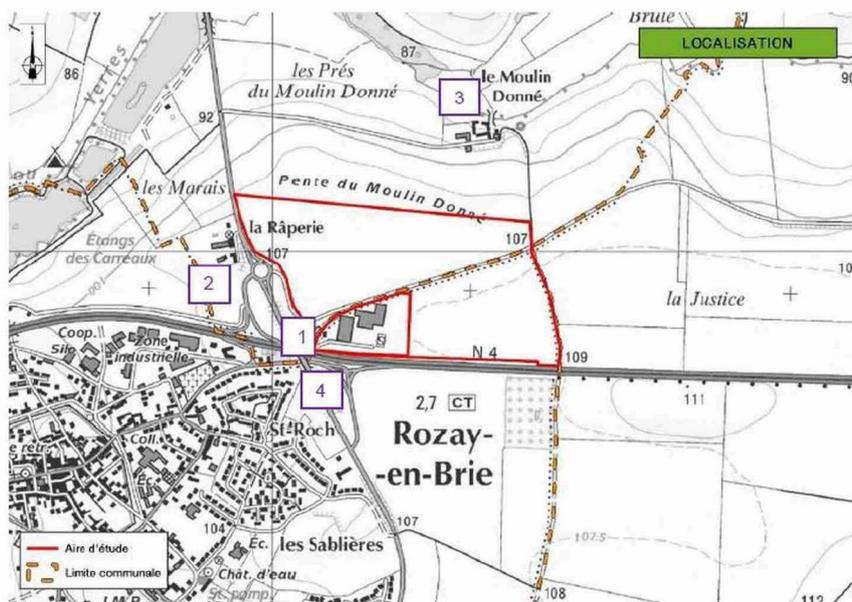


Figure 2 : Localisation des habitations les plus proches (EI, p. 229) :
 1 et 2 = habitations isolées à moins de 50 m du projet ; 3 = hameau à environ 200 m du projet ;
 4 = frange pavillonnaire nord de Rozay à environ 100 m du projet

Le projet vise à aménager la zone pour des activités artisanales, industrielles et de commerce de gros, sur 26,8 ha de surfaces cessibles, incluant deux macrolots de respectivement 132 400 et 27 320 m² à destination de « *grands-comptes* »³, ainsi que treize autres lots de plus petites surfaces (entre 3 200 et 11 050 m²), destinés à accueillir des PME/PMI et un équipement public (non défini à ce stade).

Une voie de desserte interne sera aménagée sur la moitié nord de la Zac. Elle formera un circuit (desservant l'ensemble des lots du projet) avec la voie communale existante, qui sera en partie déviée. Un nouvel accès vers la Zac sera réalisé depuis le giratoire de la RD 201, l'embranchement actuel vers l'entreprise Payen étant réaffecté en voie cyclable. Le projet prévoit également d'aménager un parking de covoiturage, deux placettes internes, des voies internes de mobilité active et des espaces verts.



Figure 3: Plan masse (description du projet- DP, p. 31)

3 Entreprises à fort potentiel de clientèle et de chiffre d'affaires.

Le projet inclut par ailleurs le réaménagement d'une piste cyclable rejoignant le bourg de Rozay-en-Brie, ainsi que le raccordement de cette piste cyclable au giratoire d'accès à la Zac. Actuellement, cette piste est en état dégradé et son accès est dangereux.



Figure 4: Liaison douce (DP, p. 48)

Le dossier ne présente pas les caractéristiques prévisibles du projet dans les lots (hauteurs et longueurs des façades des bâtiments, surfaces de plancher, emprises des aires imperméabilisées et des espaces verts).

Le maître d'ouvrage souhaite que le projet soit réalisé d'ici 2030 (EI, p. 289). D'après lui, la zone d'activités pourrait accueillir entre 400 à 650 emplois, ces chiffres étant à préciser, car ils diffèrent selon les parties de l'étude d'impact (EI p. 286 et 377). Le dossier n'inclut pas le calendrier des travaux et ne précise pas si c'est le CD 77 qui réalisera les travaux de requalification de la piste cyclable vers le bourg et de son embranchement au giratoire de la RD 201.

(1) L'Autorité environnementale recommande à la CCVB de compléter la présentation du projet par le calendrier prévisionnel des procédures et travaux d'aménagement.

■ Description des projets de modifications de PLU

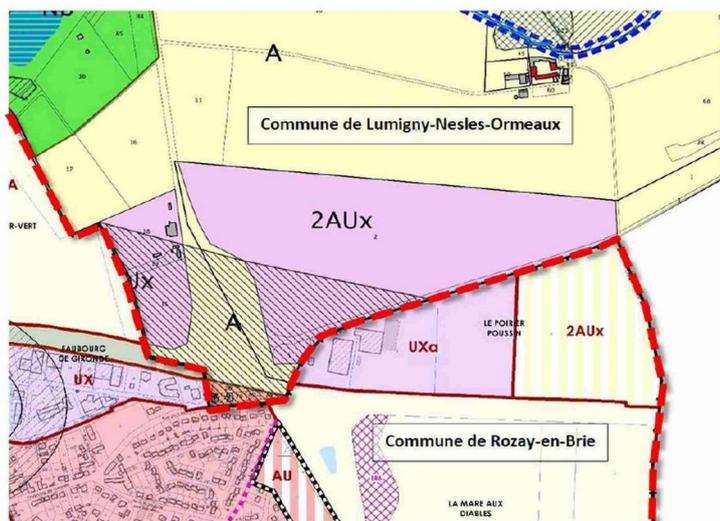


Figure 5: Plan de zonage assemblé des règlements graphiques des PLU en vigueur (notices de présentation - NP, p. 2)

Dans les règlements graphiques des PLU en vigueur de Lumigny-Nesles-Ormeaux et Rozay-en-Brie, le site du projet est classé en zone 2AUx, zone d'extension urbaine à long terme. À Rozay-en-Brie, une partie du site est en outre classée en UXa (tissu urbain dédié à l'activité économique et commerciale, incluant l'entreprise Payen).

En vue de réaliser le projet d'aménagement, les deux PLU font l'objet de deux procédures de modification n° 1, de manière à adapter et harmoniser leurs dispositions réglementaires dans le périmètre de la Zac.

Ces modifications prévoient de reclasser les secteurs 2AUx du site en 1AUx, pour y autoriser désormais le commerce de gros et de

détail, l'artisanat, la restauration, les activités de service, les industries et les entrepôts liés à l'activité industrielle du site (les entrepôts logistiques non associés à une activité industrielle étant en revanche interdits), les bureaux, les équipements publics dont les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, et les logements de fonction. Les « activités relevant de la réglementation des installations classées » seront également autorisées (sous conditions), bien qu'il soit indiqué dans l'étude d'impact que le projet n'en prévoit pas.

L'emprise au sol des constructions pourra atteindre 70 % de l'unité foncière, et la hauteur des constructions quinze mètres (hors superstructures, dont cheminées). En outre, la moitié de la surface non bâtie pourra être artificialisée. Cette artificialisation peut donc atteindre 85 % de l'emprise des lots.

Les modifications prévoient également de créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle commune aux deux PLU modifiés. Cette OAP précise la composition urbaine de la Zac, et fixe la surface de plancher maximale autorisée (200 000 m²).

Le PLU modifié de Lumigny-Nesles-Ormeaux intégrera en outre deux emplacements réservés supplémentaires, destinés à créer des continuités piétonnes entre la RD 201 et un chemin existant vers Rozay-en-Brie, ainsi que le long de la RD 201, vers Nesles.

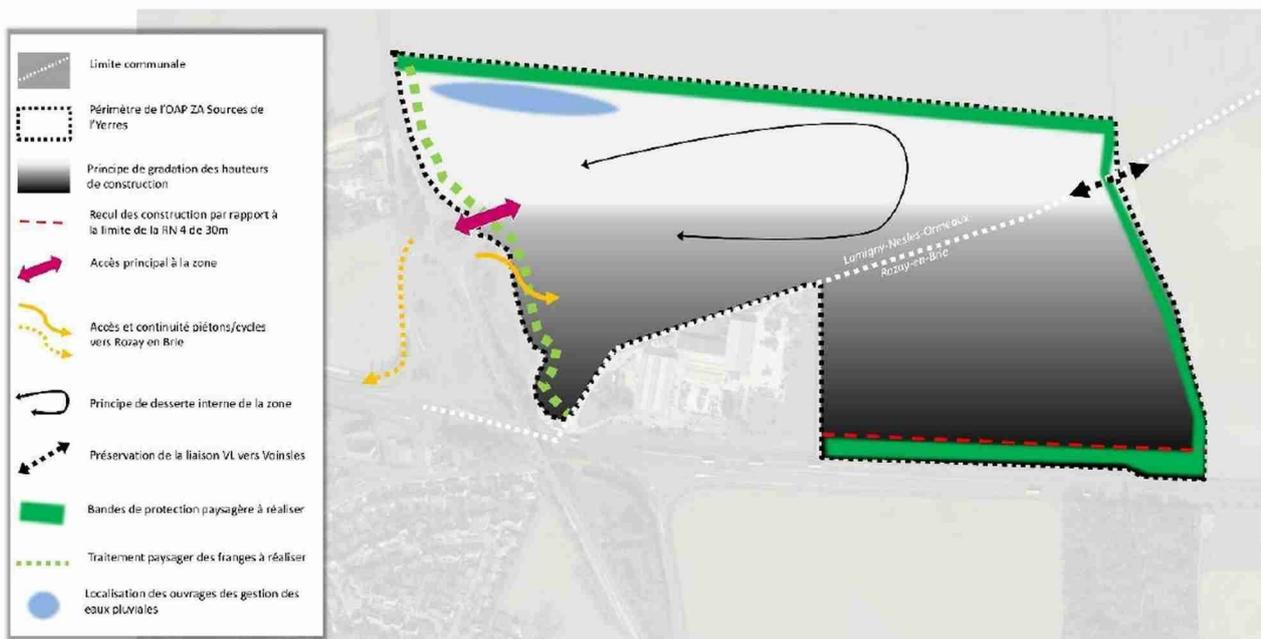


Figure 6: Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « Zac Sources de l'Yerres », commune aux deux PLU modifiés de Lumigny Nesles Ormeaux et Rozay-en-Brie (NP, p. 23/25)

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

Une concertation préalable à l'aménagement de la Zac a été réalisée (EI, p. 444), mais le dossier ne présente pas le bilan de cette concertation.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- l'artificialisation des terres agricoles ;
- la gestion de l'eau (eaux pluviales, usées, industrielles, pollutions accidentelles, eau potable) ;

- la biodiversité (espèces protégées et patrimoniales, sites Natura 2000) ;
- le paysage ;
- les déplacements et pollutions associées (air, bruit) ;
- le climat ;
- les risques pour la sécurité des riverains liés aux activités du projet.

2. L'évaluation environnementale

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

L'étude d'impact du projet et les évaluations environnementales des modifications de PLU comportent chacun une analyse de l'état initial de l'environnement spécifique. Une analyse commune aux trois évaluations environnementales aurait permis d'appréhender plus facilement les enjeux du projet.

Plus généralement, s'agissant d'une procédure d'évaluation environnementale commune au projet et aux modifications de PLU qu'il rend nécessaires, un rapport unique d'évaluation environnementale aurait dû être présenté, conformément aux dispositions de l'article R. 122-26 du code de l'environnement, pour une meilleure lisibilité d'ensemble et une plus grande cohérence du dossier. Ainsi, par exemple, l'évaluation environnementale des PLU fait état, au titre de la justification du projet, des conclusions de l'étude d'inventaire des zones d'activités économiques réalisée par la CCVB en août 2023, mais pas l'étude d'impact (cf infra).

Par ailleurs, sur le plan formel, chaque pièce du dossier d'étude d'impact du projet, et en particulier l'étude d'impact elle-même, devrait être complétée d'un sommaire détaillé, assorti de liens hypertextes, pour en faciliter l'accès.

(2) L'Autorité environnementale recommande d'assortir chaque pièce du dossier d'étude d'impact d'un sommaire détaillé pour en faciliter l'accès.

Les projets de modification des PLU ont fait l'objet d'avis conformes de l'Autorité environnementale du 1^{er} juin 2023, concluant à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale, compte tenu de leurs impacts potentiels sur l'artificialisation des sols, le ruissellement des eaux pluviales, les sites Natura 2000, les nuisances sonores et les risques inhérents aux activités projetées, le paysage, et compte tenu de l'absence d'étude de solution alternative de densification des zones d'activités existantes.

Certains enjeux sont traités de manière incomplète (gestion des eaux de ruissellement, évaluation des impacts sur Natura 2000, projet paysager, nuisances sonores) , voire insuffisante (réduction de l'artificialisation, évaluation et gestion des risques pour la sécurité des riverains).

D'autres enjeux appellent également des approfondissements au regard des caractéristiques du projet (énergie, déplacements, pollution de l'air, gestion des eaux usées/industrielles, biodiversité).

Par ailleurs, le dossier ne traite pas :

- des incidences cumulées du projet, au titre de l'article R. 122-5, II. 5° e) du code de l'environnement, avec les opérations d'extension de zones d'activités sur les communes alentour⁴ et de réalisation d'un échangeur routier prévu à proximité de la Zac, au sud de la RN 4, dans l'hypothèse où ce projet d'échangeur ne serait pas une composante du projet d'aménagement (cf infra, 2.3) ; l'ensemble de ces opérations sont en effet susceptibles, de manière conjuguée, d'artificialiser des terres agricoles, de dégrader la biodiversité et de générer du trafic routier et des pollutions (air, bruit, eau) ;
- des incidences potentielles de certaines évolutions d'urbanisme (risques et pollutions liés aux effluents industriels et aux risques liés aux installations classées susceptibles d'être autorisées par les PLU modifiés,

4 Deux sites sont mentionnés : le Val Bréon, à vocation mixte, sur la commune de Châtres, et Frégy et Bertaux, à vocation artisanale et commerciale, à Fontenay-Trésigny.

et exposition à ces mêmes types de risques et pollutions des populations concernées par les équipements publics, dont les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, et les logements de fonction, également susceptibles d'être autorisés).

(3) L'Autorité environnementale recommande aux communes et à la CCVB, d'évaluer les incidences potentielles des PLU modifiés, notamment en matière de risques et de pollutions, et les incidences cumulées du projet avec les opérations alentours (échangeur, zones d'activités).

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Dans le cadre de la procédure de création de la Zac, l'Autorité environnementale (préfet de région) a publié le 3 avril 2014 un avis sur une version précédente du projet, qui accordait une large place à l'activité logistique.

Cet avis recommandait notamment de mettre en cohérence le projet avec le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif), qui prévoit notamment de ne pas étaler l'activité logistique le long des axes routiers, de limiter la consommation d'espaces agricoles, et de privilégier une desserte multimodale des zones d'activités.

Si l'activité logistique n'est plus prévalente dans le projet, les deux autres orientations du Sdrif ne sont toujours pas prises en compte.

Le Sdrif comporte une orientation tendant à ce que les nouvelles implantations commerciales importantes ne nuisent pas au bon fonctionnement des pôles urbains limitrophes (par dévitalisation commerciale). Cet impact potentiel du projet n'a pas été étudié. L'étude d'impact se limite à indiquer que « *l'arrivée d'une nouvelle population renforcera l'activité des commerces* », sans étayer cette affirmation (EI, p. 377).

Selon le dossier, le projet « *apparaît comme compatible* » avec le Sdrif, au motif qu'il s'inscrit dans les deux pastilles d'urbanisation préférentielle figurant à l'emplacement du site dans sa carte de destination générale (EI p. 425). Comme relevé précédemment, ce constat est insuffisant, dès lors que le dossier ne montre pas en quoi le projet limite la consommation de terres agricoles et comment la desserte multimodale de la zone est favorisée. D'ailleurs, l'Autorité environnementale observe que l'articulation des PLU modifiés avec le Sdrif, comme avec l'ensemble des autres documents de planification de rang supérieur, n'est pas étudiée. En outre, le Sdrif étant en révision et cette révision étant à un stade avancé, l'Autorité environnementale estime utile que cette analyse tienne compte également des dispositions applicables du futur Sdrif-E.

(4) L'Autorité environnementale recommande de :

- **démontrer la compatibilité des PLU modifiés et du projet qu'ils rendent possible avec le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif), notamment concernant la consommation d'espaces agricoles du projet, son mode de desserte par la route, et le risque de dévitaliser les commerces alentours ;**
- **compléter l'évaluation environnementale des projets de PLU modifiés par une analyse de leur articulation avec les planifications de rang supérieur.**

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Certains usages autorisés par les règlements des projets de PLU modifiés ne correspondent pas à des besoins identifiés dans le cadre du projet : commerce de détail, restauration, activités de service, entrepôts liés à l'activité industrielle, bureaux, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, logements de fonction, activités relevant de la réglementation des installations classées. Cet écart entre les droits ouverts par les PLU modifiés et les usages projetés dans la Zac n'est pas justifié dans le dossier.

(5) L'Autorité environnementale recommande aux communes et à la CCVB de justifier l'articulation entre les usages prévus par le projet d'aménagement et ceux autorisés par les PLU modifiés.

Le dossier justifie le choix du site (proximité de la RN 4, pas de « *grand intérêt* » écologique de l'emprise selon le dossier), l'absence de site alternatif (cf. infra), et apporte des précisions sur les objectifs environnementaux

du projet (établir une « *façade paysagère de qualité* », développer les mobilités douces, assurer une gestion optimisée des eaux pluviales, etc.). Des variantes d'aménagement ont été envisagées dans le périmètre de la Zac, notamment lors de sa création. Comme précédemment indiqué, le projet prévoyait alors davantage d'activité logistique, mais aussi une composition urbaine différente⁵.

Les rapports d'évaluation environnementale des projets de modifications de PLU fait état de la réalisation, par la CCVB, d'un inventaire des zones d'activités économiques (ZAE), daté d'août 2023. Le territoire intercommunal compte une dizaine de zones d'activités, mais manquerait d'offre en locaux neufs. D'après l'évaluation environnementale, le taux de vacance constaté dans les ZAE du territoire est de 11 %, et serait lié principalement à des entrepôts logistiques inoccupés. Il n'existerait pas de réserve foncière ni de friche industrielle permettant l'implantation d'entreprises dans le tissu économique existant (EE PLU, p. 140). Le dossier fait de plus état d'un « *important volume de demandes d'implantation non satisfaites ces dernières années* », sans toutefois préciser quels secteurs d'activité sont concernés par ces demandes.

Le dossier expose les objectifs économiques du projet. La CCVB entend notamment constituer « *un patrimoine économique maîtrisé et ciblé, d'une part pour équilibrer l'offre économique sur le territoire et, d'autre part, pour proposer toutes les typologies d'activités* » (EE PLU, p. 9-10).

Le dossier fait par ailleurs état d'une opération connexe d'aménagement d'un échangeur routier, située de l'autre côté de la RN 4. Selon le dossier, cet échangeur n'est pas nécessaire à la réalisation du projet (DP, p. 50), mais vise néanmoins à « *éviter le trafic généré par la ZAC dans la commune de Rozay-en-Brie* » (EI, p. 407). Pour l'Autorité environnementale, il convient de justifier plus précisément en quoi cette opération serait sans lien fonctionnel avec le projet d'aménagement et ne devrait pas être considérée comme une composante du projet dans son ensemble.

Il est rappelé que l'article L.122-1 du code de l'environnement prévoit que « *lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrages, afin que ses incidences soient évaluées dans leur globalité* ». À défaut, comme précédemment indiqué, il conviendra d'intégrer l'échangeur routier dans l'étude du cumul d'incidences au titre de l'article R. 122-5, II. 5° e) du code de l'environnement.

Enfin, l'Autorité environnementale estime que le dévoiement par le nord de la voie communale qui traverse le périmètre de la Zac et permet de relier Rozay-en-Brie au bourg voisin de Voinsles devrait être reconsidéré ou, à tout le moins, dûment justifié au regard des besoins du projet et des alternatives envisageables, notamment en termes de dimensionnement ou de configuration du lot B. En effet, le dévoiement de cet axe constitue un détour important pour les usagers en modes actifs, amenés à l'emprunter, et génère une rupture dans le paysage historique et en matière de biodiversité (compte tenu du linéaire de haies qui le bordent).

(6) L'Autorité environnementale recommande à la CCVB de :

- **justifier l'exclusion du périmètre du projet retenu la réalisation prévue d'un échangeur routier à proximité immédiate de la Zac, au sud de la RN 4 ou, à défaut, d'en évaluer les incidences potentielles cumulées à celles du projet ;**
- **préserver, à l'usage des modes actifs, le chemin historique que constitue la voie communale traversant la Zac.**

⁵ Dans le cadre de la création de Zac, le projet recouvrait une surface inférieure (33,4 ha). Outre l'installation de PME/PMI, il prévoyait la réalisation de zones logistiques (principales activités alors projetées) et d'un hôtel d'entreprises. Le périmètre du projet, le découpage parcellaire et la voirie ont évolué depuis. En 2016, il a été envisagé d'accueillir un « *prospect logistique d'envergure* » (EI, p. 440). Ce projet n'a pas abouti compte tenu d'un avis défavorable du préfet de région pour l'implantation d'activités logistiques sur ce secteur.

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

3.1. Artificialisation de terres agricoles

Selon le dossier, le projet vise à être économe en foncier. Néanmoins, il artificialisera fortement environ trente hectares de terres agricoles⁶, dont près de 25 ha seront imperméabilisés⁷.

Une telle consommation d'espace ne s'inscrit pas en cohérence avec la trajectoire vers l'objectif national de « zéro artificialisation nette » des sols en 2050. Selon la loi « Climat et résilience » de 2021, l'artificialisation d'un sol peut être considérée comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ».

L'étude d'impact n'évalue pas les incidences de l'artificialisation nette des sols induite par le projet et les évolutions de PLU qui le rendent possible au regard de cette définition. Le terme « artificialisation » ne figure d'ailleurs pas dans l'étude d'impact. Or, pour l'Autorité environnementale, même s'il se situe sur des emprises actuellement occupées par des grandes cultures relativement peu favorables à la biodiversité, le projet est de nature à engendrer une perte nette de fonctions écologiques des sols, réelles ou potentielles, notamment au plan biologique, hydrique et agronomiques.

Les projets de PLU ne comportent pas non plus d'évaluation de ces incidences, ni ne prévoient de dispositions venant en contrepartie à cette artificialisation pour contribuer à diminuer le solde net, démarche pourtant préconisée par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine Normandie (disposition 3.2.2).

Enfin, le projet prend en compte son impact sur l'activité agricole par une mesure de compensation collective, purement financière. L'étude d'impact ne présente pas, s'il existe, l'avis de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) sur le projet, comme le recommandait l'Autorité environnementale en 2014.

(7) L'Autorité environnementale recommande à la CCVB et aux communes :

- d'évaluer l'impact du projet et des évolutions de PLU qui le rendent réalisable sur l'artificialisation des sols et les fonctionnalités écologiques associées à ces derniers ;
- de reconsidérer leur projet en conséquence pour l'inscrire dans la trajectoire de l'objectif national du « zéro artificialisation nette » à échéance de 2050.

3.2. Gestion de l'eau et Natura 2000

■ Eaux pluviales

À l'état initial, une partie des eaux de pluie est infiltrée dans les terres agricoles et contribue à l'alimentation de l'Yerres (à cinq cents mètres au nord). L'autre partie est collectée par les ouvrages d'assainissement de la voie communale traversant le site et des axes routiers alentours.

Le projet prévoit de collecter les eaux pluviales sur ses espaces publics (voie interne, parking de covoiturage) par un réseau composé de collecteurs et de noues végétalisées. Ces eaux seront acheminées vers un nouveau bassin de rétention aérien, où elles feront l'objet d'une décantation. Elles seront ensuite rejetées, par pompage, vers le fossé d'assainissement est de la RD 201, avant de cheminer vers l'Yerres via deux autres fossés. Le CD 77 a donné son accord pour le rejet dans le fossé est de la RD 201 sous réserve que la CCVB prenne en charge la mise en conformité par busage, curage, et reprofilage de ce fossé et/ou des autres ouvrages recevant

6 En prenant pour hypothèse 10 % d'espaces verts publics boisés et 1 % de voirie pré-existante, soit environ quatre hectares, retranchés de l'emprise totale de la Zac.

7 En prenant en compte 15 % d'espaces verts publics (au vu du plan masse), 0,5 ha de voies publiques (1 376 ml selon le dossier), et sur les parcelles cessibles (emprise restante), 70 % de constructions et 15 % de voirie.

les eaux pluviales du projet, et établit un « *protocole d'entretien et de bon fonctionnement du dispositif* » (A20.042T, p. 13). Toutefois, l'étude d'impact ne présente pas d'engagement du maître d'ouvrage à mettre en œuvre un tel protocole.



Figure 7: Cheminement des eaux pluviales (DP, p. 58)

Au niveau du point de rejet des eaux pluviales, l'Yerres fait partie de la masse d'eau superficielle « *L'Yerres de sa source au confluent de l'Yvron* ». L'état chimique de cette masse d'eau a été qualifié de moyen lors de l'état des lieux du Sdage Seine Normandie en 2019. D'après le site internet de l'agence de l'eau Seine-Normandie⁸, ce mauvais état perdurait encore en 2022, en raison de la présence de mercure, de sulfonate de perfluorooctane, de benzo(a)pyrène, et de benzo(g,h,i)pérylène. L'étude d'impact ne présente pas d'analyses récentes de la qualité du cours d'eau au point de rejet. Elle caractérise toutefois son débit aux périodes les plus sensibles pour les milieux aquatiques associés (~100 l/s aux mois d'août et septembre, et ~10 l/s lors du QMNA5⁹).

Les eaux pluviales des lots cessibles du projet (bâtiments, parkings, voiries internes et espaces verts) seront gérées à la parcelle (DP, p. 65), par un ouvrage d'infiltration et un bassin de rétention, associé à des surfaces drainantes et des toitures végétalisées, recouvrant un taux minimum qui sera fixé ultérieurement par le règlement de la Zac (EI, p. 430). Les rejets régulés des lots seront collectés par les noues des espaces publics.

Les PLU modifiés imposent d'équiper les activités industrielles, artisanales ou commerciales d'un dispositif de « pré-traitement » des eaux pluviales, et les parkings de plus de cinq places poids lourds par un séparateur d'hydrocarbures. Pour l'Autorité environnementale, il convient de justifier le choix d'imposer cette technique, au regard du risque de relargage d'hydrocarbure pour les petites aires de stationnement dotées d'un tel dispositif¹⁰.

L'ensemble du système de gestion des eaux pluviales de la Zac vise à infiltrer la pluie de 10 mm (pluie d'occurrence annuelle, selon le Sdage), et à collecter et réguler les pluies de période de retour trente ans, avec un débit de rejet global de 69 l/s (soit 2 l/s/ha) vers le fossé de la RD 201. Selon le dossier, ce débit est inférieur au débit trentennal ruisselant sur le site à l'état initial (281 l/s), et le projet améliore ainsi la situation hydraulique à son aval. De plus, le maître d'ouvrage estime que les impacts hydrauliques ne sont pas significatifs au-delà d'une période de retour de 30 ans (EI p. 357).

8 <https://geo.eau-seine-normandie.fr/#/home/MESU/masseEau/FRHR100>

9 Débit mensuel minimal ayant la probabilité 1/5 de ne pas être dépassé une année donnée.

10 Un séparateur d'hydrocarbures présente une plus-value pour les projets susceptibles de générer des risques de rejets importants d'hydrocarbures (par exemple une station essence), mais qui peut engendrer un relargage d'hydrocarbures si elle est utilisée dans des projets incluant des petites voiries et/ou des parkings.

Les noues des espaces publics et les ouvrages des parcelles privées assureront 50 % et 80 % d'abattement des matières en suspension (MES), de la demande chimique en oxygène (DCO) et de la demande biologique en oxygène (DBO5) lors d'une pluie annuelle.

D'après l'étude d'impact, les différents ouvrages de gestion des eaux pluviales de la Zac seront entretenus régulièrement, et leur conformité sera contrôlée. Toutefois, le dossier ne précise pas la fréquence d'entretien et de contrôle envisagée, ni si la CCVB prévoit un suivi analytique de la qualité du rejet dans l'Yerres, ainsi que des polluants organiques dans les eaux souterraines.

(8) L'Autorité environnementale recommande à la CCVB de :

- préciser la fréquence d'entretien et de contrôle des ouvrages de gestion des eaux pluviales envisagés dans le cadre du projet, ainsi que des ouvrages existants qui participeront à cette gestion ;
- réaliser un suivi de la qualité de l'Yerres à l'exutoire de ces ouvrages ainsi que des eaux souterraines.

■ Pollutions accidentelles

Le projet prévoit des mesures pour limiter les pollutions accidentelles et leurs conséquences (vannes et dispositifs d'évacuation, arrêt de la pompe de relevage des eaux pluviales du bassin de rétention principal, gestion des eaux de ruissellement et stockage sécurisé des polluants lors des travaux).

■ Eaux usées et industrielles

Le zonage d'assainissement en vigueur, qui prévoit de l'assainissement non collectif dans le périmètre actuel de la Zac, sera mis à jour avant le raccordement du projet au réseau d'assainissement collectif, dans le cadre du schéma directeur d'assainissement (SDA) de la CCVB.

Le projet produira 32,5 m³/j d'eaux usées en 2030. Ces eaux seront dirigées vers la station de traitement de Rozay-en-Brie (EI, p. 403), avec l'accord de la commune.

Néanmoins, la capacité de cette station pourrait ne plus être suffisante en 2030 (EI, p. 394), en cas de flux trop important d'eaux claires parasites dans le réseau d'assainissement collectif. Le dossier précise ainsi qu'il sera nécessaire de « concevoir une nouvelle station ». Il n'est pas précisé si cette évolution est inscrite dans le SDA.

De plus, selon le dossier, un raccordement du projet à cette station ne sera réalisé que si les usages projetés accueillent des « emplois de bureau » (EI p. 395). L'étude d'impact précise ainsi qu'aucun rejet industriel ne sera créé dans le cadre du projet. Il apparaît néanmoins que les PLU modifiés rendront possible, sous conditions, des rejets industriels vers le réseau. Cette incohérence n'est pas expliquée.

(9) L'Autorité environnementale recommande :

- à la CCVB, de conditionner l'implantation des entreprises dans la Zac à une réduction des apports d'eaux claires parasites dans le réseau d'assainissement collectif ou, à défaut, à un redimensionnement de la station d'épuration de Rozay-en-Brie ;
- aux communes, de reconsidérer le choix d'autoriser, dans le cadre des PLU modifiés, les rejets industriels vers ce réseau, alors que de tels rejets ne sont pas prévus par le projet d'aménagement.

■ Impacts résiduels sur les milieux aquatiques et Natura 2000

Le site du projet est localisé à 500 m au sud-est du site Natura 2000, zone spéciale de conservation « L'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie ». Selon le dossier, le projet et les modifications des PLU auront des impacts non significatifs sur la qualité des eaux superficielles, le milieu physique, et les habitats d'espèces du site Natura 2000 (EI p. 365 à 374, EE PLU p. 134 à 136).

Pour l'Autorité environnementale, ces conclusions doivent être davantage étayées.

Les espèces piscicoles ayant conduit à la désignation du site Natura 2000 n'ont pas été recherchées au point de rejet des eaux pluviales issues de la Zac dans l'Yerres. L'analyse de l'état initial n'est donc pas proportionnée aux incidences potentielles du projet.

L'étude d'impact évalue les augmentations de concentrations en polluants dans l'Yerres, en cas de rejet des eaux pluviales du projet lors d'une pluie annuelle (EI, p. 362). Lorsque le débit du cours d'eau est faible (QMNA5), l'augmentation de la demande biologique en oxygène induite par le rejet approche 10 %. Ces données indiquent donc au contraire que les incidences susceptibles d'être occasionnées sur le site Natura 2000 sont significatives. De plus, les teneurs du rejet en hydrocarbures et métaux (pouvant être présents dans les eaux pluviales) ne sont pas évaluées.

Par ailleurs, le dossier ne prend pas en compte et n'évalue pas et les incidences cumulées du projet avec les pollutions pouvant être occasionnées par le ruissellement des eaux pluviales au niveau du futur échangeur routier au sud de la RN 4, ni avec celles des autres projets d'urbanisation éventuellement concernés par le même exutoire.

Enfin, l'évaluation des incidences sur le site Natura 2000 des PLU modifiés prend pour hypothèse une interdiction de rejet des eaux résiduaires industrielles dans le milieu naturel. Or, comme précédemment relevé, le règlement de ces projets de PLU modifiés autorise ce type de rejet (notice de présentation, p. 16).

(10) L'Autorité environnementale recommande aux communes et à la CCVB de revoir l'évaluation des incidences potentielles du projet sur le site Natura 2000, en tenant compte des rejets d'eaux industrielles et des teneurs en DBO5, métaux et hydrocarbures dans les eaux pluviales.

■ Eau potable

Le dossier précise que le projet consommera 49 m³/j d'eau potable. Le maître d'ouvrage prévoit de vérifier ultérieurement l'adéquation de cette consommation avec les capacités du réseau d'adduction d'eau. Les règlements des PLU modifiés imposent en effet de « tenir compte » du réseau dans le cadre de l'urbanisation de la Zac et l'étude d'impact indique que le gestionnaire du réseau sera contacté préalablement aux futures implantations.

Pour l'Autorité environnementale, cet ajournement ou ce report de responsabilité vers les entreprises qui s'implanteront dans la Zac n'est pas satisfaisant, et ne saurait exonérer les collectivités, responsables de l'ouverture à l'urbanisation et de l'aménagement de ce secteur, de garantir dès à présent la capacité du réseau à l'alimenter en eau potable. Au-delà d'une telle capacité du réseau, il importe que l'évaluation environnementale du projet et des modifications de PLU démontre la mise en œuvre de toutes mesures visant à promouvoir la sobriété des usages et l'économie de la ressource en eau, notamment par le biais de dispositifs de récupération des eaux de pluie.

Il n'est pas non plus précisé si les conditions de débit et de pression du réseau d'eau seront suffisantes, pour que les bornes d'incendie envisagées pour assurer la protection du projet (EI, p. 402) fonctionnent correctement.

(11) L'Autorité environnementale recommande aux communes et à la CCVB de :

- **confirmer la capacité du réseau d'alimentation en eau potable à pourvoir aux futurs besoins de la Zac ;**
- **démontrer la mise en œuvre de toutes mesures favorisant la sobriété des usages de la ressource en eau, telles que des dispositifs de récupération des eaux de pluie.**

3.3. Biodiversité terrestre

L'analyse de l'état initial est fondée sur des inventaires des habitats naturels, de la faune et de la flore réalisés en 2016, 2020 et 2021 (hiver, printemps, été), dans le périmètre du projet incluant le secteur du futur échangeur routier (EI, p. 157). Le périmètre de la Zac est en majorité recouvert par des cultures. Les inventaires ont permis d'identifier 80 espèces floristiques, 36 espèces d'oiseaux (dont l'Alouette des champs, le Verdier d'Europe, la Linotte mélodieuse, la Perdrix grise, le Tarier Pâtre, espèces vulnérables en Île-de-France et nichieuses probables ou possibles sur le site, ainsi qu'un groupe d'environ 150 individus hivernants de Pluvier doré), 17

espèces d'invertébrés, un reptile, cinq mammifères terrestres, et deux espèces de chauve-souris (le Murin à moustache et la Pipistrelle commune).

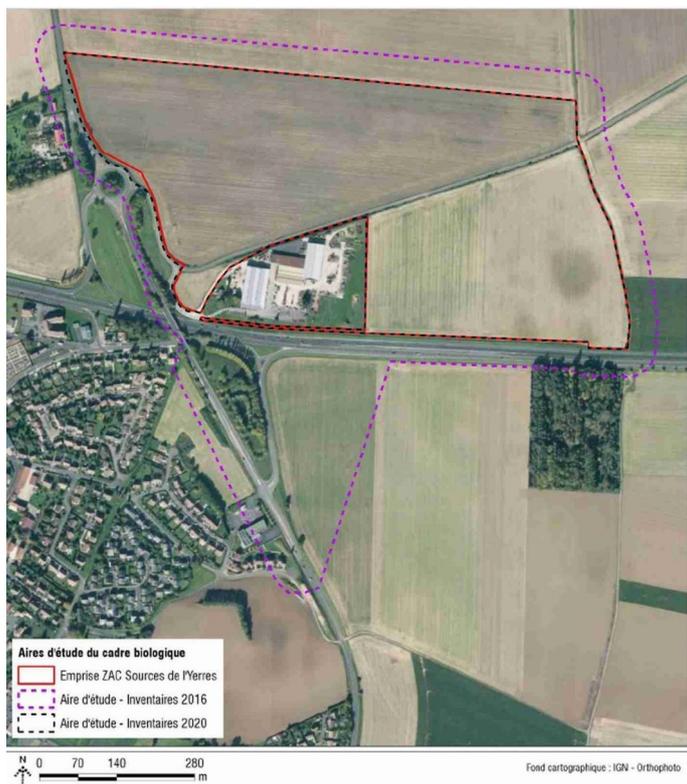


Figure 8: Aires d'étude des inventaires naturalistes (EI, p. 157)

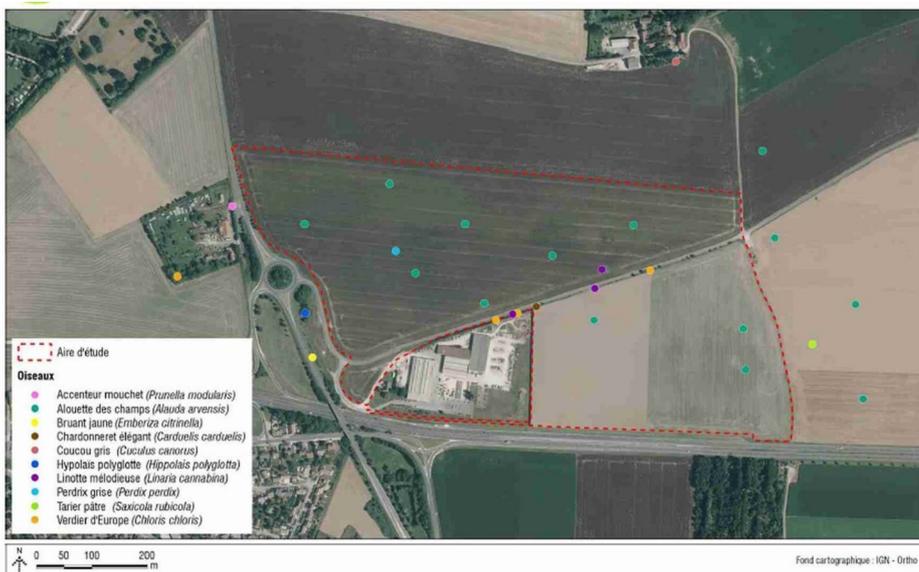


Figure 9: Localisation des oiseaux nicheurs patrimoniaux (EI, p. 195)



Figure 10: Linotte Mélodieuse (source : INPN)

L'avis de l'Autorité environnementale de 2014 faisait également état de la présence de plantes patrimoniales dans le périmètre de la Zac, qui ne sont plus citées dans le dossier actualisé (dont le Brome seigle et le Peigne de Vénus, plantes messicoles alors décrites comme très rares en Île-de-France).

Le secteur de l'échangeur routier présente des enjeux écologiques plus élevés que l'emprise de la Zac (EI p. 222) : prairie favorable notamment aux orthoptères et à certaines espèces de flore patrimoniales (présence du Vulpin genouillé et de la Gesse sans feuilles, rares en Île-de-France), bassin (site de reproduction de la Grenouille verte, présence d'odonates), linéaire de haies, etc.

(12) L'Autorité environnementale recommande à la CCVB de vérifier si le Brome seigle et le Peigne de Vénus, plantes citées dans l'avis de l'Autorité environnementale de 2014 sur le projet de Zac, et alors décrites comme très rares en Île-de-France, sont toujours présentes sur le site.

Selon le dossier, les travaux provoqueront la disparition des habitats naturels dans l'emprise de la Zac, des atteintes physiques à la végétation, le dérangement de la faune, voire la mortalité d'espèces (oiseaux, mammifères, reptiles, orthoptères, etc.), et une dégradation éventuelle de la qualité des eaux du milieu récepteur.

L'étude d'impact fait état d'impacts bruts généralement faibles sur la faune et la flore, et modérés sur les espèces patrimoniales d'oiseaux nicheurs (EI, p. 328-329), considérant notamment que certaines espèces (ex : les orthoptères) se reporteront vers des milieux à proximité. Sans être étayée par des données sur ces milieux de report éventuels, cette hypothèse n'apparaît pas suffisamment vraisemblable pour être retenue. Par ailleurs, les impacts sur le groupe de Pluviers dorés hivernants ne sont pas évalués.

Pour éviter ou réduire ces incidences écologiques, le projet prévoit notamment :

- la conservation de la partie ouest de la haie qui longe la voie communale traversant la Zac ;
- la réalisation des défrichements et le démarrage des terrassements entre août et mars ;
- l'aménagement d'espaces verts (haies, bandes herbacées, alignements d'arbres, noues, prairies, bosquets) favorables à la faune (oiseaux, reptiles, orthoptères, etc.) et comportant des espèces végétales indigènes ;
- la réalisation des plantations arborées et arbustives au début des travaux ;
- deux visites par un écologue en cours de travaux ;
- en phase d'exploitation, l'entretien des prairies par fauche tardive ;
- l'adaptation de l'éclairage pour limiter la pollution lumineuse ;
- l'installation de nichoirs et d'un hôtel à insectes.

L'étude d'impact conclut à des impacts résiduels faibles sur la faune et la flore (EI, p. 376).

Néanmoins, les mesures envisagées paraissent insuffisantes. Elles consistent en une série d'actions ponctuelles dont certaines peuvent être bienvenues, mais dont les effets doivent être quantifiés de façon robuste. En toute hypothèse, le projet aura des incidences fortes en détruisant des habitats naturels, et les impacts résiduels sur ces habitats ne sauraient être qualifiés de « faibles » sur la base des seules mesures d'évitement et de réduction envisagées. L'Autorité environnementale observe notamment que seule la partie ouest du linéaire de haies existant le long de la voie communale qui traverse la Zac sera conservée, à l'exclusion par conséquent de celui qui existe à l'est (cf supra, 2.3).

Par ailleurs, certaines mesures, comme l'installation d'hôtel à insectes, peuvent avoir un effet négatif sur la biodiversité selon leurs caractéristiques, notamment si ils favorisent la présence d'espèces communes en compétition avec des espèces plus vulnérables. De même, Un démarrage des travaux en mars est susceptible d'avoir une incidence très forte sur la faune reproductrice.

Le dossier ne fait pas état de mesures de repérage préalable ou d'effarouchement des espèces animales à enjeu, de restriction de l'emprise des travaux (limitation de l'emprise du chantier au strict nécessaire, balisage des secteurs à plus fort enjeu écologique), ni de suivi écologique de l'efficacité des mesures projetées.

Enfin, l'étude d'impact n'évalue pas les incidences cumulées avec l'opération connexe d'échangeur routier.

(13) L'Autorité environnementale recommande à la CCVB de :

- réévaluer les incidences du projets en étayant ou en reconsidérant les hypothèses de report d'espèces sur des zones à proximité ;
- démontrer l'efficacité des mesures d'évitement et de réduction, et proposer le cas échéant des mesures compensatoires ;
- reconsidérer les périodes de démarrage des travaux au regard des cycles biologiques des espèces ;
- prévoir des mesures de repérage préalable ou d'effarouchement des espèces animales à enjeu, de restriction de l'emprise des travaux, et de suivi écologique de l'efficacité des mesures projetées ;
- évaluer les incidences cumulées de la Zac et de l'échangeur routier sur la biodiversité.

3.4. Paysage

Les terrains du projet sont localisés à l'extrémité ouest du plateau agricole de Brie, dont le paysage est marqué par des vallonnements, la présence de bosquets, de corps de fermes et d'axes routiers. Le site est longé par la RN 4 dans sa partie sud, et domine la vallée boisée de l'Yerres, à 500 m au nord.

Le dossier inclut un photoreportage du site et de ses abords (DP p. 42, EI, p. 258-266). Sur le site, l'entreprise Payen est nettement visible depuis la RN 4 et la RD 201, en raison notamment de l'absence d'écran végétal dense à l'interface avec ces axes. Le site présente par ailleurs une co-visibilité avec des habitations alentours, notamment celles situées à Nesles (une prise de vue illustre cette co-visibilité dans le photoreportage présenté dans le dossier), et celles situées à Rozay-en-Brie, de l'autre côté de la RN 4, sans qu'une prise de vue vienne en illustrer la co-visibilité.



Figure 11: Vues du site depuis la voie communale, vers le sud à gauche et le nord à droite (EI p. 258)



Figure 12: Vues vers l'entreprise Payen (EI p. 259)



Figure 13: Vue depuis les habitations de Nesles (EI p. 266)

Le projet prévoit de créer des franges paysagères sur ses limites nord et est. Ces franges, de huit à quatorze mètres de large, joueront un rôle d'écran paysager d'ici une quinzaine d'années. Le projet prévoit également une frange paysagère au sud, le long d'une bande de retrait de 30 m à la RN 4.

Des illustrations du projet sont intégrées au dossier mais sont insuffisantes pour rendre compte du rendu final. Il s'agit d'un plan masse (DP p. 31), de coupes (DP p. 39/40/52/53/317/340), d'un plan paysager et d'une coupe longitudinale (EI p. 267).

Selon l'étude d'impact, l'impact résiduel sur le paysage est faible. Cette conclusion doit être davantage étayée.

En effet, le projet peut conduire à un bâti particulièrement compact, les PLU autorisant 70 % d'emprise au sol des constructions sur les parcelles privées. Cela présente un intérêt pour réduire la consommation d'espaces agricoles, mais peut également contribuer à un effet d'urbanisation massive dans le contexte du plateau agricole.

Les évaluations environnementales ne permettent pas de rendre compte des caractéristiques auxquelles pourrait répondre l'architecture du projet (nivellement, type de clôtures, principes d'implantation, volume et typologie des bâtiments, gabarits et alignements, matériaux et couleurs des façades, ambiance paysagère des espaces publics, rythme des plantations, etc.). Elles n'intègrent pas de photomontage¹¹ prévisionnel, ni de coupe du projet et de ses abords¹².

Les PLU modifiés encadrent assez peu l'architecture du projet, à l'exception de la hauteur des constructions (qui pourra atteindre quinze mètres, hors superstructures, et douze mètres dans une bande de 150 m à la limite nord de la Zac). Pour l'Autorité environnementale ils rendent ainsi possible la réalisation de bâtiments très imposants, et l'émergence de cheminées industrielles dans le paysage.

(14) L'Autorité environnementale recommande à la CCVB et aux communes :

- d'expliciter la manière dont le projet pourra transformer le paysage existant, compte tenu des règles d'urbanisme envisagées, des clauses des fiches de lots déjà rédigées et des éléments du futur bâti connus,

11 Sur la base des plans d'exécution ou à défaut, d'hypothèses probables relatives à l'architecture du projet.

12 Permettant de comparer les hauteurs des futures constructions avec la topographie du secteur, et d'apprécier ainsi l'épannelage des hauteurs bâties, et la visibilité potentielle du projet.

et en produisant à cette fin des hypothèses illustrées par des photomontages, coupes, axonométries, perspectives avant/après, à différentes échelles, permettant d'apprécier les principes de nivellement et d'implantation, la qualité des espaces publics, la composition des plantations, les typologies et l'expression architecturale des bâtiments, etc ;

- de réduire le cas échéant ces impacts par des dispositions adaptées dans les règlements de PLU et les cahiers des charges de la Zac relatives à la configuration et l'aspect des bâtiments, le maintien de percées visuelles, etc.).

3.5. Déplacements et pollutions associées

■ Trafic routier

Une étude de trafic a été réalisée en 2016 et mise à jour en 2020. À l'état initial (données de 2019), le trafic routier s'élève à 9 950 véhicules par jour sur la RN 4, dont 24 % de poids lourds (PL), et à 3 100 véhicules par jour sur la RD 201, dont 7 % de PL. Selon l'étude d'impact (p. 289), ce trafic pourrait atteindre d'ici 2030, en l'absence de réalisation du projet, 19 605 véhicules par jour sur la RN 4 (dont 22 % de PL), et 3 725 sur la RD 201 (dont 3 % de PL). Pour l'Autorité environnementale, la prévision de trafic concernant la RN 4 semble sur-évaluée, compte tenu notamment de la diminution importante du trafic intervenue sur cet axe entre 2014 (16 720 véhicules par jour) et 2019 (9 950 véhicules par jour) (EI, p. 288).

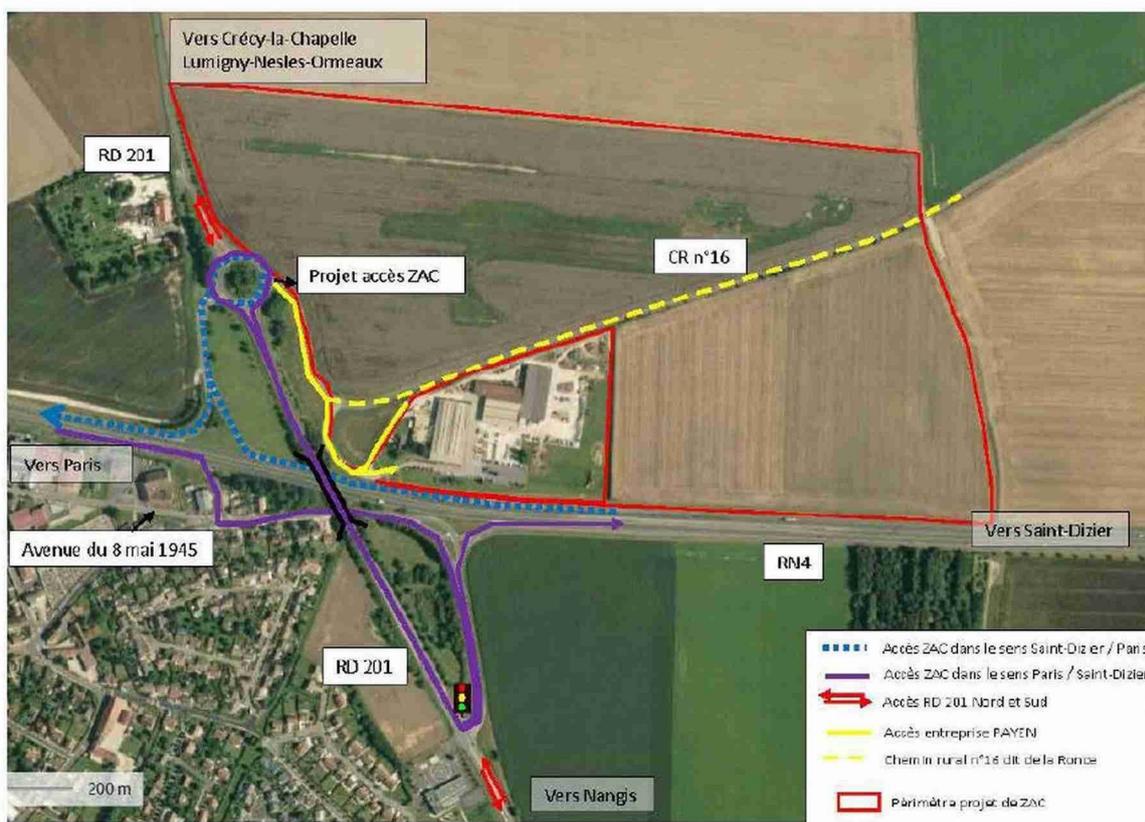


Figure 14: Carte des voies et axes routiers (EI p. 276)

Afin de réduire les déplacements motorisés qu'il induit, le projet prévoit une aire de covoiturage à l'entrée de la Zac, ainsi que des voies destinées aux modes actifs. Un raccordement au site du réseau de bus Seine et Marne Express est également envisagé, mais le dossier n'apporte aucune précision sur ce projet (niveau d'engagement du gestionnaire, faisabilité, numéro de ligne, fréquence de passage, date de mise en service, etc.).

Toutefois, selon le maître d'ouvrage, la majorité des déplacements sera réalisée en voiture (EI, p. 406).

L'étude d'impact ne précise pas s'il a été envisagé d'implanter le projet sur un autre site, en vue de favoriser le transport fluvial et/ou ferroviaire et l'intermodalité, conformément aux orientations du Sdrif (cf. supra).

Selon l'étude d'impact (p. 406 à 409), le projet pourrait créer un trafic routier de 460 véhicules par jour dont 46 PL, représentant, à l'horizon 2030, une augmentation de 15 % sur la RN 4, et de 12 % sur la RD 201. Ce calcul n'est pas retranscrit en unité de véhicule particulier (UVP¹³), et n'est pas suffisamment détaillé (volumes de trafic des usages projetés, ratios utilisés pour déterminer les incidences relatives sur les axes de desserte).

En outre, le dossier n'évalue pas le cumul d'incidence du projet sur le trafic routier de la RN 4, avec les autres zones d'activité en projet sur les communes alentour.

(15) L'Autorité environnementale recommande à la CCVB de justifier davantage les incidences du projet sur le trafic routier des axes de desserte du site.

■ Autres modes de déplacement

Le projet prévoit le réaménagement d'une piste cyclable rejoignant le bourg de Rozay-en-Brie, ainsi que le raccordement de cette piste cyclable au giratoire d'accès à la Zac. Actuellement, cette piste est en état dégradé et son accès est dangereux. Selon le Conseil départemental de Seine-et-Marne¹⁴ (CD 77), un aménagement en contournement du giratoire serait souhaitable pour que les cyclistes évitent le trafic routier sur le rond-point. L'étude d'impact n'explique pas l'engagement du maître d'ouvrage à suivre cette recommandation. Plus globalement, elle ne présente pas d'évaluation du potentiel d'usage des modes actifs, ni des autres modes alternatifs à la voiture individuelle, pour les salariés et les usagers de la future zone d'activités.

(16) L'Autorité environnementale recommande à la CCVB et aux communes :

- d'évaluer le potentiel de report modal des déplacements des salariés et des usagers de la future zone d'activités ;**
- de démontrer que les mesures prévues pour promouvoir les modes alternatifs au véhicules motorisés individuels seront suffisamment incitatives et, à défaut, de les compléter ou d'en renforcer la portée.**

■ Bruit

Selon l'étude d'impact, l'augmentation des niveaux de bruit liée au projet s'élèvera à 1,2 dB au maximum. Ce calcul d'impact concerne un périmètre restreint (le site et ses abords). Or, le trafic routier généré par le projet aura des impacts sonores hors du site. De plus, la modélisation de l'ambiance sonore en phase d'exploitation du projet ne semble pas prendre en compte le bruit des futures activités au sein de la Zac (au contraire, l'étude d'impact évoque un potentiel effet d'écran acoustique lié à la construction des futurs bâtiments au sein de la Zac, EI p. 410).

13 Unité généralement utilisée dans les études de trafic, permettant de comparer le trafic des poids lourds et celui des véhicules légers.

14 Dans sa contribution, datée de juin 2022 et jointe au dossier, à l'instruction de la demande d'autorisation environnementale du projet d'aménagement.



Figure 15: Ambiance sonore à l'état initial à gauche, et à l'état projet en 2030 à droite (EI 307/410)

Le site est marqué par le bruit routier (plus de 60 dB L_{Aeq}^{15} aux abords de la RN 4 et de la RD 201, avec une aggravation des nuisances en phase d'exploitation, par rapport à l'état initial).

Pour limiter l'exposition des futurs usagers à ces niveaux sonores, le projet inclut une bande de retrait inconstructible de 30 m par rapport à la RN 4. Les règlements des PLU modifiés renvoient à la réglementation existante relative à l'isolement acoustique des bâtiments à proximité de la RN 4, qui figure en catégorie 2 au titre du classement sonore départemental¹⁶.

Pour l'Autorité environnementale, ces mesures sont insuffisantes.

En effet, les PLU modifiés autorisent dans le périmètre de la Zac la réalisation d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, et de logements de fonction. Le risque d'exposition des futurs usagers de ces établissements et des résidents n'est pas suffisamment prise en compte. Par exemple, il n'est pas prévu d'éloigner ces usages de la RN 4, ni de réaliser un écran acoustique, comme cela est pourtant proposé dans l'annexe relative à l'étude acoustique (jointe à l'étude d'impact).

La bande de retrait inconstructible de trente mètres par rapport à la RN 4 constitue une dérogation à l'éloignement de 75 m exigé par la réglementation (article L. 111-6 du code de l'urbanisme). Cette dérogation n'est pas justifiée par une nécessité liée à la nature du projet.

(17) L'Autorité environnementale recommande à la CCVB et aux communes de prendre en compte les impacts potentiels du projet et des évolutions de PLU en matière d'exposition des populations au bruit généré par les activités et le trafic induits par la Zac, notamment les usagers et les résidents concernés par les destinations autorisées par les PLU modifiés.

■ Air

15 L'indice L_{Aeq} (Level A équivalent : niveau sonore moyen sur une durée déterminée, pondéré A) caractérise l'ambiance sonore globale.

16 Le recensement et le classement des infrastructures de transport terrestres portent sur les voies routières dont le trafic journalier moyen annuel existant est supérieur à cinq mille véhicules par jour, les lignes ferroviaires interurbaines assurant un trafic journalier moyen supérieur à cinquante trains par jour. Le classement des voies, de la catégorie 1 pour les plus bruyantes à 5 pour les moins bruyantes, est établi d'après les niveaux d'émission sonore (L_{Aeq}) des infrastructures pour les périodes diurne (6 h - 22 h) et nocturne (22 h - 6 h) sur la base des trafics en 2020.

Le dossier fait état d'une absence d'impact résiduel notable sur la pollution de l'air (EI p. 416), sans que la pollution susceptible d'être générée par le projet ne soit quantifiée¹⁷. Or, la programmation de la Zac inclut des activités artisanales et industrielles, potentiellement polluantes, de même que le trafic routier généré et le dispositif de chauffage des bâtiments (qui n'est pas encore défini, cf infra). De plus, les PLU modifiés autorisent les installations classées pour la protection de l'environnement, susceptibles d'émettre des polluants spécifiques. Il est donc nécessaire d'évaluer les émissions polluantes potentielles du projet, ainsi que l'impact sanitaire associé, notamment sur les habitations et établissements accueillant des publics sensibles (écoles, maisons de retraite) longeant la RN 4 et la RD 201, dans un périmètre à déterminer.

(18) L'Autorité environnementale recommande à la CCVB et aux communes d'évaluer les émissions de polluants atmosphériques susceptibles d'être générées par le projet et les évolutions de PLU (activités, chauffage, trafic routier), dans un périmètre d'étude adapté, ainsi que les impacts sanitaires potentiels associés sur les populations avoisinantes.

3.6. Risques technologiques

Pour l'Autorité environnementale, certaines activités prévues par le projet ou par les évolutions de PLU (notamment relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement autorisées par les PLU modifiés) sont susceptibles de présenter des risques pour la sécurité et la santé des usagers du site ou des populations avoisinantes. Le dossier n'aborde quasiment pas cet enjeu. Il est seulement précisé que les évolutions d'urbanisme ne créeront pas de nuisances (EE PLU, p. 134), et que le projet prévoit des mesures de protection contre l'incendie¹⁸.

(19) L'Autorité environnementale recommande à la CCVB et aux communes d'évaluer et prendre en compte les risques induits par les activités notamment industrielles du projet et par les activités, notamment relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, susceptibles d'être autorisées par les PLU modifiés.

3.7. Climat

Selon le dossier, le projet ne dispose pas d'une envergure suffisante pour influencer de façon significative sur le climat. Pour l'Autorité environnementale, au contraire, il contribuera, à son échelle, au changement climatique en cours, compte tenu de ses émissions de gaz à effet de serre directes (chauffage et refroidissement des bâtiments, fonctionnement des installations industrielles, etc.) et de ses émissions indirectes (acheminement et évacuation des marchandises, déplacements des employés et des usagers du site, extraction et transformation des matériaux de construction nécessaires à la réalisation des bâtiments, perte de la fonction de captation de carbone des terres agricoles, etc.).

Le dossier esquisse des intentions de limitation de ces impacts (DP, p. 36). Des actions sont par exemple envisagées pour développer certaines énergies renouvelables (EI, p. 417) présentant un potentiel sur le site, sur la base de l'étude de potentiel réalisée en application de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et jointe au dossier.

Néanmoins, le dossier ne présente pas de démarche globale et quantifiée, à la hauteur de l'enjeu : bilan carbone prévisionnel de l'ensemble des composantes du projet dans leur cycle de vie complet, estimation, même

¹⁷ L'étude d'impact indique simplement qu'« aucune installation susceptible de générer des émissions atmosphériques » n'est envisagée, que « le chauffage des bâtiments en saison froide ne sera pas préjudiciable à la qualité de l'air puisqu'il respectera en effet les dernières réglementations », et que « le principal facteur de dégradation de la qualité de l'air devrait donc être la circulation automobile générée par le projet ».

¹⁸ Bornes ou bâches (EI p. 402), rétention des eaux d'extinction (EI p. 366).

approximative, des consommations énergétiques, évaluation des mesures nécessaires pour éviter, réduire voire compenser les émissions prévisibles.

(20) L'Autorité environnementale recommande à la CCVB :

- d'évaluer le bilan carbone prévisionnel du projet dans l'ensemble de ses composantes et de leur cycle de vie ;
- de proposer et justifier le choix d'une solution d'approvisionnement du projet par des énergies renouvelables ou de récupération ;
- de prévoir des mesures permettant d'éviter, de réduire voire de compenser les émissions de gaz à effet de serre directes et indirectes générées par le projet.

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

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public par voie électronique.

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 la participation du public par voie électronique prévue à l'[article L.123-19](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr.

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

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

Délibéré en séance le 28/02/2024

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.**

ANNEXE

5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande à la CCVB de compléter la présentation du projet par le calendrier prévisionnel des procédures et travaux d'aménagement.....9
- (2) L'Autorité environnementale recommande d'assortir chaque pièce du dossier d'étude d'impact d'un sommaire détaillé pour en faciliter l'accès.....11
- (3) L'Autorité environnementale recommande aux communes et à la CCVB, d'évaluer les incidences potentielles des PLU modifiés, notamment en matière de risques et de pollutions, et les incidences cumulées du projet avec les opérations alentours (échangeur, zones d'activités).....12
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - démontrer la compatibilité des PLU modifiés et du projet qu'ils rendent possible avec le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif), notamment concernant la consommation d'espaces agricoles du projet, son mode de desserte par la route, et le risque de dévitaliser les commerces alentours ; - compléter l'évaluation environnementale des projets de PLU modifiés par une analyse de leur articulation avec les planifications de rang supérieur.....12
- (5) L'Autorité environnementale recommande aux communes et à la CCVB de justifier l'articulation entre les usages prévus par le projet d'aménagement et ceux autorisés par les PLU modifiés.....12
- (6) L'Autorité environnementale recommande à la CCVB de : - justifier l'exclusion du périmètre du projet retenu la réalisation prévue d'un échangeur routier à proximité immédiate de la Zac, au sud de la RN 4 ou, à défaut, d'en évaluer les incidences potentielles cumulées à celles du projet ; - préserver, à l'usage des modes actifs, le chemin historique que constitue la voie communale traversant la Zac.....13
- (7) L'Autorité environnementale recommande à la CCVB et aux communes : - d'évaluer l'impact du projet et des évolutions de PLU qui le rendent réalisable sur l'artificialisation des sols et les fonctionnalités écologiques associées à ces derniers ; - de reconsidérer leur projet en conséquence pour l'inscrire dans la trajectoire de l'objectif national du « zéro artificialisation nette » à échéance de 2050.....14
- (8) L'Autorité environnementale recommande à la CCVB de : - préciser la fréquence d'entretien et de contrôle des ouvrages de gestion des eaux pluviales envisagés dans le cadre du projet, ainsi que des ouvrages existants qui participeront à cette gestion ; - réaliser un suivi de la qualité de l'Yerres à l'exutoire de ces ouvrages ainsi que des eaux souterraines.....16
- (9) L'Autorité environnementale recommande : - à la CCVB, de conditionner l'implantation des entreprises dans la Zac à une réduction des apports d'eaux claires parasites dans le réseau d'assainissement collectif ou, à défaut, à un redimensionnement de la station d'épuration de Rozay-en-Brie ; - aux communes, de reconsidérer le choix d'autoriser, dans le cadre des PLU modifiés, les rejets industriels vers ce réseau, alors que de tels rejets ne sont pas prévus par le projet d'aménagement.....16

- (10) L'Autorité environnementale recommande aux communes et à la CCVB de revoir l'évaluation des incidences potentielles du projet sur le site Natura 2000, en tenant compte des rejets d'eaux industrielles et des teneurs en DBO5, métaux et hydrocarbures dans les eaux pluviales.....17
- (11) L'Autorité environnementale recommande aux communes et à la CCVB de : - confirmer la capacité du réseau d'alimentation en eau potable à pourvoir aux futurs besoins de la Zac ; - démontrer la mise en œuvre de toutes mesures favorisant la sobriété des usages de la ressource en eau, telles que des dispositifs de récupération des eaux de pluie.....17
- (12) L'Autorité environnementale recommande à la CCVB de vérifier si le Brome seigle et le Peigne de Vénus, plantes citées dans l'avis de l'Autorité environnementale de 2014 sur le projet de Zac, et alors décrites comme très rares en Île-de-France, sont toujours présentes sur le site.....19
- (13) L'Autorité environnementale recommande à la CCVB de : - réévaluer les incidences du projets en étayant ou en reconsidérant les hypothèses de report d'espèces sur des zones à proximité ; - démontrer l'efficacité des mesures d'évitement et de réduction, et proposer le cas échéant des mesures compensatoires ; - reconsidérer les périodes de démarrage des travaux au regard des cycles biologiques des espèces ; - prévoir des mesures de repérage préalable ou d'effarouchement des espèces animales à enjeu, de restriction de l'emprise des travaux, et de suivi écologique de l'efficacité des mesures projetées ; - évaluer les incidences cumulées de la Zac et de l'échangeur routier sur la biodiversité.....20
- (14) L'Autorité environnementale recommande à la CCVB et aux communes : - d'explicitier la manière dont le projet pourra transformer le paysage existant, compte tenu des règles d'urbanisme envisagées, des clauses des fiches de lots déjà rédigées et des éléments du futur bâti connus, et en produisant à cette fin des hypothèses illustrées par des photomontages, coupes, axonométries, perspectives avant/après, à différentes échelles, permettant d'apprécier les principes de nivellement et d'implantation, la qualité des espaces publics, la composition des plantations, les typologies et l'expression architecturale des bâtiments, etc ; - de réduire le cas échéant ces impacts par des dispositions adaptées dans les règlements de PLU et les cahiers des charges de la Zac relatives à la configuration et l'aspect des bâtiments, le maintien de percées visuelles, etc.).....22
- (15) L'Autorité environnementale recommande à la CCVB de justifier davantage les incidences du projet sur le trafic routier des axes de desserte du site.....23
- (16) L'Autorité environnementale recommande à la CCVB et aux communes : - d'évaluer le potentiel de report modal des déplacements des salariés et des usagers de la future zone d'activités ; - de démontrer que les mesures prévues pour promouvoir les modes alternatifs au véhicules motorisés individuels seront suffisamment incitatives et, à défaut, de les compléter ou d'en renforcer la portée.....24
- (17) L'Autorité environnementale recommande à la CCVB et aux communes de prendre en compte les impacts potentiels du projet et des évolutions de PLU en matière d'exposition des populations au bruit généré par les activités et le trafic induits par la Zac, notamment les usagers et les résidents concernés par les destinations autorisées par les PLU modifiés.....25

(18) L'Autorité environnementale recommande à la CCVB et aux communes d'évaluer les émissions de polluants atmosphériques susceptibles d'être générées par le projet et les évolutions de PLU (activités, chauffage, trafic routier), dans un périmètre d'étude adapté, ainsi que les impacts sanitaires potentiels associés sur les populations avoisinantes.....25

(19) L'Autorité environnementale recommande à la CCVB et aux communes d'évaluer et prendre en compte les risques induits par les activités notamment industrielles du projet et par les activités, notamment relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, susceptibles d'être autorisées par les PLU modifiés.....26

(20) L'Autorité environnementale recommande à la CCVB : - d'évaluer le bilan carbone prévisionnel du projet dans l'ensemble de ses composantes et de leur cycle de vie ; - de proposer et justifier le choix d'une solution d'approvisionnement du projet par des énergies renouvelables ou de récupération ; - de prévoir des mesures permettant d'éviter, de réduire voire de compenser les émissions de gaz à effet de serre directes et indirectes générées par le projet.....26