



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact de la
ZAC « Lamirault » à Croissy-Beaubourg (77)**

**N° AAPJIF-2025-01
du 15/01/2025**

Plan de masse de la Zac mis à jour en décembre 2024 avec son état d'avancement



LÉGENDE	
	Limite de ZAC
	Périmètre de lot
	Zone compensations écologiques
	Zone stockage pierres meulières
	Bassin eau pluviale
	Lot en cours de construction
	Lot livré
	Lot livré pendant le 4 ^{ème} trimestre 2024
	Voirie viabilisée
	Travaux qualitatifs VRD en cours et travaux Paysage en cours
	Entrée/sortie de la ZAC
	Accès ouvert uniquement à la circulation des bus
	Base vie

Sommaire

Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Avis détaillé.....	6
1. Présentation du projet et contexte de la saisine.....	6
1.1. Présentation du contexte de la saisine.....	6
1.2. Présentation du projet modifié.....	7
2. L'avis de l'Autorité environnementale sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact.....	8
2.1. L'évaluation environnementale de la Zac et les avis de l'Autorité environnementale.....	8
2.2. Conclusion.....	9
ANNEXE.....	11

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 environnementale² 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.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, a été saisie par l'établissement public d'aménagement Epamarne pour rendre un avis sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact de la ZAC Lamirault, situé à Croissy-Beaubourg (77) et sur son étude d'impact datée de juin 2018.

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

Cette saisine étant conforme au paragraphe I de l'article R. 122-6 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à la MRAe le 16 décembre 2024.

Conformément au paragraphe II de l'article R. 122-8 du code de l'environnement, l'avis doit être rendu dans le délai d'un mois à compter de cette date.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 15 janvier 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact de la ZAC Lamirault à Croissy-Beaubourg (77).

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Philippe SCHMIT, 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.

-
- 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).
 - 2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement)

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

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

Sigles utilisés

CNPN	Conseil national de protection de la nature
DUP	Déclaration d'utilité publique
ERC	Eviter-réduire-compenser
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
PLU	Plan local d'urbanisme
SDP	Surface de plancher
Zac	Zone d'aménagement concerté

Avis détaillé

1. Présentation du projet et contexte de la saisine

1.1. Présentation du contexte de la saisine

La Zac Lamirault Croissy est une opération dont la programmation est dédiée à de l'activité économique. Sa superficie est de 72 hectares (ha), dont 44 ha sont destinés à la commercialisation de lots d'activités pour l'accueil de 1 000 emplois. D'après le dossier, le solde des surfaces est dédié à des espaces de compensation écologique. L'opération s'inscrit en continuité de la Zac voisine de Lamirault Collégien (créée en 2005).

Sans plus de précisions, le dossier indique que les réflexions sur le type d'activité envisagent l'accueil d'activités logistiques.

Plusieurs avis ont déjà été rendus sur le projet de Zac et ses études d'impact, notamment par le préfet de région en sa qualité d'autorité environnementale entre 2015 et 2018 lors de sa création en 2016 (dossier de création, DUP, autorisation unique loi sur l'eau), ensuite par la MRAe le 1^{er} octobre 2018, lors d'une mise à jour des études de l'étude d'impact, et plus récemment sur la révision du PLU de Croissy-Beaubourg (avis du 3 juillet 2024), qui consacre notamment une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au secteur de la Zac.

La SAS Adpark Croissy Lamirault (entreprise du groupe Axtom) a déposé en juin 2024 une demande d'examen au cas par cas pour un projet de parc d'activité de 33 365 m² de surface de plancher³ (SDP), correspondant au lot 5.024 de la présente saisine, et qui doit faire l'objet d'un permis de construire.

L'autorité instructrice de la demande au cas par cas a demandé au pétitionnaire à cette occasion, de fournir des compléments au dossier, notamment l'étude d'impact de la Zac Lamirault Croissy, et de se rapprocher de l'Autorité environnementale afin qu'elle donne son avis sur la nécessité ou non d'actualiser l'étude d'Impact, dernièrement modifiée en 2018.

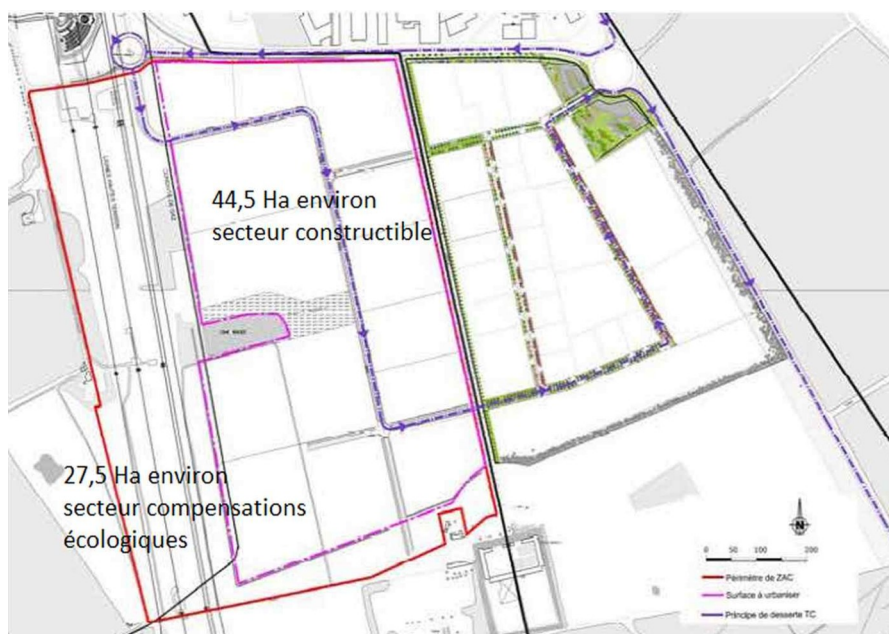


Figure 1 : Plan initial extrait du dossier de création de la Zac et son étude d'impact

3 La surface de plancher ne comprend ni les murs, ni les espaces de circulation (escaliers, ascenseurs notamment), ni les parkings.

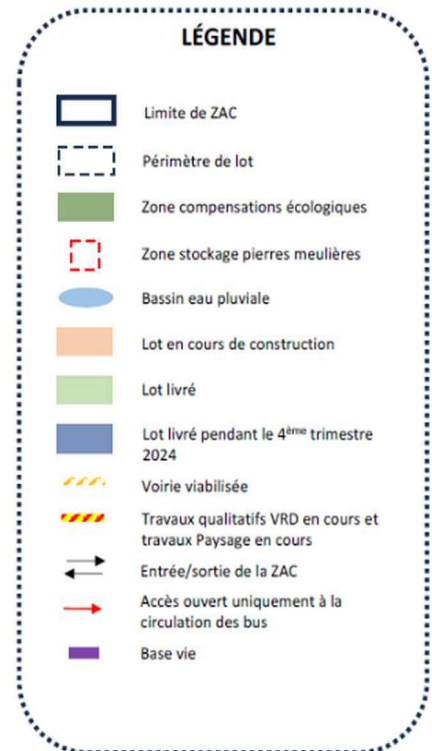


Figure 2 : Plan de masse de la Zac mis à jour en décembre 2024 avec son état d'avancement

C'est dans ce cadre et en application des dispositions des articles L. 122-1-1-III et R. 122-8-II du code de l'environnement, qu'Epamarne, le maître d'ouvrage, a interrogé l'Autorité environnementale d'Île-de-France sur la nécessité ou non d'actualiser l'étude d'impact de la Zac (par courrier réceptionné le 16 décembre 2024).

À l'appui de sa demande, Epamarne, a fourni un dossier comportant :

- une note synthétique décrivant le bilan de l'évolution de la programmation de l'opération depuis sa création, un plan de masse initial et un plan de masse actualisé,
- une annexe décrivant succinctement le projet de Zac et ses objectifs,
- l'étude d'impact initiale de la Zac réalisée en juin 2018,
- une note de vérification de la conformité du projet à l'étude d'impact de 2018, datant de novembre 2024 et comprenant notamment : le mémoire en réponse aux avis du Conseil national de protection de la nature (CNPN) et à l'avis de la MRAe d'octobre 2018, les plans du projet, la notice descriptive, la fiche de lot et la fiche de limites des prestations du lot ICB5.024, et l'attestation de levée des contraintes archéologiques.

1.2. Présentation du projet modifié

D'après le dossier, « la programmation de la Zac en 2024 est conforme au dossier de réalisation initial. En effet, les surfaces dédiées aux entreprises (44,5 ha) sont restées identiques et les surfaces dédiées aux compensations écologiques ont été mises en œuvre par une campagne de travaux menée par Epamarne. »

Le dossier laisse entendre qu'il n'est pas nécessaire, à l'occasion de cette demande de permis de construire, d'actualiser l'étude d'impact de la Zac compte tenu de l'absence d'évolutions du projet.

Le dossier présente en particulier le lot 5.024 et certaines pièces du permis de construire. Il prévoit, sur 66 393 m² dont 60 % seront bâtis, la construction de 5 bâtiments (de A à E) pour un total de 32 653 m² de surface de plancher (SDP) ainsi que la construction d'un parking silo de 286 places de stationnement sur trois niveaux (bâtiment F) (cf. figure 3).



Figure 3 : Plan de masse du lot 5.024, source : annexe 4

2. L'avis de l'Autorité environnementale sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact

2.1. L'évaluation environnementale de la Zac et les avis de l'Autorité environnementale

L'évaluation environnementale est un processus continu, progressif et itératif, qui a notamment pour vocation d'éclairer le maître d'ouvrage, le public et les autorités compétentes sur les incidences potentielles du projet sur l'environnement et la santé, ceci à chaque étape d'évolution du projet.

L'avis de la MRAe du 1^{er} octobre 2018 sur la Zac, émis dans le cadre d'une demande d'autorisation environnementale, a identifié les principaux enjeux de ce projet pour la MRAe (parmi lesquels 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) et recommandé des approfondissements importants sur l'analyse des enjeux liés à la consommation d'espaces agricoles, de l'impact du projet sur le paysage ainsi que sur les sites remarquables, des risques industriels liés aux activités admises dans la Zac, des incidences du projet sur la qualité de l'air, et des effets cumulés avec les autres projets prévus sur le territoire. Enfin il soulignait également la nécessité d'« *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* ».

L'avis de la MRAe du 3 juillet 2024 sur la révision du PLU de Croissy-Beaubourg recommandait de « *réinterroger la pertinence du maintien en zone à urbaniser de la totalité des 44,5 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers prévus pour des activités dans la Zac de Lamirault de Croissy-Beaubourg, au sein d'un paysage naturel remarquable (et de) lancer à cette fin une analyse de la sous-occupation et du potentiel de requalification de la zone d'activités existante au sein de la Zac Lamirault de Collégien, en cas de maintien de la totalité de la zone à urbaniser, prévoir dans l'OAP un échéancier d'ouverture à l'urbanisation de zones successives, de manière à éviter un mitage du site au cas où la surface prévue serait surévaluée* » en y relevant notamment un paysage naturel remarquable et une richesse du patrimoine écologique marqués par la situation du projet en

lisière des forêts d'Armainvilliers et de Ferrières, en bordure des étangs de Croissy et de Beaubourg et à proximité de la ferme de Lamirault inscrite aux Monuments Historiques et de son allée des poiriers.

2.2. Conclusion

De nombreuses démarches d'évaluation environnementale ont été menées concernant la Zac Lamirault.

Dans ses avis, l'Autorité environnementale a identifié que les enjeux forts du projet de Zac, notamment concernant l'îlot LCB 5.024, qui représente une part non négligeable de la Zac, sont ;

- la consommation et l'artificialisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
- la préservation et le renforcement de la biodiversité liée,
- l'insertion paysagère,
- les déplacements et leurs effets sur la santé,
- les risques industriels concernant les activités projetées dans la Zac.

L'Autorité environnementale note tout d'abord que le contexte du projet a évolué depuis 2018 notamment en lien avec la Zac voisine de Lamirault Collégien, et que de ce fait les études menées en 2018 sont trop anciennes pour refléter et évaluer de manière satisfaisante l'état initial du site et les incidences liées.

De plus, elle constate que d'autres opérations prévues dans la Zac ne sont pas réalisées et qu'une vision consolidée et actualisée des enjeux de la Zac est nécessaire, notamment en ce qui concerne l'enjeu majeur de la consommation et l'artificialisation d'espaces, au regard des recommandations des avis déjà émis.

Dans ces conditions, pour l'Autorité environnementale, une actualisation de l'étude d'impact de la Zac Lamirault à Croissy-Beaubourg (77) est nécessaire.

Cette actualisation doit porter sur l'ensemble du périmètre de la Zac. Elle doit permettre d'en présenter une vision consolidée et montrer comment les enjeux environnementaux et sanitaires y sont traités en tenant compte du retour d'expérience sur les opérations réalisées. Elle sera particulièrement approfondie sur le périmètre des opérations restant à réaliser et à autoriser.

Pour la MRAe, sans préjudice de la responsabilité du maître d'ouvrage, l'étude d'impact actualisée doit :

- répondre à l'ensemble des recommandations précédentes de l'autorité environnementale dans ses différents avis, et le cas échéant intégrer tous les éléments pertinents produits en complément des études d'impacts (mémoire en réponse, études complémentaires, etc.) ;
- présenter une version actualisée de la programmation de la Zac, identifiant les projets autorisés, ceux en cours de réalisation, ceux restant à réaliser ;
- présenter de manière rigoureuse la réflexion portant sur la consommation d'espaces et de sa minimisation en détaillant la démarche ERC liée et en démontrant la recherche de compacité entreprise depuis le projet initial ;
- démontrer l'efficacité des mesures annoncées pour éviter, réduire ou compenser les incidences, ou justifier de l'intérêt des projets.

En particulier l'étude d'impact devra porter sur les points suivants :

- les déplacements : présenter une étude d'ensemble des déplacements (trafic routier mais aussi modes de transports alternatifs) à l'échelle de la Zac actualisée avec les données les plus récentes du projet, intégrant les projets de transport en commun projetés (cf. avis sur la révision du PLU⁴ et figure 3) et présentant la stratégie mise en place pour favoriser les alternatives à l'automobile individuelle et la répartition modale résultante attendue ;
- la santé : une analyse la plus quantifiée possible des effets du projet cumulés avec les autres projets du sec-

4 L'avis indiquait, en se référant au PADD révisé, que « plusieurs éléments relatifs à l'accessibilité de la ZAC de Lamirault de Croissy-Beaubourg sont en cours de réalisation ou en projets, aussi bien concernant la voirie que les transports en commun afin de faciliter la fréquentation des lieux aux usagers » et l'annexe 1 du dossier évoque « un projet de transport en commun qui raisonnerait à l'échelle du pôle d'emploi et qui regrouperait à terme les trois ZAE (les portes de la forêt, Lamirault Collégien et Lamirault Croissy-Beaubourg) ».

teur sur la qualité de l'air ;

- la biodiversité : la démonstration de l'efficacité des mesures mises en place en réponse notamment aux recommandations de l'avis du CNPN et en précisant le suivi qui sera réalisé ;
- les risques industriels : une présentation exhaustive des enjeux liés pour les installations projetées dans la Zac en précisant la nature de celles-ci notamment dans le cadre de la procédure d'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- le paysage : une vision de l'intégration paysagère du projet dans son ensemble ;
- la présentation de l'ensemble des opérations connexes nécessaires à la réalisation du projet, et le cas échéant les intégrer dans l'analyse des effets induits du projet au titre de l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Délibéré en séance le 15/01/2025

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO TERISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN,
Denis BONNELLE, Ruth MARQUES, Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, *président*.**