



PRÉFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de
l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France

Le 31 OCT. 2014

Évaluation environnementale des projets

Nos réf : EE-949-14

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet
de Zone d'Aménagement Concerté « Ecoquartier de Montévrain »
sur la commune de Montévrain dans le département de la Seine-et-Marne**

Résumé de l'avis

Le présent avis de l'autorité environnementale porte sur le projet de l'écoquartier de la ZAC de Montévrain, d'une superficie totale de 153 ha, regroupant quatre ZAC créées et développées par l'Etablissement Public d'Aménagement de Marne la Vallée (EPAMARNE).

Les aménagements prévus dans les quatre ZAC concernaient des activités tertiaires sur 290 000 m² SDP (dont 5000 m² d'activités commerciales), plus de 2500 logements, 150 logements étudiants et 300 unités en résidence. Il est prévu des aménagements complémentaires pour améliorer les transitions entre les quartiers habités et les zones agricoles et pour développer les transports en commun et les circulations douces.

A partir d'une étude approfondie de laquelle des principes d'aménagements ont été élaborés, les effets du projet sur les milieux naturels et les mesures proposées sont bien traités.

Les thématiques sur le bruit et l'air sont bien traitées. Des précisions sur le développement des transports en commun et le report modal seraient utiles.

La gestion de l'eau (les ruissellements et l'alimentation en eau potable) et l'insertion paysagère du projet sont bien abordées. Il reste souhaitable que l'état initial et l'examen des effets soient complétés.

Le dossier est complet et documenté. Malgré tout, le document ne fait pas le lien entre les aménagements déjà réalisés dans le cadre des quatre ZAC initiales et ceux qui restent à entreprendre sur les 40 ha restant de la ZAC. Des précisions sur les réalisations passées et à venir pourraient être apportées pour une meilleure compréhension du projet.

*

* *

Avis disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France.

AVIS

1. L'évaluation environnementale

1.1 Présentation de la réglementation

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est basé sur la directive 2011/92/UE 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. Dans ce sens, l'article R.122-6 du code de l'environnement désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et L.122-7. Pour ce projet, l'autorité environnementale est le préfet de région.

Le projet ZAC « Ecoquartier de Montévrain » à Montévrain est soumis à la réalisation d'une étude d'impact en application des dispositions de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 33° du tableau annexé à cet article).

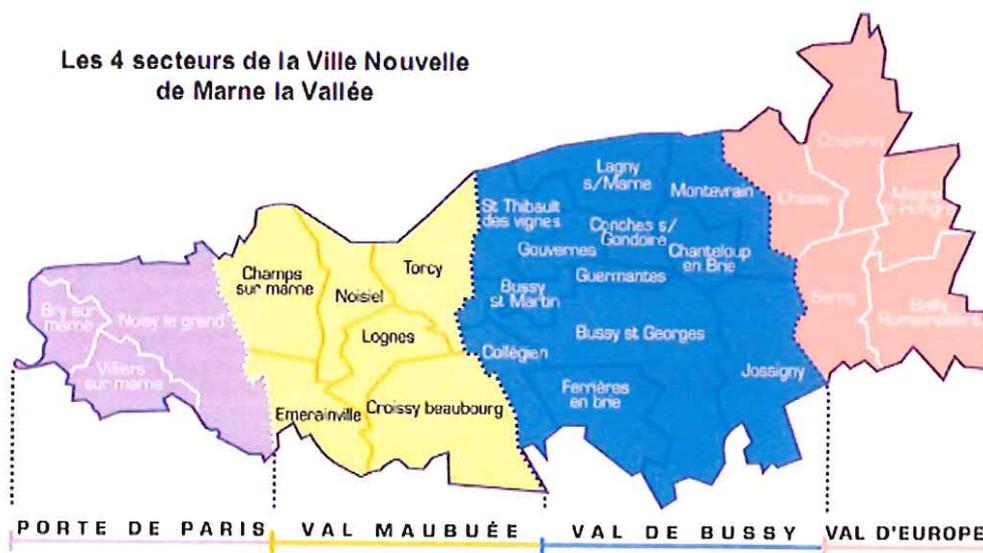
1.2. Présentation de l'avis de l'autorité environnementale

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

Cet avis est rendu dans le cadre de la procédure de modification de création de ZAC. Le dossier est présenté par l'EPAMARNE (Etablissement Public d'Aménagement de Marne la Vallée). Cet avis est un des éléments dont l'autorité compétente tient compte pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

1.3. Contexte et description générale du projet

Le projet de l'écoquartier de la ZAC de Montévrain, d'une superficie totale de 153 ha, regroupe quatre ZAC créées et développées par l'Etablissement Public d'Aménagement de Marne la Vallée (EPAMARNE), chargé de procéder à toutes les opérations de nature à faciliter l'aménagement de la ville nouvelle. Cet établissement a pour ambition d'insuffler à ce territoire un nouvel élan économique dans une perspective de développement durable. Ainsi, plusieurs projets d'écoquartiers ont été lancés dans le cadre d'une convention Etat /collectivités/ EPA signée en 2009.



de 810 unités, de 835 chambres d'hôtel, d'une mairie annexe, d'une salle des fêtes et d'une maison de l'enfance.

Le projet d'écoquartier prévoit d'y rétablir un lien urbain avec le bourg de Montévrain, une plus grande mixité fonctionnelle à l'échelle de la ZAC, de développer les déplacements alternatifs à la voiture, de conforter le rôle du parc du Mont Evrin, de poursuivre le développement du centre urbain du Val d'Europe au sud de la ZAC et de préserver la biodiversité.

- pour la **ZAC de Montévrain – Université (9 ha)** : le programme prévoyait 100 000 m² de planchers d'activités tertiaires, 25000 m² SDP de bâtiments universitaires, 300 unités d'hébergements en résidences services, 150 logements étudiants, et la réalisation d'une gare routière.

Le projet d'écoquartier prévoit d'y poursuivre le centre urbain du Val d'Europe, d'y permettre le développement d'un pôle tertiaire d'envergure et d'intégrer les principes de gestion durable.

En 2010, une étude a apporté des précisions sur les évolutions programmatiques du projet sur la base des 40,5 ha restants à urbaniser sur les 153 ha de l'écoquartier. En juin 2011, l'élaboration d'un plan guide a été confiée à une équipe pluridisciplinaire de maîtrise d'œuvre urbaine pour traduire dans l'espace et à travers les paysages, les orientations définies dans la charte de développement durable et l'étude de programmation urbaine.

Les principes qui structurent le plan guide visant à répondre aux enjeux environnementaux en limitant l'étalement urbain sur les zones encore vierges d'aménagement de la ZAC sont les suivants :

- **1^{er} principe : retrouver un lien visuel, physique, fonctionnel et culturel avec la vallée de la Marne en conservant un espace ouvert dans la continuité du Vallon des Corbins, support d'une agriculture de proximité, le cœur agro-urbain** ; Il est envisagé de l'agriculture biologique sur 18 ha d'un seul tenant dont 6 sur la ZAC pour répondre aux besoins de la population. Le dossier cite des études qui montreraient la viabilité de cette démarche. L'interface entre les quartiers habités et le cœur agro-urbain se traduit par une transition douce intégrant des espaces cultivés, des espaces de détente, des cheminements et des espaces publics, des constructions intégrant des toitures végétalisées, les espaces publics (ruelles, venelles et places), préservant au maximum la perméabilité des sols, ménageant des noues et quelques plantations dans des dépressions topographiques. De nombreux photomontages illustrent ces concepts.

- **2^{ème} principe** : développer un réseau de circulations douces pour maximiser les déplacements non motorisés à l'échelle de l'écoquartier à travers le parc de Mont Evrin et le cœur agro-urbain ;

- **3^{ème} principe** : créer des micro polarités autour des équipements publics implantés en lisière du cœur agro -urbain ;

- **4^{ème} principe** : positionner les logements et les équipements au plus proche des arrêts des transports en commun ;

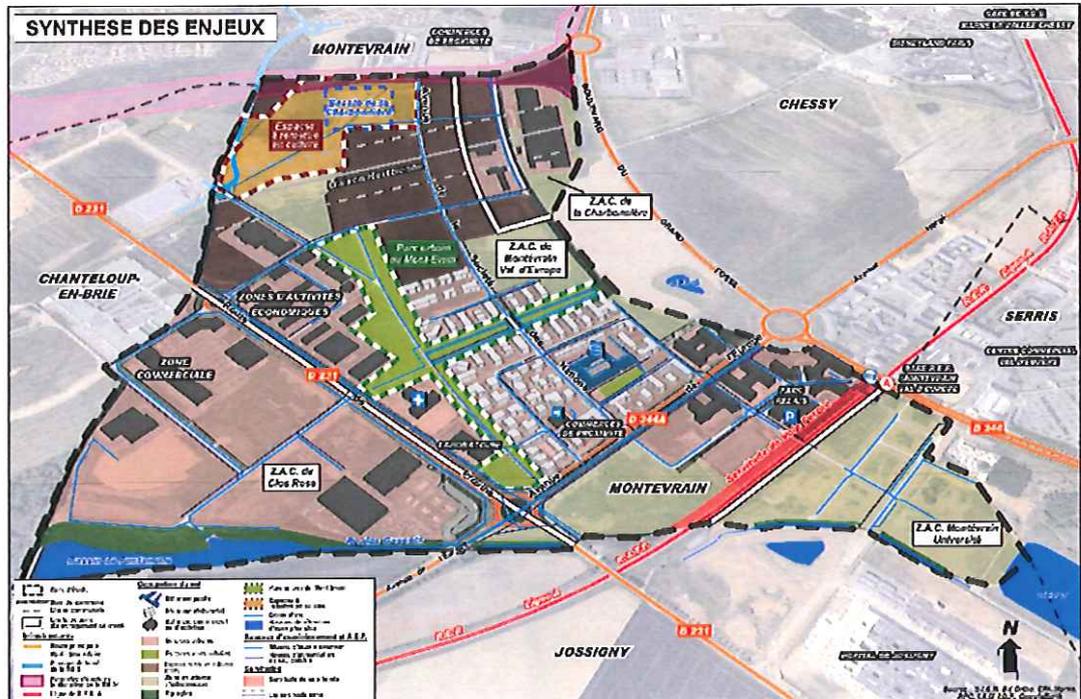
- **5^{ème} principe** : assurer une mixité dans l'occupation des sols entre activités et habitat favorisant une intensité d'usage des espaces publics.

Le planning de réalisation de l'écoquartier est prévu jusqu'en septembre 2019.

L'autorité environnementale remarque que la ZAC de 153 ha est à dominante d'activités et d'équipements au regard du nombre total de logements prévus, soit 2600 logements., (sur la base du dossier p8 : 2500 logements familiaux du programme modifié, 20 logements familiaux et 150 unités de logements étudiants).

L'autorité environnementale relève que le dossier n'apporte pas de précisions concernant les aménagements déjà réalisés et ceux projetés, ni leur nature ou leur localisation sur des

cartes, au regard des 3 étapes de réalisation décrites en p8 du dossier (programme initial, programme modifié et modification du présent dossier). Pour une meilleure compréhension du public, le document pourrait préciser le nombre de logements qu'il est encore prévu de construire ainsi que leur localisation. L'emplacement des autres aménagements devrait également être développé : espaces verts, aménagements de lisière entre le bâti et les zones naturelles ou agricoles, espaces ouverts comme le parc ou les places publiques,



Carte des enjeux extraite de l'étude d'impact en p 136

Les cartes d'enjeu (page 136) et les trois cartes de phasage de travaux (pages 175-176-177) pourraient être accompagnées de précisions sur les aménagements concernés que ce soit des canalisations, des logements, des lisières entre bâti et zones ouvertes. Les cartes de phasage des travaux n'abordent pas non plus la ZAC Université alors que ce secteur fait partie des zones à urbaniser.

2. Analyse de l'état initial du territoire et les enjeux environnementaux

Les enjeux du projet concernent la maîtrise des ruissellements, l'intégration paysagère du projet, la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques, la qualité de l'air et l'environnement sonore.

Dans l'ensemble, l'étude d'impact est bien développée concernant les milieux naturels, la phase chantier, la qualité de l'air et celle de l'environnement sonore. Elle pourrait être enrichie sur les thématiques de la maîtrise des ruissellements et de l'intégration paysagère.

2.1 Le milieu physique, les risques, l'énergie et l'eau

Le secteur de la ZAC fait partie intégrante du plateau de Brie -qui est une vaste zone céréalière - incliné vers le nord-ouest et entaillé au nord par la vallée de la Marne et ses affluents.

Le dossier retient que l'enjeu inondation concerne le risque inondation pluviale lié aux ruissellements (p60). L'autorité environnementale confirme ce constat d'autant plus que la nature des sols est peu perméable (les couches géologiques sont constituées de limons, de marnes et d'argiles) et la superficie à aménager est assez conséquente. Les aménagements sont susceptibles de modifier voire d'augmenter les ruissellements. L'état initial aurait du faire état des conditions de ruissellement avant et depuis les premiers

aménagement/modifications de la ZAC : directions des écoulements, délimitation des sous bassins versants, et perméabilités des sols.

Compte tenu de l'emprise du projet, la problématique liée à la maîtrise des ruissellements doit faire l'objet d'une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau. Le pétitionnaire indique détenir l'autorisation relative aux aménagements réalisés. L'étude d'impact devrait en faire état et apporter des éléments d'actualisation concernant les 40 ha restant à aménager.

L'autorité environnementale apprécie la prise en compte des zones humides. L'état initial conclut que les zones humides constituent un réel enjeu. Le dossier qui rappelle les critères réglementaires de délimitation des zones humides, indique que 2,17 ha (soit moins de 2%) de la superficie de la ZAC constitue des zones humides.

Enfin, du fait de l'arrivée de nouveaux salariés et de futurs habitants, les besoins en approvisionnement en eau potable et l'assainissement des eaux usées de la ZAC devraient être développés. Le dossier indique l'absence de captage AEP dans le secteur du projet sans approfondir le sujet. De même le dossier indique p99 « que les eaux usées du secteur d'étude sont collectées puis acheminées vers la station d'épuration de Saint-Thibault des Vignes, géré par le SIAM », mais qu'« à l'échelle du futur écoquartier, il n'y a aucun réseau collectif d'eaux usées, ce dernier n'étant déployé qu'au nord ».

Concernant la réalisation d'une étude sur la faisabilité des énergies renouvelables, les procédés ont bien été abordés mais il manque une analyse à l'échelle du projet. Le dossier n'apporte pas de précisions concernant l'usage de telle ou telle source d'énergie renouvelable. Or, compte tenu du nombre de salariés et habitants de la ZAC, la consommation énergétique est un vrai enjeu.

2.2 Le paysage et les espaces agricoles

La commune de Montévrain appartient à deux grands ensembles paysagers : les rebords de la Brie Boisée et la vallée de la Marne. Le périmètre du projet au sein duquel est prévu le projet d'écoquartier appartient quant à lui à l'ensemble paysager des rebords de la Brie Boisée, en bordure du plateau de Chessy.

Le dossier décrit bien le contexte paysager du projet, et sa constante évolution : au nord, les zones récemment construites jouxtent des parcelles actuellement en culture tandis qu'au sud, les espaces naturels aménagés le long du Rû des Gassets jouxtent des espaces en attente d'urbanisation, à proximité de la gare RER.

Le dossier décrit également la présence encore actuellement, sur le site, de vastes espaces agricoles constitués pour la plupart de jachères dans des secteurs promis à une urbanisation prochaine. Dans certains secteurs, les parcelles sont enclavées entre les secteurs bâtis, découpés entre les infrastructures routières et ferroviaires. Or, les espaces ouverts du plateau dessinent des continuités paysagères et écologiques importantes.

S'agissant des lisières entre les futures zones habitées et les parcelles agricoles pour lesquelles le projet souhaite apporter un grand soin, l'autorité environnementale aurait souhaité que l'état initial fasse état des lisières actuelles, notamment entre les zones agricoles et les zones habitées sans oublier les lisières autour des zones d'activités qui sont généralement traitées de manière abrupte.

L'autorité environnementale aurait également apprécié qu'un état des lieux soit réalisé sur l'activité agricole au travers notamment d'une analyse fonctionnelle tenant compte notamment des coupures urbaines actuelles (routes, bâtiments, etc).

L'autorité environnementale aurait également apprécié que soit réalisée une analyse sur certaines vues emblématiques et intéressantes à maintenir. Le projet étant situé sur un plateau, il aurait été par exemple utile de savoir si celui-ci est visible depuis le plateau situé au nord. Le document devrait présenter une restitution des vues lointaines et rapprochées orientées vers le secteur du projet et repérées sur un plan.

2.3 Les milieux naturels

Le site se situe au cœur d'un environnement remarquable à proximité de ZNIEFF de type 1 et 2 et de la ZPS Boucles de la Marne. Il comporte des zones humides et le secteur est concerné par la trame verte et bleue Val d'Europe de Marne-La-Vallée. Le site abrite des zones agricoles et des friches comportant de nombreuses espèces animales et floristiques patrimoniales et dont certaines espèces animales protégées (espèces d'oiseaux, reptiles, chiroptères).

L'objectif à terme est l'articulation entre les quartiers d'habitation, de tourisme et d'activité d'une part et le réseau d'espaces ouverts et plantés d'autre part. Ce dernier comprenant des espèces protégées, des continuités écologiques ainsi que des zones humides, l'autorité environnementale souligne que la thématique des milieux naturels est un enjeu fort. Elle apprécie la prise en compte de la biodiversité et des milieux naturels. Les inventaires faune flore sont réalisés et les continuités écologiques sont bien identifiées. Le dossier présente une carte de synthèse des enjeux écologiques.

2.4 Les déplacements, l'air et le bruit

L'autorité environnementale apprécie la qualité de l'état initial concernant les déplacements. L'étude comporte un état des lieux complet et une quantification des déplacements. Elle met en lumière une prépondérance dans le secteur d'étude de la voiture que l'offre actuelle en transports en commun (principalement le bus), a du mal à concurrencer. L'offre en transport en commun est principalement orientée vers la desserte de Paris (le RER A), et ne répond pas complètement aux besoins de la ville nouvelle.

L'autorité environnementale apprécie aussi la qualité de l'état initial concernant la qualité de l'air et l'environnement sonore du projet.

3. Justification du projet retenu

Le pétitionnaire indique qu'une analyse multicritères au regard des thématiques environnementales a été réalisée sur la base de trois projets d'aménagements conduits respectivement par les cabinets d'architectes suivants : le cabinet Maillard-Masurel, le cabinet RDE et le bureau d'études Urbicus, permettant d'aboutir au parti d'aménagement retenu en 2010 puis du plan guide en 2011.

Il en a ressorti les enjeux suivants :

- fragmentation des territoires et dynamiques de projets ;
- urbanismes et mobilités ;
- diversités, formes et fonctions urbaines ;
- maîtrise des nuisances et vie du quartier ;
- micro climat ;
- énergie et émissions de gaz à effet de serre ;
- trame verte et bleue ;
- flux, déchets et risques.

L'autorité environnementale apprécie cette démarche d'analyse des principes d'aménagement annoncés par le porteur de projet.

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

4,1 La gestion de l'eau

Les principes de gestion des eaux pluviales proposés dans le dossier portent sur la gestion intégrée à la parcelle avec une volonté d'infiltrer les eaux, par des aménagements capables de réduire et compenser les impacts du projet. Ces principes répondent aux enjeux locaux autour de la thématique de l'eau. Les mesures concrètes qui en découlent en termes d'aménagements devraient être précisées concernant le stockage, l'acheminement et l'infiltration des eaux.

S'agissant de l'usage des bassins existants et de leur utilisation, le pétitionnaire indique détenir l'autorisation au titre de la loi sur l'eau, délivrée dans le cadre des aménagements déjà réalisés sur le ZAC. Il serait utile d'approfondir l'étude concernant le dimensionnement des deux ouvrages pour tenir compte des ruissellements éventuels liés aux 40 ha nouvellement aménagés..

Les mesures prises afin de compenser la destruction de zones humides sont bien documentées. Elles sont étayées par des détails sur leur dimensionnement et leur mise en œuvre. Le projet envisage de compenser à hauteur de 150 % les surfaces perdues. Ainsi, la surface de zone humide impactée par le projet, d'une superficie de 0,95 ha, sera compensée par une surface de 1,4ha. Il est notamment question d'étendre les zones humides existantes (par la création d'étangs et de milieux humides par reprises des nivellements) autour des 2 bassins, celui de la Charbonnière et celui de Fontenelle et d'augmenter leurs potentialités écologiques. Cette démarche qui s'accompagne d'une obligation réglementaire au titre de la loi sur l'eau (dossier de déclaration), fait l'objet dans le dossier d'un développement tout à fait appréciable.

4.2. Le paysage et les espaces agricoles

Le projet d'écoquartier a prévu de préserver une partie des espaces actuels (des champs, des prairies et des friches), présentant des continuités écologiques intéressantes. Un Parc en forme de « T » sera aménagé au sein de la ZAC : le Parc de Mont Evrin. Ce nouveau milieu entend concilier différents usages : lieu de promenade et continuité écologique . L'autorité environnementale apprécie sa dimension paysagère au sein de l'écoquartier.

L'étude annonce des principes d'aménagements paysagers respectueux des transitions entre les espaces construits et agricoles. La mise en œuvre de ces principes pourrait être davantage étayée : les visuels figurant dans le dossier concernant des transitions entre les futures zones habitées et les zones agricoles (schémas, aquarelles), ne sont pas repérés sur les cartes ce qui ne permet pas de les situer. .

Le traitement des lisières entre bâtiments d'activités et l'environnement, notamment agricole pourrait être développé. Ces interfaces, si elles sont négligées, rendent l'intégration paysagère des secteurs d'activités très difficile. La ZAC pourrait être une opportunité pour améliorer l'intégration paysagère des bâtiments d'activités déjà existants et préparer l'insertion des nouveaux bâtiments prévus.

Le devenir des lisières entre zones agricoles et bâtiments d'activité ou d'habitation ainsi que celui à terme des terres agricole pourrait être renseigné en tenant compte des ZAC voisines. L'évaluation des effets cumulés du projet avec les projets voisins, existants à venir devrait être renseignée..

4.3 Milieux naturels

Une carte mettant en évidence les enjeux patrimoniaux et réglementaires en rapport avec les impacts aurait apporté plus de lisibilité à l'étude.

Concernant les impacts du projet sur les milieux naturels, le site Natura 2000 situé à proximité n'est pas touché.

Les mesures proposées sont satisfaisantes. Il s'agit de mesures d'évitement et de réduction lors des travaux. Ces mesures sont les suivantes :

- le rétablissement du corridor herbacé impacté par le projet (le parc de Mont-Evrin);
- l'aménagement écologique du bassin de la Charbonnière ;
- les défrichements en dehors des périodes de reproduction des espèces, ;
- la réduction des incidences portées aux friches, prairies et terrains cultivés via des conventions d'Occupation Précaires (avant leur urbanisation) ;
- la priorité aux cultures extensives dans le cœur agro-urbain (rotation avec jachères), présence de haies, interdiction d'usage de produits phytosanitaires de synthèse ;
- le maintien ou la création de bandes enherbées.;

Malgré ces mesures d'évitement et de réduction, des impacts subsisteront sur certaines espèces (le Pipit Farlouse, la Linotte mélodieuse et le Conocéphale gracieux, qui sont des espèces protégées) et sur certains cortèges (friches, prairies, cultures, jachères). Une demande de dérogation aux dispositions de l'article L 411-2 du code de l'environnement a été déposée par le porteur de projet..

Les impacts résiduels potentiels du projet sur certaines espèces ont débouché sur des mesures compensatoires suivantes :

- reconstitution de zones de prairies herbacées et des zones de cultures extensives par le biais de bande enherbées, de haies au sein du cœur agro-urbain et du parc de Mont-Evrin en s'inscrivant au maximum dans la continuité du corridor herbacé identifié par le SRCE ;
- création de nouvelles zones humides détruites (1,4 ha) (voir le paragraphe 2,1) ;
- création du parc de Mont-Evrin sur les continuités identifiées sur ce secteur actuellement ouvert naturel ou cultivé.

4.4 Les déplacements, la qualité de l'air et le bruit

L'étude d'impact s'accompagne d'une étude spécifique « air » et « acoustique ».

Concernant le volet « air et santé », l'autorité environnementale relève que l'étude montre clairement un impact du projet sur la qualité de l'air notamment concernant les particules PM10 liées au trafic routier. L'étude montre une augmentation de ce trafic de 154 % d'ici 2030, soit plus du double du trafic actuel, dans un secteur déjà fortement emprunté pour des raisons de tourisme et de loisirs (le parc d'attraction de Disney).

Le rapport envisage une limitation des émissions de polluants atmosphériques en misant sur « l'évolution technologique des véhicules ». Cette justification devrait être étayée par des éléments techniques. L'autorité environnementale s'étonne que l'impact potentiel d'une utilisation accrue des transports en commun et donc d'un report modal ne soit ni abordé ni quantifié.

L'étude sur le bruit est satisfaisante. L'état initial et les effets du projets sont évalués. L'étude conclut que le bruit va augmenter de 5 dB d'ici 2030. Le pétitionnaire propose en conséquence des niveaux d'isolation acoustique adaptés pour les bâtiments.

4.5 La phase chantier

Le dossier aborde bien la phase chantier notamment concernant la préservation du milieu naturel.

4.6 Impacts cumulés

Concernant la forte dynamique d'aménagement de la ville nouvelle mesurée notamment au nombre important de ZAC dans l'environnement du projet, l'autorité environnementale aurait souhaité que soit menée une analyse approfondie des effets cumulés du projet avec les projets voisins concernant différentes thématiques :

- le devenir des lisières entre bâti (habitations, activités), et les zones agricoles quand ces dernières seront urbanisées ;
- l'approvisionnement en eau potable : les sources d'approvisionnement, les pressions sur la ressource ;
- les continuités écologiques.

L'autorité environnementale aurait souhaité que l'étude aborde les effets cumulés de ce projet concernant le risque de dégradation de la qualité de l'air et de l'ambiance sonore, au regard notamment de l'augmentation cumulée du trafic automobile. Le dossier n'aborde en effet en p235 que la question des déplacements en indiquant que l'analyse des effets cumulés a permis entre autre, de prévoir les dimensionnements des carrefours avec des études prospectives de trafic pour les horizons 2020 et 2030.

5. Analyse du résumé non technique

Le résumé non technique est très complet.

6. Information, Consultation et participation du public

L'avis de l'autorité environnementale est également disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'Energie d'Ile-de-France.

Le Préfet de la Région d'Ile-de-France
Préfet de Paris


Jean DAUBIGNY