



PRÉFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

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

Le **25 OCT. 2014**

Évaluation environnementale des projets

Nos réf : EE-948-14

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet de création
de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Pré de Claye
à Serris, Coupvray et Bailly-Romainvilliers (Seine-et-Marne)**

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur le projet, porté par l'Etablissement public d'aménagement EPAFRANCE, de zone d'aménagement concerté (ZAC) du Pré de Claye, située sur un secteur d'une surface totale de 69,44 hectares, principalement sur la commune de Serris mais également sur les communes de Bailly-Romainvilliers et de Coupvray dans le département de la Seine-et-Marne. Le projet de ZAC, comprenant des logements, des équipements, des commerces et des espaces verts, appartient au secteur 4 de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, dit du Val d'Europe, qui accueille notamment le parc d'attractions Disneyland Paris.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale pour ce projet sont l'eau, les milieux naturels, la desserte du site et les déplacements, les nuisances sonores, le paysage et la qualité des sols.

L'analyse de l'état initial de l'environnement est de bonne qualité. Les impacts sur les thématiques à enjeux sont présentés. Il est proposé des mesures pertinentes pour éviter et réduire ces impacts. Les effets du projet, les mesures proposées et leur suivi pourraient faire l'objet de synthèses afin de rendre l'étude plus accessible au public.

L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'étude d'impact sur les points suivants :

- gestion des eaux (capacité du réseau d'assainissement à absorber les eaux usées des futurs habitants et activités),
- pollution des sols (connaissance de l'état de sols, démarche suivie).

En outre, il conviendra d'explicitier les modalités de suivi des mesures et de leurs effets, afin d'atteindre les objectifs affichés en termes d'écologie.

*

* *

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 de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Pré de Claye à Serris, Coupvray et Bailly-Romainvilliers (Seine-et-Marne) 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. À la suite de l'enquête publique, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Le présent avis de l'autorité environnementale porte sur l'étude d'impact (Atelier VILLES & PAYSAGES - Juillet 2014) accompagnant le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Pré de Claye à Serris, Coupvray et Bailly-Romainvilliers (Seine-et-Marne).

1.3. Contexte et description du projet

Le projet, porté par l'Etablissement public d'aménagement EPAFRANCE, consiste à créer la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Pré de Claye, située sur un secteur d'une surface totale de 69,44 hectares, principalement sur la commune de Serris mais également sur les communes de Bailly-Romainvilliers (3 hectares) et de Coupvray (5 hectares) dans le département de la Seine-et-Marne. La ZAC appartient au secteur 4 de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, dit du Val d'Europe, qui accueille notamment le parc d'attractions Disneyland Paris.

Le projet, situé à l'est du centre urbain et du centre commercial du Val d'Europe, est encadré par des voiries structurantes : boulevard circulaire (route départementale RD 344 ou « Méridienne »), avenue Paul Séramy, avenue Robert Schuman. Actuellement, le secteur est constitué principalement de surfaces agricoles, soit utilisées en cultures via des conventions d'occupation précaire, soit laissées en jachère ou en friches, et de zones d'exploitation de chantier.

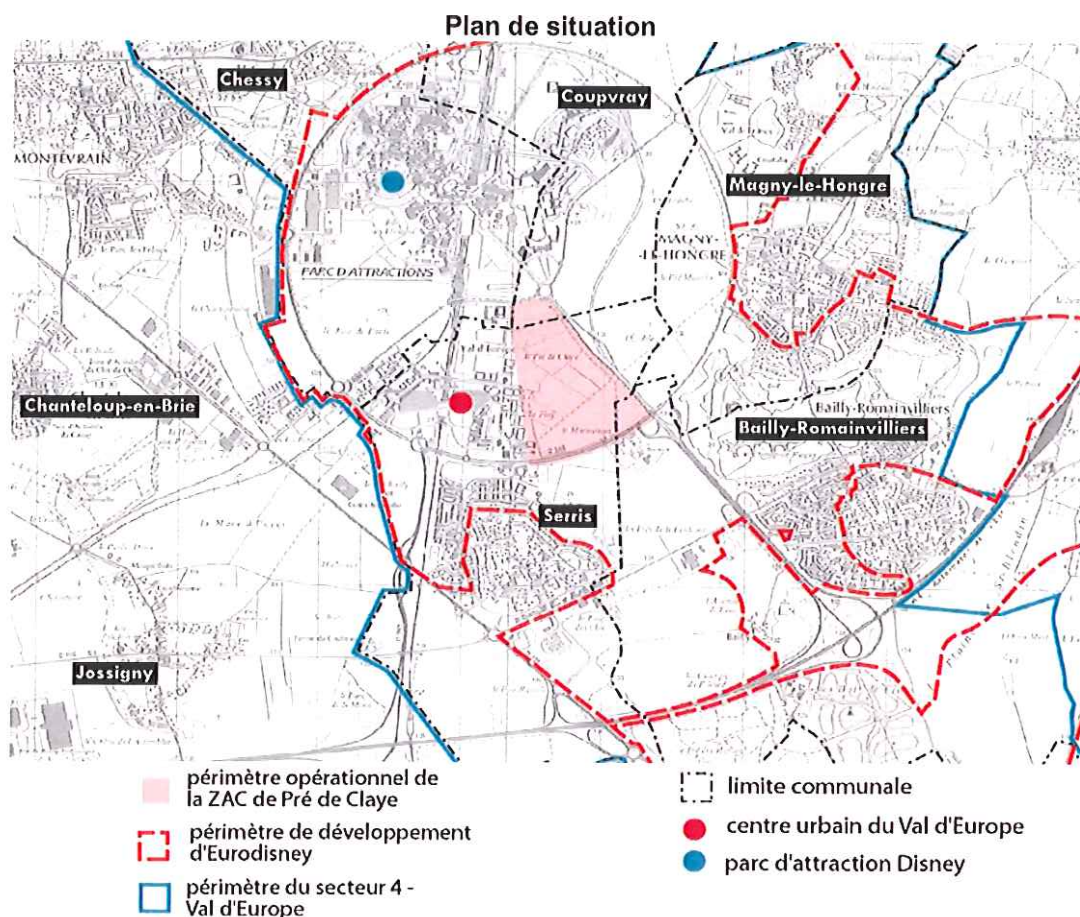
Le futur quartier de la ZAC du Pré de Claye prolongera le centre urbain du Val d'Europe vers l'est, par l'aménagement de quartiers d'habitation, d'un parc urbain et d'équipements structurants, et accueillera, dans sa partie nord-est et lors d'une phase ultérieure, une partie du programme touristique lié à Eurodisney Paris (quartier hôtelier).

Le programme comprend :

- 2 400 logements, essentiellement collectifs, et 400 unités d'hébergement spécifique (étudiants, employés...)
- 2 000 chambres d'hôtel,
- 5 à 6 000 m² de commerces et services,
- 2,5 hectares de réserve pour des grands équipements publics (groupe scolaire, centre de loisirs, collège...),
- un parc urbain d'une surface de 15,4 hectares, dont 6 hectares de plans d'eau et de cheminements.

L'urbanisation sera réalisée par étapes : la première phase de 2014 à 2022 (îlots urbains ouest, logements et parc), la deuxième phase de 2022 à 2030 (îlots urbains sud, logements et autres programmes) et la troisième phase après 2025 (zone touristique).

La ZAC permettra à terme l'accueil d'environ 8 000 habitants supplémentaires sur la commune de Serris, qui en compte actuellement 6 600, et la création de 4 700 emplois.



(Source : étude d'impact de la ZAC du Pré de Claye)

2. L'analyse des enjeux environnementaux

L'état initial de l'environnement présenté dans l'étude d'impact est de bonne qualité. Bien documenté, il est illustré de cartes et schémas, ce qui facilite la compréhension. Il permet notamment de bien appréhender le contexte de ce secteur en constante évolution, lié au développement de Marne-la-Vallée, en présentant les projets d'urbanisation présents sur le secteur. Une synthèse générale hiérarchisant les enjeux environnementaux pour ce projet aurait été appréciée.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale pour ce site et ce projet sont l'eau, les milieux naturels, la desserte du site et les déplacements, les nuisances sonores, le paysage et la qualité des sols.

L'eau et les zones humides

Le site du projet est traversé dans sa partie nord par l'ancien ru des Languiolles, aménagé en canal. Sont également présents deux mares et des fossés de drainage.

La carte « enveloppes d'alerte des zones humides »¹ relève la présence de zones potentiellement humides. Aussi des expertises floristiques et pédologiques ont été effectuées sur le terrain et ont permis d'identifier 1,38 hectares de zones humides (au sens réglementaire du terme), cartographiées à la page 81.

En termes d'assainissement, il est précisé que le réseau communal est séparatif (c'est-à-dire que les eaux pluviales sont séparées des eaux usées domestiques). Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration de Saint-Thibault-des-Vignes, qui reçoit les eaux usées de 25 communes. Il serait souhaitable de présenter les capacités de traitement de cette station et un bilan de son fonctionnement.

Milieux naturels et continuités écologiques

Le site du projet n'est concerné par aucune protection réglementaire ou inventaire au titre des milieux naturels. Des expertises écologiques de terrain ont été réalisées en 2011 et 2014. La zone concernée par la ZAC est constituée principalement de cultures, de terrains en friche, de bosquets et d'un habitat aquatique (canal...), dont les surfaces ont évolué entre ces deux dates, du fait de la remise en culture de certaines zones ou de la dynamique d'évolution des milieux. Les zones de friches, les boisements et les ourlets végétalisés sont les milieux les plus intéressants sur le plan écologique, car ils offrent des habitats favorables à la faune. Les études montrent la présence sur le site de trois espèces floristiques considérées comme remarquables (Orobanche des trèfles, Gesse tubéreuse et Fétuque des prés), d'oiseaux (dont sept considérés comme remarquables), de deux espèces de chiroptères (Pipistrelle de Nathusius et Pipistrelle commune) et d'insectes (dont cinq espèces d'orthoptères considérées comme remarquables).

Le dossier identifie les corridors écologiques utilisés sur le site - plusieurs liaisons est-ouest, et une liaison nord-sud le long des talus de l'avenue Paul Séramy - puis les resitue à l'échelle du secteur du Val d'Europe. L'étude d'impact décrit également le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France, adopté en octobre 2013, mais ne présente pas les cartes du SRCE relatives au secteur d'étude : la « *carte des composantes de la trame verte et bleue* » et la « *carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue* » auraient utilement complété cette analyse.

La desserte du site et les déplacements

Le site du projet est desservi par des infrastructures routières et les transports en commun : RER, lignes de bus. Le réseau cyclable, peu présent actuellement sur le Val d'Europe, est en cours d'aménagement. Le dossier présente également les principales difficultés rencontrées par les transports en commun (circulation des bus parfois difficile) et les aménagements réalisés ou prévus, notamment autour des deux gares du RER, dont la

¹ La carte « enveloppes d'alerte des zones humides » est disponible sur le site de la DRIEE Ile-de-France.

fréquentation augmentera avec le développement urbain. Trois projets de transports en commun en site propre (TCSP) sont également à l'étude.

Les études de trafic réalisées à partir de comptages de 2011 montrent des difficultés de circulation à l'heure de pointe du soir sur une section du boulevard circulaire et sur certains carrefours des voies structurantes (notamment le giratoire d'accès au centre commercial). Le dossier note que le secteur est en pleine évolution urbaine, et que des difficultés de circulation seront prévisibles une fois que les projets d'urbanisation auront été réalisés. Les principaux aménagements routiers prévus sont présentés : création d'un échangeur entre l'A4 et la RD245, doublement de la pénétrante ouest, etc.

L'autorité environnementale relève que l'étude de trafic aurait pu être actualisée pour tenir compte des trafics induits liés aux aménagements urbains réalisés depuis 2011.

Bruit

L'essentiel des nuisances sonores sur le secteur du projet provient du trafic routier, et notamment du boulevard circulaire et de l'avenue Paul Séramy. Le dossier n'indique pas explicitement que le projet est concerné par le secteur affecté par le bruit de ces voies, classées « infrastructures bruyantes » par arrêté préfectoral, mais présente une carte de ces secteurs (à la page 203). Des mesures acoustiques ont été réalisées pour caractériser l'ambiance sonore actuelle en période diurne et nocturne, qui peut être qualifiée de « modérée ». Ces mesures permettront également la validation des modèles de calcul utilisés dans la suite de l'étude.

Paysage

L'étude d'impact décrit, à différentes échelles, le paysage dans lequel s'inscrit le projet. Situé sur le plateau de la Brie, au relief peu marqué et entrecoupé de vallées peu profondes, le secteur du projet correspond à la grande unité paysagère du plateau urbain de Marne-la-Vallée amont. Plus localement, ce secteur dont l'évolution constante ne facilite pas la lecture et la compréhension se caractérise par l'imbrication d'espaces ouverts (espaces agricoles cultivés ou jachères dans les secteurs voués à une urbanisation prochaine) et de secteurs bâtis. L'urbanisation et les infrastructures routières et ferroviaires (autoroute A4, ligne TGV...) limitent les vues vers l'horizon.

Qualité des sols

Le dossier indique qu'aucune activité industrielle passée n'est recensée sur le périmètre du projet par la base de données BASIAS². Aucun prélèvement et analyse de sols n'ont été réalisés pour identifier d'éventuelles pollutions existantes sur le site.

L'autorité environnementale recommande de compléter les études afin d'avoir une connaissance plus précise de l'état des sols. En effet, la nature des activités sur les zones indiquées comme « zone exploitée » et « chantier » (carte de la page 95) n'est pas précisée. Or elle pourrait avoir été source de pollutions.

La démarche qui sera suivie dans les phases ultérieures du projet en cas de découverte de pollutions des sols pourrait être présentée.

3. L'analyse des impacts environnementaux

3.1 Justification du projet retenu

Le projet de ZAC du Pré de Claye s'inscrit dans le projet de développement du programme urbain et touristique, prévu dans le cadre du programme d'intérêt général (PIG) relatif au quatrième secteur de Marne-la-Vallée. L'étude d'impact retrace bien ce contexte. Elle précise les grands objectifs poursuivis par le PIG, les opérations déjà réalisées et rappelle les objectifs spécifiques à cette ZAC, à savoir notamment assurer la poursuite de l'urbanisation de ce secteur en cohérence avec les opérations précédentes. La ZAC vise ainsi notamment à :

- assurer la liaison entre les activités touristiques et les quartiers urbains,

² BASIAS : base de données d'anciens sites industriels et d'activités de service.

- créer des quartiers d'habitation animés et à taille humaine, un quartier hôtelier, un parc urbain d'intérêt intercommunal jouant un rôle d'animation urbaine et des équipements structurants,
- renforcer la centralité principale du quartier de l'hôtel de ville,
- inscrire le projet dans les trames verte et bleue du territoire,
- créer une densité raisonnée, qui privilégie la mixité sociale et les échanges générationnels et offre une continuité du parcours résidentiel au sein de la commune de Serris.

Plusieurs variantes ont été étudiées et sont présentées dans le document. En outre, l'étude d'impact apporte les justifications au parti d'aménagement retenu et examine la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et documents de planification, y compris les plus récents.

Des éléments chiffrés sur les besoins du secteur en termes de logements et d'hébergements touristiques auraient utilement pu être apportés dans ce document pour étayer la justification du projet.

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

L'analyse des impacts est menée de manière très complète et traduit la volonté du maître d'ouvrage d'intégrer les préoccupations environnementales dès la démarche de conception. Le dossier décrit les impacts du projet, en phase d'exploitation (c'est-à-dire lié au projet finalisé) puis pendant la phase de chantier, et propose en parallèle les mesures destinées à éviter ou réduire ces impacts. Cette présentation facilite la compréhension du dossier. L'analyse des impacts a été menée pour l'ensemble des trois phases du projet. En outre, une analyse pertinente des effets cumulés du projet avec les autres projets connus a été menée à l'échelle du Val d'Europe.

Les modalités de suivi des mesures et de leurs effets sont parfois abordées dans la description des mesures (concernant les milieux naturels par exemple) mais ne font pas l'objet d'un paragraphe spécifique. Il conviendrait d'explicitier ces modalités de suivi.

La présentation de tableaux récapitulatifs des effets du projet, des mesures proposées et de leur suivi permettrait de mieux appréhender ce chapitre très dense et de faciliter le recensement des mesures qui seront effectivement mises en œuvre. Seule une synthèse des effets temporaires du projet sur les milieux naturels et les mesures associées est présentée dans l'étude d'impact.

Consommation de terres agricoles

Le projet consommera environ 69 hectares de terres agricoles, certes vouées à l'urbanisation depuis plusieurs années et prévue dans les documents d'urbanisme. A titre d'information, le dossier indique qu'un projet de périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PPEANP) est à l'étude sur le territoire de la communauté d'agglomération Marne et Gondoire.

Gestion de l'eau

Le volume d'eaux usées supplémentaires, lié à l'arrivée des habitants de la ZAC, n'est pas précisé. L'autorité environnementale recommande que ce point soit étudié.

Par ailleurs, le projet va induire une imperméabilisation des sols et une augmentation des eaux de ruissellement.

Le dossier prévoit de collecter les eaux pluviales dans un bassin de rétention, réalisé en extension d'un bassin d'eaux pluviales existant. Cette extension, réalisée en deux temps pour accompagner l'urbanisation, sera à terme d'une surface de 4,8 hectares et servira également pour la rétention des eaux pluviales d'aménagements autres que la ZAC du Pré de Claye. Il est dimensionné pour recevoir une pluie d'occurrence centennale. Ce bassin assurera également une fonction épuratrice.

Le dossier indique également que le projet fera l'objet d'une procédure d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

Zones humides

Pour ce qui concerne les zones humides, le dossier précise à la page 261 que seule une surface de 0,4262 hectare de zone humide, correspondant au canal traversant la partie nord de la ZAC, pourra être conservée, alors que la page 267 indique que toutes les zones humides identifiées (1,38 hectares) seront impactées. Cette perte sera compensée par un aménagement écologique au niveau du bassin d'eaux pluviales. Le dossier présente de nombreuses recommandations pour cet aménagement (pages 271 à 275), pour favoriser l'implantation d'une faune et d'une flore diversifiées.

Les espaces verts seront gérés de manière extensive, sans intrant chimique, ce qui est à souligner.

Milieux naturels et continuités écologiques

Le projet de ZAC aura des impacts sur les milieux naturels, du fait de la destruction d'une grande partie des habitats naturels présents, du risque de destruction d'espèces, du dérangement lié à la surfréquentation, de la diminution de l'espace vital et de la fragmentation des milieux.

Plusieurs mesures pertinentes sont prévues pour éviter ou réduire ces impacts, par exemple : réalisation des travaux de décapage et de défrichage en dehors de la période de reproduction des oiseaux, vérification de l'absence de chiroptères avant la destruction de gîtes potentiels (arbres), mise en place d'un programme visant à éviter la propagation d'espèces invasives, conservation de zones de friches servant d'habitat transitoire pour la faune et la flore, formation du personnel de chantier, etc.

Des mesures de compensation sont également prévues, comme la création de 5,37 hectares de prairies fonctionnelles pour la faune, ou la création de haies. Trois corridors herbacés orientés est-ouest seront créés dans la zone hôtelière, pour assurer une perméabilité de la ZAC pour les espèces des milieux ouverts.

L'autorité environnementale apprécie la mise en place d'un parc urbain, qui remplit de multiples fonctionnalités : cadre de vie et promenade pour les futurs habitants, gestion et traitement des eaux pluviales, aménagement écologique pour la faune et la flore, compensation des zones humides impactées par le projet. Ce parc urbain sera intégré dans une trame verte nord-sud prévue à l'échelle du secteur 4 de Marne-la-Vallée. Il conviendra de veiller à lui garder cette fonctionnalité de corridor, notamment si le tracé du projet de TCSP emprunte cette emprise.

L'autorité environnementale souligne que la thématique des corridors écologiques a été bien prise en compte, mais aurait gagné à être rappelée dans un paragraphe spécifique pour plus de clarté. En effet, les informations sur ce thème sont abordées dans plusieurs paragraphes de l'étude d'impact. Il conviendrait d'explicitier l'implantation des corridors (schéma de principe) et de localiser les mesures compensatoires prévues (certaines sont situées en dehors du périmètre de la ZAC).

Par ailleurs, l'autorité environnementale recommande de préciser le suivi écologique de l'aménagement de la ZAC et en particulier du parc urbain, afin que les objectifs en termes d'écologie puissent être atteints.

Paysage

Le dossier apporte de nombreuses descriptions du projet mais présente peu de visualisations du projet, hormis le plan masse. Un traitement paysager de qualité est annoncé, avec notamment l'aménagement du parc urbain et des espaces publics.

Déplacements et nuisances sonores

Le projet va entraîner une augmentation de la circulation et des nuisances associées (bruit, qualité de l'air...). Afin de compenser cette augmentation, le projet prévoit des aménagements destinés à favoriser les circulations douces sur la ZAC et permettant d'accéder aux équipements publics et aux services.

Si, à terme, le projet de TCSP prévu devrait également favoriser l'utilisation des transports en commun, des difficultés pourraient apparaître en phase intermédiaire. Afin de minimiser l'utilisation de la voiture, il sera nécessaire d'adapter la capacité et la fréquence des lignes de bus existantes pour répondre aux besoins des habitants du nouveau quartier.

Les activités sur la ZAC ne devraient pas générer de nuisances acoustiques, mais l'accroissement de la circulation automobile va augmenter les niveaux sonores perçus à l'heure actuelle. Une simulation acoustique a donc été menée, à l'horizon 2030, après l'achèvement de la ZAC, pour déterminer l'impact sonore des infrastructures. Cet impact devrait rester modéré sur les nouvelles voies internes à la ZAC, mais dépassera 65 dB(A) le jour ou 60 dB(A) la nuit pour les bâtiments situés le long des voies structurantes. Un isolement acoustique adapté sera donc mis en place pour ces bâtiments, avec un objectif d'isolement de 30 dB au minimum.

Energie

Une étude sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la ZAC a été menée, comme l'exige la réglementation. Présentée en annexe, elle est également synthétisée dans l'étude d'impact. Un scénario de référence (chaudière au gaz) et deux scénarios avec réseau de chaleur (bois énergie ou géothermie) ont été étudiés. Le pétitionnaire s'orienterait a priori vers des micro réseaux de chaleur, qui constitueraient à terme un réseau de chaleur plus global.

Chantier

Le dossier détaille bien les impacts liés à la phase de chantier et propose des mesures adaptées pour limiter ces nuisances. L'autorité environnementale apprécie que l'engagement du maître d'ouvrage en faveur d'un chantier propre se matérialise par un schéma d'organisation environnementale. L'étude d'impact recommande, à juste titre, que les mesures préconisées pour la phase chantier soient intégrées au dossier de consultation des entreprises via des cahiers des charges des clauses environnementales.

4. L'analyse du résumé non technique

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

Le résumé non technique présenté pour ce projet de ZAC est de bonne qualité. Il est illustré de cartes, ce qui permet de faciliter la compréhension du public. Le chapitre relatif aux effets cumulés du projet avec d'autres projets connus n'a pas été repris dans ce résumé. Des synthèses sur les enjeux environnementaux du projet, ses impacts et les mesures de réduction ou de compensation proposées auraient utilement complété ce résumé.

5. 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 région, autorité environnementale

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


Jean DAUBIGNY