



Autorité environnementale

conseil général de l'Environnement et du Développement durable

www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr

Avis délibéré de l'Autorité environnementale sur la modification du dossier de création de la ZAC « Le Sycomore » à Bussy-Saint-Georges (77)

n°Ae: 2011-82

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

L'Autorité environnementale¹ du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) s'est réunie le 22 février 2012 à La Défense. L'ordre du jour comportait notamment l'avis sur le projet de modification du dossier de création de la ZAC « Le Sycomore » à Bussy-Saint-Georges (77).

Étaient présents et ont délibéré : Mmes Guerber Le Gall, Guth, Steinfelder, MM. Badré, Caffet, Clément, Féménias, Lafitte, Lagauterie, Rouquès, Schmit, Ullmann, Vernier.

En application du § 2.4.1 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Étaient absents ou excusés : Mmes Rauzy, Vestur, MM. Barthod, Letourneux.

*

* *

L'Ae a été saisie pour avis par le Préfet de la Seine-et-Marne le 21 novembre 2011, le dossier ayant été reçu complet le 23 novembre 2011.²

Le projet étant établi par un établissement public sous tutelle du ministre chargé de l'environnement, cette saisine est conforme au décret n° 2009-496 du 30 avril 2009 (paragraphe II de l'article 1) relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement prévue aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du code de l'environnement. Conformément à l'article 2 de ce même décret, l'avis doit être fourni dans le délai de trois mois.

L'Ae a consulté le préfet de département de la Seine-et-Marne par courrier en date du 28 novembre 2011 et a pris en compte son avis du 6 janvier 2012.

L'Ae a consulté le ministère du travail, de l'emploi et de la santé par courrier en date du 28 novembre 2011.

L'Ae a consulté la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Île-de-France (DRIEE-IF) par courrier en date du 2 janvier 2012.

Sur le rapport de Messieurs Jean-Jacques LAFITTE et François VAUGLIN, l'Ae rend, après en avoir délibéré, l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à étude d'impact, 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'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à permettre d'améliorer la conception du projet, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet.

1 Désignée ci-après par Ae.

2 Un premier dossier a été adressé à l'Ae le 20 octobre 2011 sur lequel le préfet a dû constater son incomplétude (manquaient les incidences Natura 2000 et le potentiel de développement en énergies renouvelables). L'avis de l'Ae porte sur le seul dossier complété sur ces points.

Résumé de l'avis

La création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur la commune de Bussy-Saint-Georges (Seine-et-Marne) s'inscrit dans le développement du secteur III de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. Cette ZAC, dite « Le Sycomore », porte sur un terrain agricole de 117 ha.

Elle a été créée en 2008 sur la base de 1 650 logements. L'opérateur en est L'établissement public d'aménagement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée (EPAMARNE). En réponse à l'appel d'offre de 2009 sur les « éco-quartiers », un nouveau projet a été élaboré portant sur 4 500 logements conduisant à engager une révision du plan local d'urbanisme (PLU) et une modification du projet de création de ZAC. L'étude d'impact soumise à l'Ae porte sur cette modification.

La présentation du dossier et de ses annexes mérite d'être sensiblement améliorée et actualisée pour tenir compte des évolutions récentes du projet et des constructions déjà engagées.

Le projet est réalisé dans un contexte déjà dense, physiquement et réglementairement. Pour améliorer la compréhension de ce contexte par le public, l'Ae recommande :

- de présenter la place du projet dans la réalisation de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée,
- d'expliquer la cohérence du projet avec la ceinture verte décrite par le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF),
- de veiller à maintenir un fonctionnement cohérent des zones agricoles voisines dont le maintien est prescrit par le SDRIF.

L'évaluation des impacts du projet comporte quelques insuffisances. L'Ae recommande de compléter l'état initial et les nuisances prévisibles en matière de bruit.

Le projet est qualifié d'« éco-quartier ». Les choix constructifs, énergétiques, et les effets climatiques sont faiblement décrits ou présentés de manière peu lisible. L'Ae recommande de compléter et d'améliorer leur présentation.

La ferme du Génitoy est un bâtiment privé inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. En raison de sa position centrale et structurante dans la ZAC, ***l'Ae recommande que les dispositions du PLU de la commune de Bussy-Saint-Georges en cours de révision garantissent une cohérence entre le parti d'aménagement de la ZAC et celui de la ferme du Génitoy en assurant la continuité des axes de circulation de la ZAC, notamment la continuité verte nord-sud.***

L'Ae émet par ailleurs un certain nombre d'autres recommandations dont la nature et les justifications sont précisées dans l'avis détaillé ci-après.

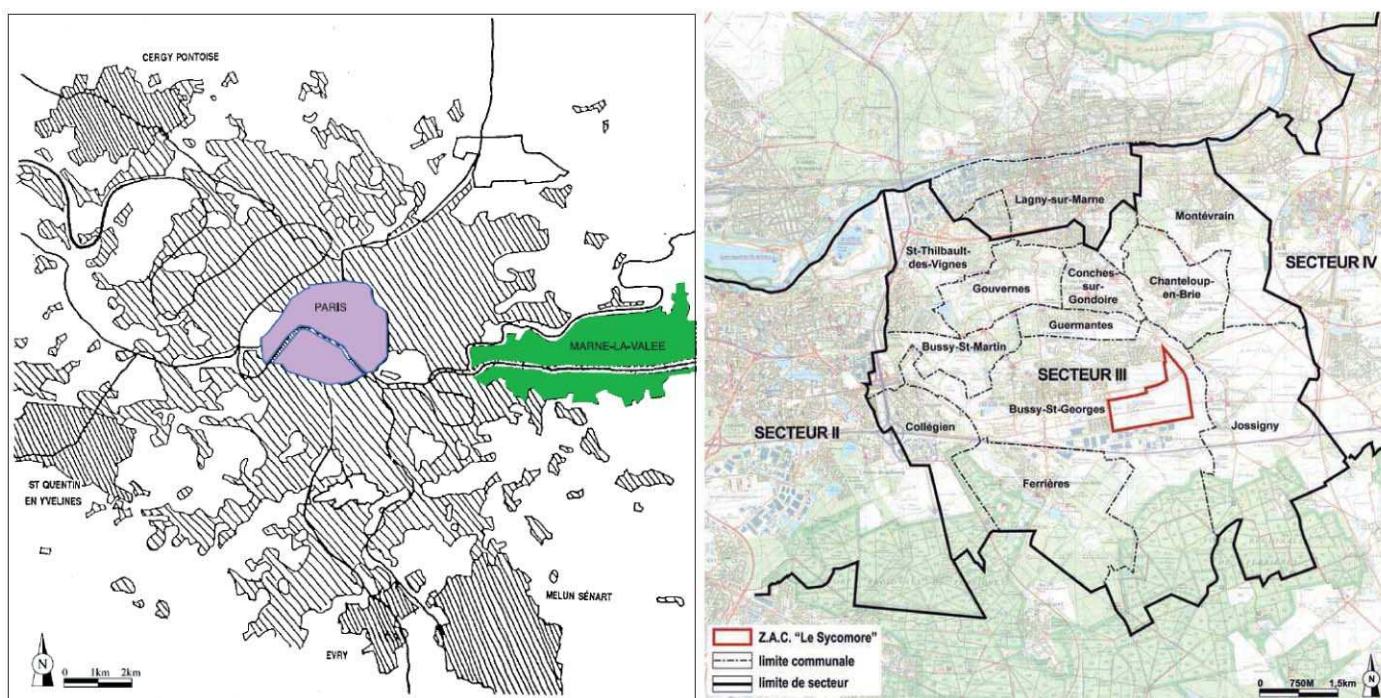
Avis détaillé

1 Contexte et présentation du projet

1.1 Contexte

L'établissement public d'aménagement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée (EPAMARNE) avait pris l'initiative de la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur la commune de Bussy-Saint-Georges (77), qui se trouve sur le territoire de l'agglomération nouvelle de Marne la Vallée dans la partie appelée « Secteur III ». Cette ZAC a été créée le 31 juillet 2008 par le préfet de Seine-et-Marne.

Le présent projet porte sur la modification du dossier de création de la ZAC approuvé en 2008. Suite au Grenelle de l'environnement, un nouveau projet a été en effet élaboré pour la ZAC du Sycomore en réponse à l'appel à projets de l'État sur les éco-quartiers avec de nouvelles orientations plus ambitieuses en matière de développement durable pour ce territoire.



Localisation de Marne-la-Vallée, Bussy-Saint-Georges (Seine-et-Marne) et la ZAC (tiré de l'étude d'impact)

La ZAC « Le Sycomore » porte sur un terrain de 117 ha mitoyen au nord, à l'ouest et au sud de trois autres ZAC désormais réalisées et sur son flanc est de terres agricoles et ayant vocation à le rester en application du schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF).

La ville nouvelle de Marne-la-Vallée s'étend selon un axe est-ouest marqué par la ligne du RER A dont la station « Bussy-Saint-Georges » est située à environ 1 km de l'extrémité ouest de la ZAC du Sycomore. La ZAC est longée puis traversée par la ligne en direction du Val d'Europe et de Chessy. Le site est accessible par l'échangeur sur l'A4 puis par la RD 406.

L'Ae recommande de présenter l'insertion du projet dans le contexte plus large de réalisation de la ville nouvelle et de ses ZAC, à l'échelle du secteur III mais aussi à celle de l'ensemble de la ville nouvelle (seules les ZAC situées sur la commune de Bussy-Saint-Georges sont présentées dans le dossier).

1.2 Présentation du projet et des aménagements projetés

Le contenu du projet sur lequel porte l'étude d'impact est présenté dans l'étude comme encore imprécis au moment de la rédaction de l'étude³. La ZAC y est décrite au stade d'un schéma d'orientation. La ZAC se veut « souple, ouverte et évolutive ». « Au moment de la réalisation de l'étude, les localisations restent à préciser, les densités à confirmer, les programmes à affiner » (page 102).

Seuls des principes d'aménagement sont définis. De ce fait l'évaluation des impacts et les mesures de réduction et de compensation des impacts présentent le même degré d'imprécision, nécessitant du point de vue de l'Ae un suivi continu lors de la mise en œuvre du projet pour s'assurer de l'adaptation de ces mesures aux évolutions que connaîtra le projet.

Les rapporteurs ont été informés par EPAMARNE de son intention de soumettre simultanément à son conseil d'administration en mars 2012 la modification du dossier de création de la ZAC et son dossier de réalisation. Ceci suppose une définition plus avancée du projet que celle retracée dans l'étude d'impact. Les rapporteurs n'ont pas été informés d'un éventuel complément en cours de l'étude d'impact, alors qu'en application de l'article R.331-7 du code de l'urbanisme, le dossier de réalisation soumis à l'organe délibérant « complète en tant que de besoin les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création ».

Pour la bonne information du public, l'Ae recommande que le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en indiquant les précisions apportées au projet depuis sa rédaction, puis tienne le public informé des évolutions du projet au fur et à mesure de la réalisation de la ZAC.

Trois équipements structurants pour la ZAC sont figurés dans les « orientations d'aménagement -secteur du Sycomore» (page 106, carte reproduite ci-dessous en page 9) :

- une ligne de transport en commun « à haut niveau de service » prévue à court terme et qui traversera le cœur du quartier en reliant Torcy à l'ouest au Val d'Europe à l'est,
- une nouvelle gare RER, dont la construction est envisagée à l'époque de fin de réalisation de la ZAC. Cette gare est prise en compte dans le projet (schémas pages 104 et 106). Elle est déterminante dans l'organisation du futur quartier : densification urbaine à ses abords, organisation des liaisons piétonnes et cyclistes vers la future gare,
- un nouveau diffuseur sur l'A4 dit « du Sycomore » qui est projeté au sud-est de la ZAC, une voie nouvelle le boulevard des Cents Arpents structurant le quartier pour rejoindre l'avenue de l'Europe au droit de la gare.

Dans ce contexte, le programme de la ZAC du Sycomore comprend la réalisation de :

- 4 500 logements dont au moins un quart de logements sociaux familiaux, destinés à accueillir environ 12 000 habitants⁴ ;
- 12 ha de parcs urbains reliés aux espaces naturels et agricoles, « dont l'extension du parc urbain situé autour de la ferme du Génitoy » ;
- des infrastructures de transport collectif (ligne de bus à haut niveau de service précitée) et pour les piétons et cyclistes ;
- des équipements publics et culturels répondant aux besoins du quartier et de la commune, des commerces de proximité, des bureaux et des locaux d'activité ;
- l'armature viaire correspondante.

Parallèlement, la ferme du Génitoy, qui est une propriété privée, est l'objet d'un projet immobilier.

2 Procédures relatives au projet

La ZAC « Le Sycomore » a été créée par arrêté préfectoral du 31 juillet 2008. La commune de Bussy-Saint-Georges et l'EPAMARNE ont ensuite souhaité réaliser un quartier exemplaire dans le cadre du Grenelle de l'Environnement et ont présenté un projet d'éco-quartier sur cette ZAC en réponse à l'appel à projet de l'État en 2009⁵.

³ L'étude est datée de novembre 2011, mais les sources mentionnées dans la partie II « Le projet » sont datées de février 2010 (PLU) ou septembre 2010 (comité de pilotage du schéma d'orientation)

⁴ Pour mémoire, la ZAC initialement créée en 2008 prévoyait 1 650 logements dont 30% de logement sociaux.

⁵ Le terme Éco-Quartier renvoie le plus souvent à l'idée de performances énergétiques et environnementales en lien avec les bâtiments, le traitement de l'eau et des déchets ou la biodiversité. Dans l'esprit du Grenelle Environnement, un Éco-Quartier doit aussi être un quartier durable, intégrant des considérations liées aux transports, à la densité et aux formes urbaines, mais également à une meilleure mixité sociale et fonctionnelle avec la participation de la société civile.

L'appel à projets Éco-Quartier 2009 souhaitait ainsi promouvoir des quartiers durables caractérisés notamment par :

- une gestion durable de l'eau ;
- un traitement optimum des déchets ;
- une biodiversité urbaine ;
- l'utilisation de modes de transports « doux » (tramway, vélo...) ;

Le projet ayant été retenu, une convention tripartite a été signée avec l'État le 3 mars 2009, puis une révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) a été lancée le 2 mars 2010 notamment pour « permettre la réalisation de l'éco-quartier Le Sycomore sur les nouvelles orientations durables ».

Le dossier transmis à l'Ae est l'étude d'impact devant figurer dans le dossier de modification de la création de ZAC, en application de l'article R. 311-2 du code de l'urbanisme. Les autres pièces du dossier ne sont pas encore arrêtées par EPAMARNE, notamment le rapport de présentation qui expose l'objet et la justification du projet, qui comporte une description de l'état du site et de son environnement, qui indique le programme prévisionnel des constructions à édifier dans la zone et qui énonce les raisons (urbanisme, environnement) pour lesquelles le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu. À la demande des rapporteurs, une esquisse encore incomplète des autres pièces du dossier leur a été remise. Un plan masse indicatif de la ZAC leur a été communiqué, reproduit ci-après.

L'Ae rappelle que son avis doit porter non seulement sur l'étude d'impact, mais aussi sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Certes un tel projet est appelé à évoluer en raison notamment de la concertation dont il fait l'objet. Certes l'étude d'impact comporte un préambule présentant l'historique de la procédure et la justification de la modification ainsi que la prise en compte de remarques de la direction départementale des territoires (DDT) de Seine-et-Marne, ainsi qu'un chapitre II « Le projet » mais avec les restrictions mentionnées ci-avant. Il est néanmoins regrettable pour l'Ae qu'un projet de dossier de modification ne lui ait pas été soumis lors de sa saisine.

La concertation réglementaire sur le projet⁶, dont les dispositions (décrites page 102) ont été décidées par EPAMARNE le 29 juin 2011 après un avis favorable de la commune de Bussy-Saint-Georges du 17 juin a été engagée en novembre 2011 pour être close lors de l'approbation du bilan de la concertation par le conseil d'administration d'EPAMARNE prévue en mars 2012.

Le projet définitif du projet arrêté par EPAMARNE sera soumis à l'avis de la commune avant la décision du préfet. Il sera tenu à la disposition du public mais ne sera pas soumis à enquête publique.

La révision générale du PLU lancée en 2010 se poursuit en parallèle, avec son propre processus de concertation, l'enquête publique sur le projet étant prévue en mai 2012. L'Ae rappelle que lorsque la commune est couverte par un PLU, la réalisation de la ZAC est subordonnée à son respect (article R. 311-6 du code de l'urbanisme).

Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) place le périmètre de la ZAC en « espace urbanisable » ou, pour sa partie est, « partiellement urbanisable » ceci dans sa version actuellement applicable (1994)⁷. Dans la version du SDRIF votée par le Conseil Régional en 2008, il s'agit d'un « secteur d'urbanisation préférentielle ». Sa limite est constituée un front d'intérêt régional pour l'urbanisation⁸. Il doit contenir un espace naturel à ouvrir au public autour de la ferme du Génitoy et une « continuité agricole ou liaison verte » doit être assurée traversant le Sycomore vers la forêt de Ferrières située au sud de l'autoroute A4). Le dossier présente la ZAC comme compatible avec ces dispositions.

Le dossier présente la compatibilité du projet de ZAC avec d'autres documents de planification, en particulier avec le schéma directeur local du secteur, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), le schéma de cohérence territoriale (SCOT) en cours d'élaboration.

Pour la bonne information du public, l'Ae recommande de compléter la présentation des documents d'urbanisme s'appliquant à cette ZAC par l'étude de la cohérence du projet avec le concept de Ceinture verte affirmé dans le SDRIF de 1994, le Plan Vert régional de 1995 puis dans le projet de SDRIF de 2008, qui préfigure en partie le futur schéma régional de cohérence écologique prévu par la loi du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II ».

3 Analyse de l'étude d'impact

L'étude d'impact comporte de nombreuses imperfections (orthographe, renvoi à des cartes inexistantes, légendes de cartes fréquemment illisibles⁹) que l'Ae recommande de rectifier par une relecture et une meilleure édition du dossier. Plusieurs paragraphes seraient beaucoup plus compréhensibles s'ils étaient accompagnés de cartes (par exemple page 58 sur les liaisons « douces », page 70 sur les servitudes, etc.).

-
- la production locale d'énergies renouvelables ;
 - des formes urbaines denses ;
 - un recours à l'éco-construction et en particulier l'utilisation d'éco-matériaux ;
 - une mixité sociale et fonctionnelle.

Le MEDDTL a ainsi défini quelques grandes orientations qui ont servi de cadre de référence à l'évaluation des dossiers du premier appel à projets 2009 (extrait de la Notice explicative 2009).

⁶ Article L. 300-2 du code de l'urbanisme.

⁷ La légende de la carte du SDRIF page 63 et des cartes fournies dans les pages suivantes ne sont pas lisibles.

⁸ Selon le projet de SDRIF de 2008, « les limites de l'urbanisation existante doivent être aménagées afin de constituer un front cohérent, espace de transition et de valorisation réciproque entre ville et nature. »

⁹ Par exemple la légende de la carte des servitudes p 70 n'est pas lisible.

3.1 Analyse de l'état initial

Le territoire de la ZAC est actuellement constitué pour l'essentiel de terres agricoles, acquises par EPAMARNE suite à des déclarations d'utilité publique (DUP) et exploitées de façon transitoire en cultures intensives, à l'exception des bâtiments et des abords de la ferme dite « du Génitoy » propriété privée, et de l'emprise du RER partiellement en déblais à cet endroit.

L'état initial des eaux montre à la fois une vulnérabilité et une dégradation avérées de la qualité des eaux de surface et des nappes superficielles. Toutefois, aucun cours d'eau ne traverse plus le périmètre de la ZAC depuis la canalisation de l'exutoire des douves de la ferme qui constituait le ru de la Butte de Vaux.

Les périodes retenues pour les inventaires floristiques et faunistiques n'ont pas permis des recensements exhaustifs, en particulier pour les oiseaux, les rhopalocères (papillons de jour) et les odonates (libellules). Une prospection plus large dans le temps aurait permis de les compléter.

La présentation des enjeux écologiques sur les différentes parties du territoire de la ZAC en page 43 est peu claire : les mêmes espaces « présentant les plus fortes valeurs écologiques » sont tantôt décrits comme étant « d'intérêt très limité », tantôt comme des zones pouvant être réglementairement « considérées comme protégées » en raison de la présence de nombreuses espèces protégées.

L'Ae recommande de clarifier et hiérarchiser les enjeux écologiques présents dans le périmètre d'étude.

L'analyse de l'état initial des transports est clairement présentée aux différentes échelles pertinentes.

En revanche, l'état initial sonore n'est pas présenté. Il s'agit pourtant d'informations importantes dans un projet où devront être localisées des habitations et des bâtiments destinés à d'autres usages.

L'Ae recommande de compléter la description de l'état initial par une description de l'environnement sonore du site, particulièrement à proximité de la ligne de RER.

D'importants travaux ont été réalisés dans le périmètre de la ZAC (collège Jean Monnet) ou sont en cours (centre bouddhiste, mosquée, deux programmes de logement, ...).

L'Ae recommande d'actualiser l'état des lieux présenté dans le dossier.

3.2 Analyse des variantes et raisons du choix

Le projet de modification résulte d'un choix explicite d'un nouveau parti face à un autre qui avait fait l'objet de l'arrêté préfectoral de création de ZAC le 31 juillet 2008 : il a été choisi de modifier le contenu de la ZAC pour concevoir un éco-quartier et accentuer la prise en compte du développement durable, la principale modification consistant dans l'augmentation du nombre de logements à accueillir dans la ZAC, une étude ayant également été conduite sur les choix énergétiques.

L'étude d'impact (page 102), au motif qu'un cheminement a mené du projet initial au nouveau, considère toutefois qu'il n'y a pas eu de projet alternatif et que la comparaison avec les schémas antérieurs aurait peu d'intérêt car opérée sur des ambitions différentes.

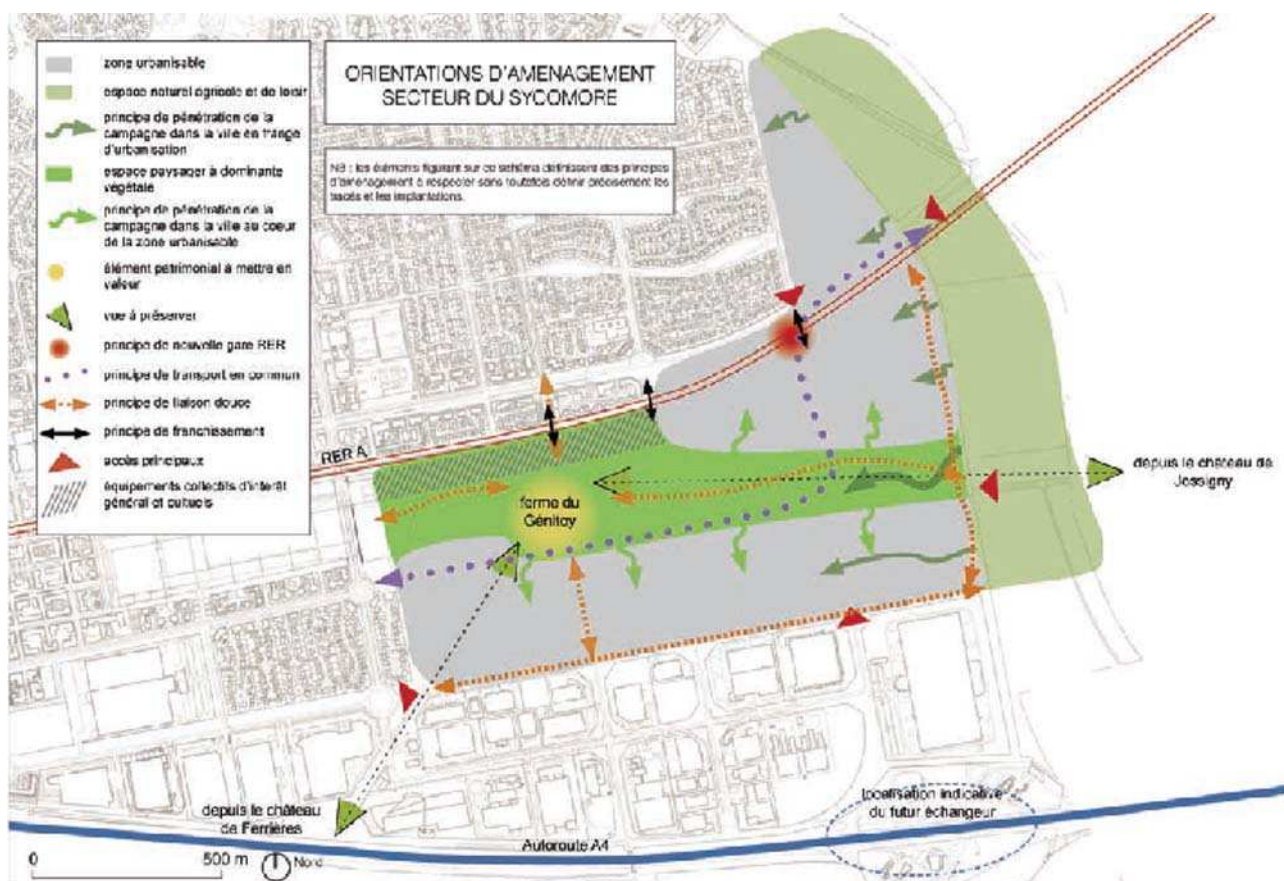
L'Ae considère que ce faisant, l'étude ne répond pas aux prescriptions de l'article R. 122-3 5° du code de l'environnement.

L'Ae recommande de compléter l'étude d'impact par une présentation des partis envisagés pour la ZAC et des raisons du choix de la solution retenue.

Par ailleurs, en l'état actuel de présentation du dossier, le choix d'un éco-quartier conduit le maître d'ouvrage à rechercher une « optimisation des approvisionnements en énergies renouvelables, notamment au moyen d'une approche bioclimatique » (page 111). Ce principe conduit à présenter une analyse du potentiel en énergie renouvelable du secteur (voir ci-dessous en 3.3.2). Mais concernant les consommations énergétiques des bâtiments, il n'apparaît pas que des objectifs plus ambitieux que ce que la réglementation impose aient été fixés¹⁰.

L'Ae recommande que les objectifs maximaux de consommations énergétiques des bâtiments de cet éco-quartier soient précisés dans l'étude d'impact.

¹⁰ Le label BBC est visé pour les habitations, ce qui ne marque pas de progrès par rapport à la réglementation thermique applicable au 1^{er} janvier 2013 dite « RT 2012 ».



Les principes d'aménagement retenus pour la ZAC du Sycomore. Sur ce schéma, la bande figurée à l'est en vert est située hors du périmètre de la ZAC – (source : étude d'impact)

3.3 Analyse des impacts et des mesures de réduction et de compensation d'impact

Certaines mesures sont présentées de manière hypothétique sans constituer un engagement clair du maître d'ouvrage. En particulier, les formules au conditionnel ou celles qui indiquent « il est préconisé de », « il conviendra de », « des mesures sont à prendre »... ne permettent pas de savoir précisément ce qui sera finalement retenu.

L'Ae recommande que le maître d'ouvrage s'engage explicitement sur chacune des mesures de réduction et de compensation présentées dans l'étude d'impact.

3.3.1 Phase travaux

La présence de trois espèces exotiques envahissantes a été recensée : la Conyze du Canada (*Conyza canadensis*), le Lilas d'Espagne (*Galega officinalis*), et le Solidage du Canada (*Solidago canadensis*).

L'Ae recommande une attention particulière et la prise de mesures concrètes pendant les travaux pour éviter leur diffusion sur le site, voir au-delà en cas d'exportation des terres hors du site.

Il n'est pas donné à ce stade d'information sur le caractère éventuellement excédentaire ou déficitaire des matériaux nécessaires aux constructions (voiries, excavations pour les bassins, noues et constructions ...).

3.3.2 Impacts permanents

Pour le bruit

La présentation des « impacts et mesures compensatoires » relatifs au bruit est minimale pour un territoire traversé par une ligne de RER, en l'absence d'étude de l'état initial sur le bruit (voir 3.1). Le dossier se borne à indiquer que la réglementation sera respectée.

Afin d'améliorer la valeur ajoutée de l'étude d'impact, l'Ae recommande de s'appuyer sur l'état sonore initial du site et sur les nuisances sonores prévisibles, y compris celles liées à l'infrastructure routière, pour présenter les aménagements qui pourront être faits.

Pour les eaux

La réalisation de la ZAC conduira à augmenter les surfaces imperméabilisées. Présentant la mesure comme une compensation, le maître d'ouvrage s'engage (page 112) à « mettre en place un système de gestion alternative des eaux pluviales (noues de stockage, bassins de rétention sec ou en eau, ...) permettant de répondre à l'exigence de rejet des eaux pluviales à un débit de 2 l/s/ha pour une occurrence centennale ». Or le SDAGE 2010-2015 se fixe le défi (n°8) « Limiter et prévenir le risque d'inondation », qui dispose qu'à défaut d'études ou de doctrines locales, le débit de fuite maximum « sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour 10 ans ».

L'Ae recommande de compléter le dossier par la démonstration que l'engagement pris permettra de respecter le SDAGE, en précisant la quantité de surfaces imperméabilisées et les hypothèses portant sur les volumes et les durées des pluies exceptionnelles retenues.

Pour l'urbanisme

L'état initial rappelle que la part du logement social dans le parc résidentiel de Bussy-Saint-Georges est passé de 15,9% au 1^{er} janvier 2001 à 9,9% au 1^{er} janvier 2010, mais indique que « l'effort initié depuis quatre ans permettra d'atteindre 20% de logements sociaux sur la commune ».

Pour la bonne information du public, l'Ae recommande de préciser les réalisations lancées (nombre, localisation et échéances) justifiant cet important retournement de tendance affirmé dans un contexte marqué par une forte croissance passée et prévisible dans le futur de la population de la commune.

L'étude d'impact montre que des projets comparables antérieurs ont été réalisés sur la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. Un solde migratoire négatif est aujourd'hui constaté en secteur II (Champs-sur-Marne, Torcy, Noisiel, Lognes, Emerainville, Croissy-Beaubourg) et de nouveaux investissements importants sont à nouveau nécessaires pour rénover et maintenir la viabilité d'opérations conduites il y a vingt à trente ans. L'étude d'impact n'explicite pas la stratégie adoptée dans le projet de ZAC pour prévenir ce risque. Des réponses ont été apportées par oral aux rapporteurs : l'EPAMARNE cherche à prévenir ce risque en favorisant dans la ZAC une mixité de fonctions, une diversité et une modularité des logements, et une mixité intergénérationnelle.

L'Ae recommande de compléter l'étude d'impact pour qu'EPAMARNE explicite la stratégie mise en œuvre pour éviter le risque d'une désaffectation ou d'une dégradation prématurée du futur quartier du Sycomore.

L'analyse du potentiel en énergie renouvelable s'appuie sur des hypothèses présentées en annexe 5. Or celles-ci apparaissent parfois contradictoires avec le corps du dossier d'étude d'impact. Ainsi, l'annexe 5 émet l'hypothèse que la conception des bâtiments après 2015 conduira à un « éco-quartier à énergie positive », quand l'étude d'impact s'engage simplement sur un label BBC¹¹ pour les habitations – et ne dit rien des autres bâtiments. D'autres hypothèses sont optimistes, virtuelles, ou injustifiées : hypothèse d'une taxe carbone de 17 €/t dès 2010, taux d'actualisation de 4,5%. Or le taux d'actualisation prescrit par le Centre d'analyse stratégique (CAS) pour tous les projets publics est de 4%, et la sensibilité des projections à long terme est très forte sur la valeur du taux d'actualisation.

Cette étude économique et environnementale du potentiel en énergies renouvelables, peu lisible, semble conclure que deux solutions sont préférables (solution pompe à chaleur et solution poêle à granulés), suivie de près par une solution mixte poêle à granulés et réseau de chaleur à base de bois. La moins bonne solution est celle qui comporte du gaz. Pourtant, l'étude d'impact annonce un « mix énergétique » « 80% bois – 20% gaz », qui n'a pas été étudié.

L'Ae recommande :

- **d'améliorer nettement la lisibilité de l'annexe 5,**
- **de mettre en cohérence le texte de l'étude d'impact avec l'étude du potentiel en énergie renouvelable réalisée,**
- **de compléter cette étude avec le choix de « mix énergétique » retenu pour la ZAC.**

L'organisation du futur quartier est structurée autour de la ferme de Jossigny au carrefour de deux axes : est-ouest entre les parcs du Génitoy et du Sycomore et nord-sud avec la promenade Jacques de Thou (liaison verte reliant les quartiers de Bussy entre eux) et à terme la vallée de la Marne à la forêt de Ferrières. Or l'enclos de la ferme du Génitoy est un terrain privé, dont l'acquisition n'est pas envisagée¹². Au sud, le long du RD 406, un mur sur plusieurs dizaines de mètres de part et d'autre du porche d'accès à la ferme interdit tout passage.

La création de la ZAC (au-delà de la convention pour participation aux investissements de la ZAC lors des permis de construire) n'a aucun effet sur l'aménagement des terrains restant privés dans son périmètre. Seul le PLU régit ces aménagements.

L'Ae recommande que les dispositions du PLU de la commune de Bussy-Saint-Georges en cours de révision

¹¹ Bâtiment basse consommation.

¹² La création de la ZAC n'est pas accompagnée d'une DUP, les autres terrains restant à aménager appartenant déjà à l'État ou à EPAMARNE.

garantissent une cohérence entre le parti d'aménagement de la ZAC et celui de la ferme du Génitoy en assurant la continuité des axes de circulation de la ZAC, notamment la continuité verte nord-sud.

Pour le paysage et l'agriculture

La frontière entre la ville et la zone agricole sera matérialisée par le front est de la ZAC du Sycomore. L'enjeu de son traitement est bien identifié dans le dossier, comme le prévoit le SDRIF de 2008. Le parti d'aménagement réduit la densité des constructions en limite de la ZAC et permet d'assurer des continuités visuelles et de circulation piétonne vers la zone restant agricole.

Pour autant, l'étude d'impact reste allusive sur le traitement de cette frontière notamment à l'extérieur du périmètre de la ZAC.

EPAMARNE a fait part aux rapporteurs de perspectives d'actions de collectivités pour d'une part conforter l'activité agricole dans la plaine de Jossigny et notamment dans la coupure agricole entre la ZAC et le ru Sainte Geneviève, et d'autre part aménager des circulations douces en particulier le long de ce ru.

Deux projets sont développés sur cet espace :

- d'une part, le périmètre régional d'intervention foncière (PRIF) Marne-Gondoire mis en œuvre par l'agence des espaces verts de la région Île-de-France en accord avec les collectivités concernées pour concrétiser le projet de ceinture verte du SDRIF et qui se fixe pour objectif le maintien de l'agriculture céréalière dans la plaine de Jossigny et la réhabilitation du ru Sainte Geneviève. Le PRIF couvre l'intégralité des terres agricoles à l'est de la ZAC,
- d'autre part, un projet de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PPEANP¹³) qui serait institué par le département de Seine-et-Marne en application de l'article L. 143-1 du code de l'urbanisme sur proposition de la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire¹⁴

Les rapporteurs observent que le plan masse de la ZAC qui leur a été communiqué présente un traitement de cette zone agricole, avec notamment l'implantation d'un terrain de sport d'entraînement en continuité avec le stade projeté dans la ZAC, dont la compatibilité avec les orientations du projet de PRIF n'a pas été démontrée.

L'Ae recommande de veiller à la cohérence entre les structures de la zone agricole maintenue (parcellaire, voies d'accès, réseau de drainage) et les structures de l'urbanisation projetée (cheminements, réseau d'assainissement).

Elle recommande de présenter dans l'étude d'impact les projets des différentes collectivités portant sur la zone agricole en bordure de ZAC et les mesures adoptées pour assurer leur cohérence avec le parti d'aménagement de la ZAC et concrétiser ainsi l'objectif de front urbain du projet de SDRIF.

Pour les milieux naturels

L'étude des incidences sur les sites Natura 2000 est satisfaisante.

Comme indiqué au début du 3.3, les engagements du maître d'ouvrage concernant les mesures compensatoires ne sont pas rédigés comme tels. En témoigne la figure présentée en page 116 et intitulée « propositions de mesures [...] ».

Même si les enjeux relatifs aux milieux naturels sont faibles, l'Ae recommande que les engagements du maître d'ouvrage sur des mesures précises en faveur des milieux naturels soient clairement exposés.

Dans son avis la DDT mentionne le passage de sangliers suivant le ru de Sainte Geneviève à l'est du site. La pénétration de ces animaux dans les espaces verts de la ZAC ne semble pas à exclure.

Pour le patrimoine

La ferme dite « du Génitoy », ferme fortifiée dont certains éléments datent de 1178, est protégée au titre des sites et monuments naturels (loi du 2 mai 1930) et est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. La ZAC pour sa partie au sud du RER est couverte par un périmètre de protection modifié lié à la ferme du Génitoy, mais aussi au château de Jossigny et de son allée. (page 70 d'une compréhension difficile)

Des cônes de vision devront être préservés, en application du PLU, entre ce bâtiment et le château de Ferrière, ainsi qu'avec le château de Jossigny. L'organisation du projet de ZAC respecte cette contrainte (page 124).

Pour le climat

L'étude d'impact estime que « le projet aura un impact neutre à court terme sur le climat général de la zone d'étude », les seules incidences mentionnées étant l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre en phase d'exploitation et leur effet sur le réchauffement climatique général (page 111).

L'Ae recommande de compléter l'étude d'impact par une justification de cette affirmation et une présentation des impacts sur le climat local du projet de ZAC et des mesures adoptées pour les réduire.

¹³ Désignation complète : « Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains »

¹⁴ Structure porteuse du SCOT du même nom, la commune de Bussy-Saint-Georges est sur le territoire du SCOT mais n'appartient pas à la communauté d'agglomération. Ceci explique que les parcelles agricoles à conserver sur la commune ne sont pas comprises dans le périmètre actuellement projeté de PPEANP.

S'agissant de l'impact sur le réchauffement climatique, l'Ae recommande d'approfondir l'évaluation de cet effet en évaluant les émissions de gaz à effet de serre tant en phase de fonctionnement qu'en phase de travaux (émissions dues à la construction de la ZAC : sols agricoles détruits, matériaux, travaux, transports, ...).

3.4 Analyse des autres chapitres de l'étude d'impact

3.4.1 L'appréciation des impacts cumulés avec d'autres projets

Progressivement, les terres agricoles sont urbanisées dans le cadre du développement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. Les effets résultant du cumul de conquêtes successives d'espaces agricoles par la ville peuvent produire des conséquences environnementales importantes ou irréversibles lorsqu'un seuil est franchi, même par une évolution minime (par exemple, la disparition d'une continuité écologique).

L'Ae recommande que cet aspect cumulatif soit traité dans le cadre du projet de SCOT.

3.4.2 Le coût des mesures d'insertion environnementale

Selon le dossier présenté, le coût des mesures environnementales s'élève à 3,3 M€ au titre des aménagements hydrauliques (au demeurant obligatoires), 5 K€ par parking pour les aménagements hydrauliques spécifiques aux parkings, et 1,182 M€ au titre de l'archéologie.

Les autres mesures sont intégrées dans la conception et l'organisation de la ZAC.

3.4.3 Le résumé non technique

Le résumé non technique est clair et bien structuré. Il traduit bien l'ensemble des sujets évoqués par l'étude d'impact.

L'Ae recommande de compléter le résumé non technique en tenant compte des recommandations faites dans le présent avis.



Vue aérienne de Bussy-Saint-Georges et site de l'éco-quartier « Le Sycomore » (tiré de l'étude d'impact)



Plan masse indicatif communiqué par l'EPAMARNE aux rapporteurs