



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 construction de logements Villages Nature, en réponse aux quatre demandes de permis de construire PC3a, PC3b, PC3c et PC3d à Villeneuve-le-Comte (77)

n°Ae: 2013 -48

n°Ae: 2013-49

n°Ae: 2013-50

n°Ae: 2013 -51

Avis délibéré n°Ae 2013-48, 49, 50 et 51 / n°CGEDD 009000-01, 009001-01, 009002-01 et 00903-01
adopté lors de la séance du 29 mai 2013

Formation d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable

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 29 mai 2013 à Paris. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur les quatre demandes de permis de construire relatifs à la construction de logements au sein du projet Villages Nature : PC3a, PC3b, PC3c et PC3d à Villeneuve-le-Comte (77).

Étaient présents et ont délibéré : Mmes Guth, Steinfelder, MM. Badré, Barthod, Boiret, Chevassus-au-Louis, Clément, Decocq, Féménias, Lagauterie, Malerba, Schmit.

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 Mme Rauzy, MM. Caffet, Lafitte, Letourneux, Ullmann.

*

* *

L'Ae a été saisie pour avis par le préfet du département de Seine-et-Marne, les dossiers ayant été reçus complets le 5 avril 2013.

Ces saisines étant conformes à l'article R. 122-6 du code de l'environnement relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement prévue à l'article L. 122-1 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R122-7 I et II du même code, un avis, unique, doit être fourni dans le délai de 3 mois.

L'Ae a consulté :

- le préfet du département de Seine-et-Marne par courriers en date du 12 avril 2013,
- le ministère du travail, de l'emploi et de la santé par courriers en date du 12 avril 2013,
- la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile de France par courriers en date du 12 avril 2013

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

Il est rappelé ici 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 n'est donc ni favorable, ni défavorable au 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.

Avis

Le préfet de Seine-et-Marne a sollicité l'avis de l'Ae sur quatre demandes de permis de construire sur le territoire de la Commune de Villeneuve-le-Comte déposées par la société Villages Nature de Val d'Europe pour la création de quatre ensembles d'hébergement de loisirs au lieu dit « le Pré de Merlans » comportant respectivement 31 logements collectifs, un local satellite et un « local unité » (PC3a), 89 logements collectifs (PC3b), 90 « cottages » individuels et un local satellite (PC3c), et 90 « cottages » individuels, un local satellite et un « local unité » (PC3d).

Ces permis de construire portent sur des éléments du projet « Villages Nature et Infrastructures routières » sur laquelle l'Ae a formulé 3 avis successifs :

- le 8 février 2012 à l'appui de la demande de déclaration d'utilité publique (DUP) du projet déposée par le préfet de Seine-et-Marne au nom de l'Etat ayant reçu délégation des maîtres d'ouvrage concernés, publics, dont l'établissement public d'aménagement du Secteur IV de Marne-la-Vallée – EPAFRANCE, et privé, la société Villages Nature (avis Ae 2011-80)². La DUP a été prononcée par arrêté préfectoral du 27 juillet 2012 et l'autorisation au titre de la loi sur l'eau délivrée par arrêté préfectoral du 12 octobre 2012 ;
- le 11 avril 2012 à l'appui d'une demande d'autorisation de défrichement présentée par EPAFRANCE pour la première phase de ce projet (avis Ae 2012-14), l'étude d'impact jointe à la demande étant l'étude initiale, complétée par des éléments spécifiques aux opérations de défrichement. L'autorisation de défrichement a été délivrée par arrêté préfectoral du 27 juillet 2012 ;
- le 24 octobre 2012 à l'appui de la demande de création de la zone d'aménagement concerté des Villages Nature présentée par EPAFRANCE (avis Ae 2012-58), l'étude d'impact jointe à la demande étant, à quelques corrections près, identique à l'étude initiale. La ZAC a été créée par arrêté préfectoral du 29 avril 2013.

Les opérations de logements, objet des quatre demandes de permis de construire, apparaissent conformes au projet initial.

L'étude d'impact sur le projet d'ensemble jointe aux quatre demandes de permis de construire est la même que l'étude initiale jointe à la demande de DUP (datée de septembre 2011) : elle n'a pas fait l'objet de l'actualisation prescrite, lorsqu'elle est nécessaire, par le code de l'environnement³, justifiée en la circonstance.

Les différentes phases du projet font intervenir plusieurs maîtres d'ouvrage dont les engagements et les obligations au regard des enjeux environnementaux du projet n'avaient pas été suffisamment précisés tant dans l'étude d'impact que dans les mémoires en réponse présentés par EPAFRANCE.

L'Ae rappelle qu'elle a recommandé dans ses avis antérieurs de préciser les engagements environnementaux de chacun des maîtres d'ouvrage.

Afin de fournir tous les éléments d'appréciation nécessaires à l'instruction et à la délivrance des permis de construire, l'Ae recommande au pétitionnaire de présenter une actualisation de son étude d'impact : celle-ci devra préciser pour chaque demande de permis, les engagements environnementaux, notamment en matière de mesures visant à éviter, réduire ou compenser les impacts du projet sur l'environnement, et ce particulièrement en l'absence de dossier approuvé de réalisation de la ZAC⁴.

L'Ae note, par ailleurs, que si le comité consultatif du développement durable (CCDD) chargé d'assurer le suivi du projet⁵ a bien été constitué par un arrêté préfectoral du 3 août 2012⁶, il ne s'est toujours pas réuni alors qu'il devait préciser les critères environnementaux permettant d'assurer un suivi rigoureux tant des engagements des maîtres d'ouvrage que des impacts du projet.

L'Ae recommande d'engager rapidement les travaux du Comité consultatif du développement durable du projet « Villages Nature » dont les membres ont été désignés par l'arrêté préfectoral du 3 août 2012.

² Le préfet de la région Ile de France a également formulé un avis d'autorité environnementale sur ce projet (avis EE 465-11 du 2 février 2012) car la même étude d'impact était également jointe à la demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau pour une première phase du projet « Villages Nature » présentée conjointement par EPAFRANCE (avis relevant de l'Ae du CGEDD selon la réglementation alors en vigueur) et par la société Villages Nature (avis relevant du préfet de région Ile de France).

³ Art.R.122-8 du code de l'environnement, 2^{ème} alinéa : « Quand un pétitionnaire dépose, pour un même projet, plusieurs demandes d'autorisation échelonnées dans le temps et nécessitant chacune la réalisation préalable d'une étude d'impact en application d'une ou plusieurs rubriques du tableau annexé à l'article R. 122-2, l'étude d'impact est, si nécessaire, actualisée et accompagnée du ou des avis précédemment délivrés par l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement. Ce ou ces avis sont alors actualisés au regard des évolutions de l'étude d'impact.

⁴ L'article *R.311-7 du code de l'urbanisme précise : « Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R.311-2, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création ».

⁵ Le mémoire explicatif d'EPAFRANCE suite à l'avis de l'Ae lors du dossier de DUP indiquait que la composition du CCDD serait établie par les services du Préfet : « Le principe d'une première réunion de ce Comité en 2012 a été avancé par la préfecture. Ce comité constitué définira ses règles de fonctionnement. ».

⁶ Arrêté 12/PCAD/38 du 3 août 2012.