

Réalisation de la ZAC de la Rucherie et du diffuseur du Sycomore Communes de Bussy-Saint-Georges, Jossigny, Ferrières-en-Brie

**Avis du Département de Seine-et-Marne
Septembre 2022**

ELEMENTS DE CONTEXTE SUR LA CONSULTATION DU DEPARTEMENT

Le 13 juillet 2022, EPAMarne et SANEF ont transmis à la Direction Départementale des Territoires (DDT) le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Rucherie et du diffuseur du Sycomore, dans les communes de Bussy-Saint-Georges, Jossigny et Ferrières-en-Brie.

Le dossier de réalisation de la ZAC sera soumis à enquête publique unique préalable à :

- la déclaration d'utilité publique (DUP) valant mise en compatibilité du Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) de Marne et Gondoire et des documents d'urbanisme des communes de Bussy-Saint-Georges et Jossigny ;
- la réduction du parcellaire correspondant aux seules emprises privées restant à acquérir ;
- l'établissement d'une servitude sur fonds privé en vue de la réalisation d'une canalisation publique dans la ZAC ;
- la désaffectation et le déclassement de la rue Pavée à Bussy-Saint-Georges ;
- l'autorisation environnementale unique au titre de la loi sur l'eau et de la dérogation aux espèces protégées.

Le 27 juillet 2022, le Département a reçu, de la part de la Direction de la Coordination des Services de l'État (Bureau des procédures environnementales), une demande d'avis sur le dossier communiqué.

Cette consultation intervient dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet. Celle-ci est régie par les articles L. 122-1-V et R. 122-7 du Code de l'environnement. Ces articles s'appliquent aux « projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine ».

Les documents soumis à l'avis du Département sont :

- les pièces 1 et 2 du dossier d'enquête publique unique (objet de l'enquête et notice explicative) ;
- les dossiers de DUP, de mise en compatibilité des documents d'urbanisme et du PPEANP, d'enquête parcellaire et de désaffectation / déclassement de voirie ;
- le dossier d'autorisation environnementale unique ;
- le dossier de servitude sur fonds privé nécessaire au projet.

OBJET DU DOSSIER

La **ZAC de la Rucherie** est un projet d'aménagement économique d'envergure (78 ha) destiné à accueillir, à horizon 2030, 365 000 m² de surfaces de plancher à vocation logistique, artisanale et industrielle. Elle est située sur la commune de Bussy-Saint-Georges, au sud-ouest du secteur III du Val de Bussy de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. Cette emprise est l'un des derniers jalons de l'aménagement des zones d'activités économiques longeant l'A4 d'ouest en est, sur près de 15 km, depuis les Portes de Paris (secteur I). Elle fait partie de l'Opération d'Intérêt National (OIN) de Bussy-Saint-Georges et sera aménagée par EPAMarne.

La particularité du projet est qu'il est **conditionné par la réalisation du diffuseur dit « du Sycomore »** (105 ha). En effet, une première DUP pour l'acquisition des terrains de la ZAC avait reçu un avis défavorable en 2007, pour cause de desserte insuffisante. La décision de création de la ZAC avait été retirée par arrêté préfectoral et le projet ajourné. Ce n'est qu'à partir de l'inscription du projet de diffuseur au plan d'investissement autoroutier de SANEF que le projet de ZAC a pu être relancé par l'EPA, dans sa création puis sa réalisation.

Ce lien fonctionnel et administratif des deux projets se traduit aujourd'hui par la procédure de DUP unique.

Plan masse du projet retenu et situation de la ZAC dans son environnement :



Les projets de la ZAC et du diffuseur appellent de la part du Département de Seine-et-Marne des remarques concernant leurs impacts environnementaux, routiers et urbains. Le Département demande à être associé par les maîtres d'ouvrages sur les thématiques reportées ci-dessous.

REMARQUES DU DEPARTEMENT SUR LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

Les remarques du Département concernant les impacts environnementaux du projet constituent des **rappels sur le déclassement de 5,37 ha inscrits au PPEANP et l'obligation pour l'aménageur de mettre en place une compensation agricole.**

1. Rappels sur le PPEANP

Le **PPEANP de Marne et Gondoire** a été créé avec l'appui du Département, par délibération en date du 12 décembre 2012, pour garantir la préservation durable des espaces agricoles, naturels et forestiers du secteur. Ces espaces sont exposés à une pression urbaine très forte sur le territoire, en lien avec le développement des secteurs III et IV de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. Aussi, le PPEANP permet de sanctuariser ces espaces et d'éviter toute forme de spéculation sur de possibles changements de destination des terres.

Le projet de **création du diffuseur du Sycomore**, porté par SANEF, ampute le PPEANP de 5,37 ha d'espaces naturels et agricoles, dans la commune de Jossigny. Le code de l'urbanisme (article L. 113-9) prévoit bien la possibilité de déclassement de certaines surfaces du PPEANP dans le cadre d'une DUP d'une infrastructure de transport public.

- Le Département sera attentif au bon déroulement de la procédure inhérente au futur déclassement. Aussi, tout projet d'optimisation des surfaces sera accueilli très favorablement. Une rencontre entre la Direction de l'Eau, de l'Environnement et de l'Agriculture (DEEA) et SANEF a été organisée en ce sens à l'été 2022.

2. Obligation de compensation agricole

Le projet de ZAC de la Rucherie est concerné par le **décret n°2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L. 112-1-3 du code rural**. En effet, la consommation d'espaces agricoles au bénéfice de l'aménagement de la zone, supérieure au seuil de 5 hectares, impactera l'économie agricole locale et départementale. Une compensation agricole collective doit donc être anticipée dans le dossier de réalisation du projet.

En conséquence, EPAMarne, aménageur de la ZAC, a l'obligation **d'identifier des projets structurants pour les filières agricoles et de les soutenir financièrement.**

- Le Département souhaite être associé à la réflexion sur la compensation agricole aux côtés des autres acteurs de la profession comme la Chambre d'agriculture de la Région Ile-de-France, afin de permettre que le territoire seine-et-marnais bénéficie de cette obligation. En effet, la crise récurrente de certaines filières agricoles du département et son aggravation avec la crise ukrainienne oblige le Département à être proactif sur le sujet.

REMARQUES DU DEPARTEMENT SUR LES IMPACTS ROUTIERS

Les projets de la ZAC et du diffuseur auront des impacts sur le domaine routier départemental, notamment en termes de **trafic routier**, d'**assainissement pluvial** et de **modification du parcellaire**.

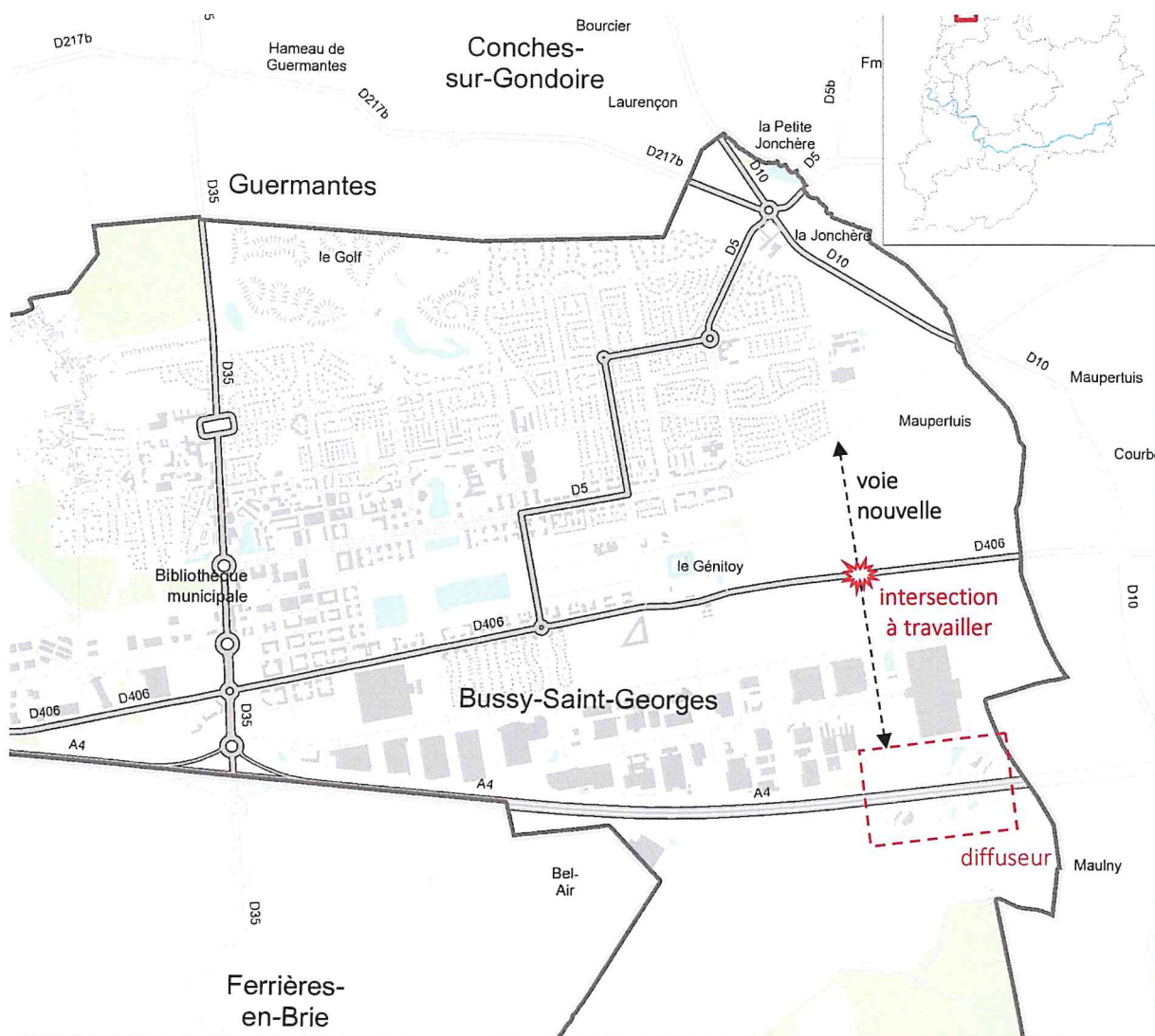
1. Trafic routier

Le projet de diffuseur aura un **effet positif sur le trafic routier**, car il soulagera la RD 35 au niveau du diffuseur actuel (échangeur de Ferrières : sortie 12 du Val de Bussy). D'après les simulations de trafic, le trafic diminuera également sur les axes adjacents, dont la RD 406 à l'ouest du projet (sortie 12) et la RD 345 à l'est (échangeur de Jossigny : sortie 12.1).

La création du diffuseur du Sycomore permettra un **nouvel itinéraire** pour rejoindre les communes de l'est de l'EPCI (Chanteloup-en-Brie, Montévrain) et du Val d'Europe (Chessy) via le prolongement de l'avenue de Gutenberg et du boulevard de Rome. En effet, celui-ci permettra de relier la RD 406, qui traverse le centre des communes au nord de l'A4, à l'avenue du Général de Gaulle, plus au nord encore.

- Il conviendra de vérifier le **fonctionnement des différents carrefours** au-delà du périmètre du projet de diffuseur, notamment l'intersection entre ce nouvel axe sud-nord et la RD 406. Le cas échéant, des aménagements adaptés devront être prévus en lien avec l'Agence Routière Départementale (ARD) de Meaux-Villenoy, afin notamment de prendre en compte l'**augmentation des flux de circulation** sur la RD 406 liée au projet.

Carte du réseau routier actuel et évolutions attendues :



Carte du trafic routier (2019) et évolutions attendues :



Synthèse des comptages disponibles depuis 2015

- Localisation des postes de comptage ; limite des barreaux
- Trafic moyen journalier annuel (TMJA) tous véhicules pour 201 de l'année entre parenthèses si comptage antérieur à 2019
- 8.5% PL Pourcentage de poids-lourds du TMJA

Seuils TMJA tous véhicules, 2 sens confondus :

	Réseau magistral	Réseau structurant	Réseau secondaire
Trafic > 40 001	116 km	4 km	
25 001 - 40 000	64 km	16 km	
15 001 - 25 000	97 km	148 km	12 km
10 001 - 15 000	27 km	156 km	24 km
5 001 - 10 000	20 km	351 km	116 km
Trafic < 5 000		330 km	292 km

2. Assainissement pluvial

Dans le cadre de la réalisation du diffuseur, SANEF modifiera le fonctionnement existant en **séparant les eaux superficielles** des bassins versants naturels, aujourd'hui interceptées par l'autoroute (sud de la voie), **des eaux de chaussées**.

Les eaux superficielles des bassins versants seront collectées, par rejet dans des fossés dédiés, le long de la RD 10. Ces eaux collectées seront évacuées dans le ru Sainte-Geneviève, de l'autre côté de l'autoroute (nord). Elles transiteront via un nouvel ouvrage de franchissement sous l'A4.

Les eaux de chaussées seront traitées par l'intermédiaire de deux bassins situés de part et d'autre de l'autoroute, dont les exutoires sont aussi le fossé de la RD10, côté nord et sud. Ces ouvrages seront dimensionnés selon les critères suivant :

- un débit de fuite de 2 L/s/ha pour l'occurrence 10 ans,
- un débit de fuite de 4 L/s/ha pour l'occurrence 100 ans,
- une absence de rejet pour les petites pluies.

En effet, le dossier de DUP (volume 2, page 41) indique que « **l'exutoire final des eaux traitées et non infiltrées est le fossé de la RD 10, éventuellement reprofilé** ».

- Le Département accepte, par exception, que le fossé de la RD 10 de part et d'autre de l'autoroute récupère ces eaux, **sous réserve qu'il présente les caractéristiques adaptées à la collecte des eaux superficielles naturelles et issues des bassins**. Ces éléments devront être confirmés, avant qu'une **convention soit établie entre SANEF et le Département de Seine-et-Marne pour autoriser ces rejets**.

3. Modifications du parcellaire

Le dossier d'enquête parcellaire identifie deux parcelles appartenant au Département que SANEF aurait besoin d'acquérir. Il s'agit des **abords de la RD 10**, sur lesquels vont être réaménagés les voies d'accès à l'aire de service et l'extension des bassins.

- Selon le Département, cette procédure consisterait plutôt à **redéfinir conjointement les limites entre le domaine public départemental et le domaine public autoroutier concédé (DPAC)**.

REMARQUES DU DEPARTEMENT SUR LES ASPECTS URBAINS

Les remarques du Département concernant les impacts urbains des projets portent sur les **principes d'aménagement retenus** pour la réalisation de la ZAC et les **misés en compatibilité des documents d'urbanisme de Bussy-Saint-Georges et Jossigny**.

1. Principes d'aménagement retenus

Comme justifié dans la notice explicative du dossier d'enquête publique unique (pièce 2, pages 4 à 17), c'est à partir de **l'intégration aux documents de planification territoriale et urbaine** que les projets de la ZAC et du diffuseur ont pu renaître, à partir de 2012. Les jalons de cette intégration sont les approbations du Plan local d'urbanisme (PLU) de Bussy-Saint-Georges, en 2012, du Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), en 2013 et du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Marne et Gondoire, en 2013, révisé en 2020. Aussi, l'opportunité du projet, sa situation et sa programmation sont aujourd'hui démontrées.

Ce projet concentre par ailleurs des enjeux urbains liés :

- **Aux dynamiques économiques supracommunales** : le Département partage le constat d'une migration toujours plus à l'est des espaces dédiés aux activités économiques, artisanales et industrielles. Dans ce contexte, il est appréciable que des solutions de densification et de mutabilité de ces espaces dans la ZAC aient été intégrées dès la phase de conception des îlots. Cependant, cette dynamique territoriale est active à la fois au bénéfice et au sein même des différents secteurs de Marne-la-Vallée, a fortiori le long de l'A4.

→ Le maître d'ouvrage pourra se référer aux autres éléments d'analyse et de programmation économique des territoires situés « en amont » de l'A4 – notamment le Schéma d'accueil et de services aux entreprises (SASE, 2022) destiné aux ZAE du secteur II du Val Maubuée.

- **Aux nécessités de mixité urbaine** : Bussy-Saint-Georges est l'unique agglomération nouvelle de Seine-et-Marne, créée par décret en date du 4 avril 1985. Elle a connu un fort développement urbain : 800 logements par an depuis 1985. L'implantation d'une telle zone d'activités complètera donc l'ambition originelle de ville nouvelle mixte et dense, tout en répondant aux besoins franciliens et communautaires actuels de resserrement des dynamiques emploi/habitat.

→ Il est rappelé que le PLU de Bussy-Saint-Georges étant en révision, les consultations préparant l'enquête publique unique sont l'occasion d'intégrer les plans et justifications du dossier de la ZAC et du diffuseur au futur PLU.

2. Mises en compatibilité des documents d'urbanisme

Dans le **PLU de Jossigny**, deux modifications des **éléments de valeur à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme** impactent le domaine routier départemental :

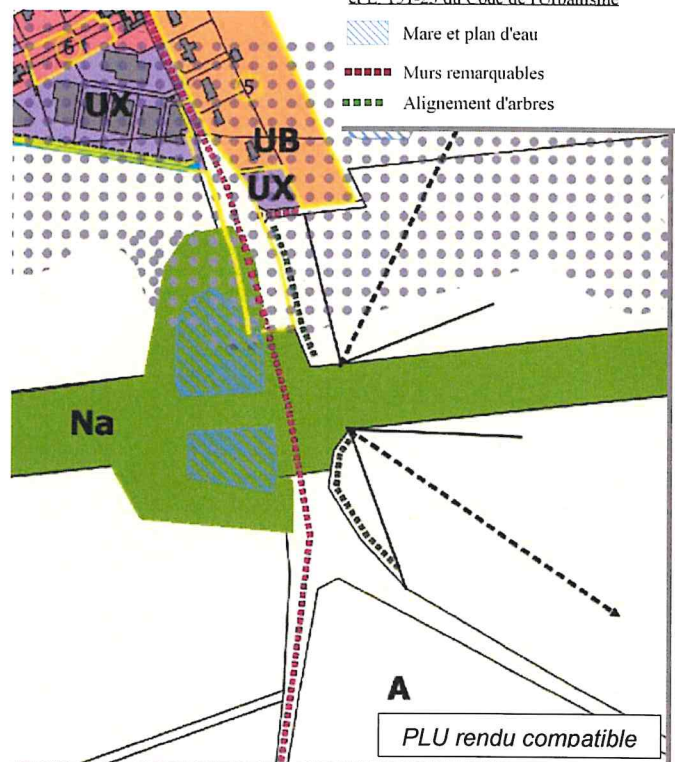
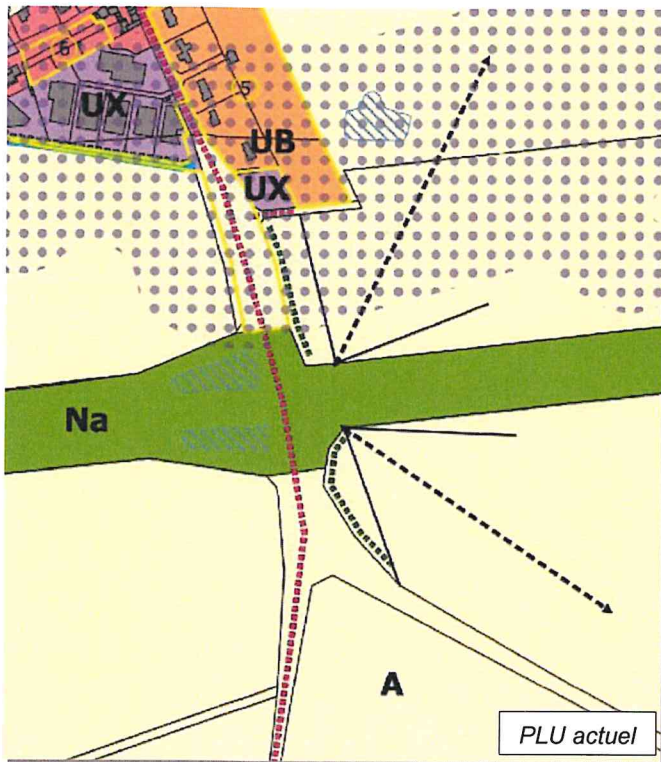
- les **plans d'eau** du futur échangeur, au bord de la RD 10, sont agrandis et leur protection maintenue,
- **l'alignement** des arbres, le long de la RD 10, est conservé à l'identique.

→ Le Département est favorable à ces deux mesures, sous réserve de la prise en compte des remarques précédentes sur la gestion des bassins de rejet. Il conviendra de préserver la **qualité paysagère conférée** par l'alignement actuel des arbres.

Maintien de l'alignement des arbres et agrandissement des plans d'eau dans le PLU de
Jossigny (zonage) :

Éléments à protéger au titre des articles L. 151-19
et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

-  Mare et plan d'eau
-  Murs remarquables
-  Alignement d'arbres




Frédéric ALPHAND
Directeur général adjoint de l'environnement,
des déplacements et de l'aménagement du
territoire