



Mission régionale d'autorité environnementale

ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de parc d'activités sur la Zac Notre-Dame sur
la commune La-Queue-en-Brie (94)**

N° APJIF-2023-017
en date du 13/04/2023

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne un projet de parc d'activités, situé au sein de la Zac Notre-Dame à La Queue-en-Brie (94), porté par la société Stonehedge Promotion dans le cadre d'une procédure de permis de construire.

L'avis est émis sur la base d'un rapport d'étude d'impact et d'évaluation environnementale de février 2023.

Ce projet vise, sur une parcelle de 4,4 ha, l'aménagement d'un parc d'activités comportant quatre bâtiments sur 43 902 m² de surface de plancher (SDP), avec des surfaces allant de 470 m² à 1 800 m², destinés à accueillir des entreprises au sein de 22 lots, ainsi que 253 à 330 places de stationnement automobile.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- la consommation d'espaces agricoles ;
- la biodiversité et les continuités écologiques ;
- le paysage et les effets cumulés ;
- le changement climatique et les effets cumulés : les eaux pluviales, les zones humides, les îlots de chaleur, la consommation énergétique et les énergies renouvelables ;
- les déplacements et les effets cumulés ;
- le risque industriel.

Pour l'Autorité environnementale, le principal enjeu environnemental de ce projet est la consommation d'espaces agricoles, au regard notamment des orientations du schéma directeur de la région Île-de-France sur ce secteur et des objectifs de préservation des terres agricoles du projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

Elle recommande ainsi :

- de mener une étude approfondie et détaillée sur le potentiel de renouvellement et de densification des zones d'activités existantes, à l'échelle communale et intercommunale, et de proposer d'autres hypothèses de localisation du projet qui ne consomment pas de terres agricoles ;
- d'opter pour un accès au site le moins consommateur de terres agricoles ;
- d'évaluer la valeur agronomique des terres agricoles consommées.

Elle recommande par ailleurs :

- d'évaluer les effets du projet tel que perçu depuis la forêt Notre-Dame au sud-ouest ;
- de produire des visuels du quartier Notre-Dame intégrant le projet et les autres changements programmatiques de la Zac et d'expliquer en quoi ces évolutions participent à la transformation du paysage environnant ;
- d'évaluer l'effet îlot de chaleur urbain à l'échelle du projet et de l'ensemble de la Zac (effets cumulés) ;
- d'étendre la couverture des panneaux solaires à l'ensemble des bâtiments ;
- de revoir à la baisse le nombre de stationnements automobiles prévus et présenter les itinéraires cyclables qui permettent de desservir le site à l'échelle communale et supra-communale ;
- de préciser la nature des activités industrielles prévues sur le site et d'évaluer leurs éventuels impacts sur les riverains en cas d'accident industriel.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Avis détaillé.....	6
1. Présentation du projet.....	6
1.1. Contexte et présentation du projet.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	9
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	9
2. L'évaluation environnementale.....	10
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	10
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	10
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	11
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	13
3.1. La consommation d'espace agricole.....	13
3.2. La biodiversité et les continuités écologiques.....	14
3.3. Le paysage et les effets cumulés.....	15
3.4. Le changement climatique.....	17
3.5. Les déplacements et les effets cumulés avec les projets voisins.....	20
3.6. Le risque industriel.....	21
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	21
ANNEXE.....	22
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	23

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil 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.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par le maire de La Queue-en-Brie pour rendre un avis sur le projet de parc d'activités, situé à La Queue-en-Brie (94), porté par la société Stonehedge Promotion.

L'Autorité environnementale est saisie dans le cadre d'une procédure de permis de construire. L'avis est émis sur la base d'un rapport d'étude d'impact et d'évaluation environnementale daté de février 2023.

Le projet par d'activités est soumis à un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 41^a du tableau annexé à cet article). Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région Île-de-France n° DRIEAT-SCDD-2021-034 du 27 mai 2021.

Cette saisine étant conforme au [I de l'article R. 122-6 du code de l'environnement](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 29/11/22. Conformément au [II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 06/12/2022. Sa réponse du 10/01/2023 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 13/04/2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de parc d'activités.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Éric ALONZO, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

¹ L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale 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. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

* * *

LISTE DES SIGLES

DRIEAT : Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France

ICPE : installation classée pour la protection de l'environnement

PADD : plan projet d'aménagement et de développement durable

Sadev 94 : Société d'aménagement et de développement des villes et du département de Val-de-Marne

SDP : surface de plancher

Sdrif : schéma directeur de la région Île-de-France

SRCE : schéma régional de cohérence écologique

UVP : unité de véhicule particulier

Zac : zone d'aménagement concerté

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

Le projet se situe sur la commune La Queue-en-Brie (12 148 habitants en 2020), située sur le territoire de l'établissement public territorial (EPT) Grand Paris Sud-Est Avenir, au sud-est de Paris, dans le département du Val-de-Marne. Il s'implante sur la partie ouest (« lot A ») de la zone d'aménagement concerté (Zac) Notre-Dame créée en 2009.

■ La Zac Notre-Dame

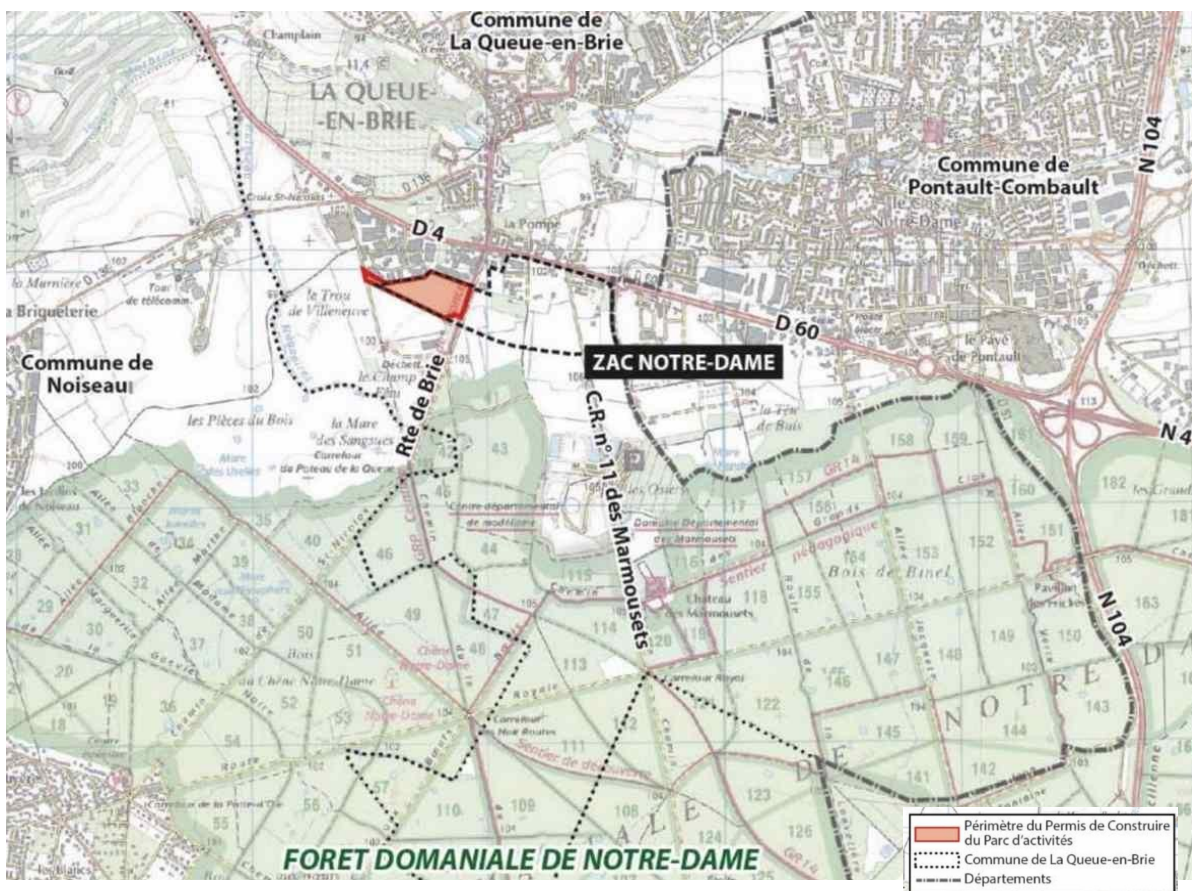


Illustration 1: Localisation du projet (source : étude d'impact)

Elle s'étend sur 23,6 ha de terrains situés au sud de la commune de La-Queue-en-Brie, entre la rue du Général de Gaulle (RD4) au nord et la forêt domaniale de Notre-Dame au sud (cf. Illustration 1). D'après l'étude d'impact actualisée de la déclaration d'utilité publique de la Zac, datée de 2016, la programmation prévisionnelle prévoyait la réalisation de 24 000 m² d'activités commerciales et de loisirs et 66 000 m² « d'activités diverses », l'aménagement d'un réseau de routes et de voies de circulations destinées aux modes actifs, d'un espace public planté destiné au stationnement du secteur commercial, et d'une trame paysagère constituée d'espaces verts et d'un corridor naturel ré-aménagé en partie est.

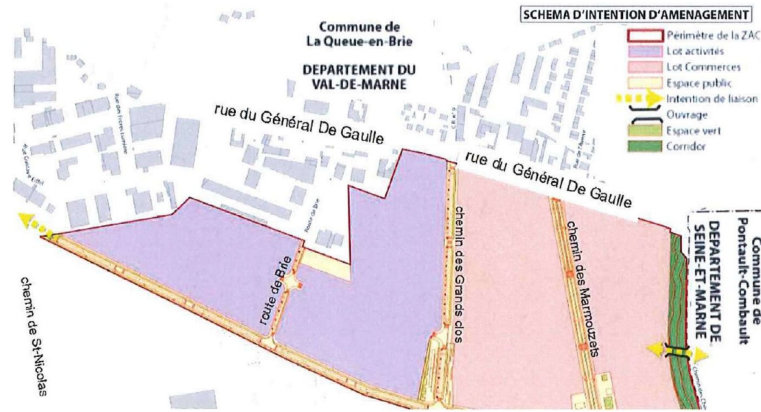


Illustration 2: Schéma prévisionnel d'aménagement de la Zac
 (source : avis de l'Autorité environnementale (préfet de région) daté du 4 novembre 2016)

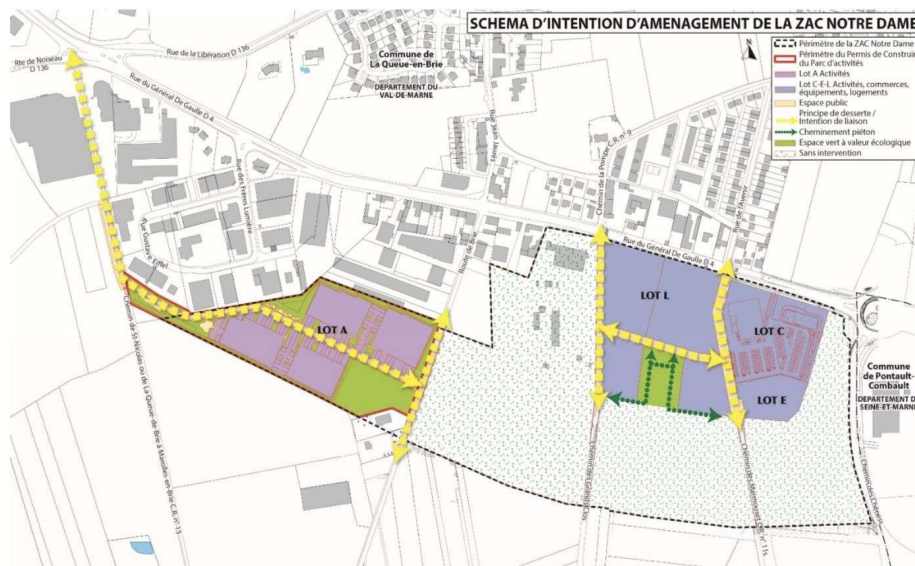


Illustration 4: Schéma d'intention d'aménagement de la Zac Notre-Dame, non-daté
 (source : étude d'impact, p. 10). Le projet de parc d'activités se situe sur le « lot A ».



Illustration 3: Photo aérienne de la Zac (source : étude d'impact, p. 9)

D'après l'étude d'impact présentée à l'appui du présent avis, le programme d'aménagement prévisionnel de la Zac Notre-Dame, en cours de définition, a récemment évolué (p. 11²). Il intègre notamment désormais l'aménagement d'une école et de 350 logements. La nouvelle programmation prévisionnelle est la suivante :

- à l'ouest ; un parc d'activités (lot A) : quatorze lots à bâtir à céder à des entreprises (petites et moyennes), sur environ 35 000 m² de terrains avec une voirie de distribution comportant 253 places de stationnement automobile au total (227 p. 17 et 18) localisées entre les bâtiments ;
- à l'est : un lot commercial prévoyant des constructions dédiées à l'alimentation de 2 022 m² de surface de plancher (SDP) pour 990 m² de surface de vente, et à la restauration de 500 m² de SDP ; 350 logements et un groupe scolaire de onze classes.

Ces évolutions programmatiques de la Zac ont également amené à réduire la consommation foncière : « la consommation foncière d'espaces agro-naturels de la ZAC a été réduite de 11 ha. Seuls les espaces sans enjeux écologiques (espaces agricoles monofonctionnels) sont mobilisés pour le développement du projet de construction de bâtiments d'activités soit une consommation foncière de 4,3 ha » (p. 230).

La Zac a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique par le préfet du Val-de-Marne le 20 décembre 2013 (annulée ensuite par le tribunal administratif de Paris). Un avis de l'Autorité environnementale (préfet de région) avait été rendu le 4 mai 2013 dans le cadre des procédures de déclaration d'utilité publique et d'autorisation au titre de la législation sur l'eau. Un nouvel avis a été rendu le 4 novembre 2016 dans le cadre de la procédure d'autorisation de défrichement.

■ Projet de parc d'activités au sein de la Zac Notre-Dame



Illustration 5: Plan masse du projet (source : dossier de PC)

Le projet de parc d'activités porté par Stonehedge Promotion, objet du présent avis, s'implante sur un terrain de 4,4 ha dont 6 000 m² sont dédiés à un « espace agro naturel » (p. 12), à l'ouest de la Zac Notre-Dame qui se développe au sud du centre-ville de La-Queue-en-Brie, séparée de celui-ci par la rue du Général de Gaulle (RD 4) ancienne route nationale à deux fois deux voies. L'accès au site se fait au moyen de deux entrées, à l'est depuis la route de Brie et à l'ouest depuis le chemin de la Croix Saint Nicolas (p. 17). Le projet s'implante sur une parcelle agricole dans un environnement marqué au sud par la forêt domaniale Notre-Dame qui s'inscrit dans l'ensemble forestier de l'Arc boisé du sud-est francilien. Le périmètre du projet est délimité :

- au nord, par la zone d'activité existante de la Croix-Saint-Nicolas ;

2 Sauf mention contraire, les pages indiquées entre parenthèses renvoient à l'étude d'impact.

- au sud, par des terrains agricoles et une déchetterie (en lisière de la forêt domaniale de Notre-Dame), ainsi qu'à l'angle sud-est par un îlot d'habitation et d'artisanat ;
- à l'est par des terrains agricoles et la route de Brie ;
- à l'ouest, par le chemin de la Croix Saint-Nicolas et terrain naturel boisé anciennement agricole.

Le projet de parc d'activités prévoit (p. 11) :

- l'implantation de quatre bâtiments, subdivisés en 22 lots, sur 19 451 m² de SDP avec des surfaces allant de 470 m² à 1 800 m², destinés à accueillir des entreprises dont la nature n'est pour le moment pas connue³ ;
- 253 à 330 places de stationnement automobile (p. 18 et 304) ;
- une voie de desserte aménagée entre le chemin de la Croix Saint-Nicolas et la route de Brie.

■ Incohérences de l'étude d'impact en matière de présentation du projet

L'Autorité environnementale constate que, pour réaliser la voie d'accès ouest qui se raccorde au chemin de la Croix Saint-Nicolas, le périmètre du projet (illustration 5) comprend des terrains agricoles situés à l'ouest et en dehors du périmètre de la Zac tel que représenté page 9 de l'étude d'impact (illustration 3).

Elle relève également que des superficies d'emprises variables sont attribuées au projet : 3,8 ha (p. 231) ou 4,3 ha (p. 230) ou 4,4 ha (p. 12) ou encore 4,5 ha (p. 118), sans explications dans le dossier.

Le plan masse du projet du permis de construire (illustration 5) est comparable à celui présenté en page 8 de l'étude d'impact. En revanche, il diffère de celui repris dans l'étude de circulation qui ne prévoit pas les 6 000 m² laissés en espace naturel pour garantir le maintien d'un corridor écologique (p. 305).

De la même manière, s'agissant du stationnement automobile prévu par le projet, l'Autorité environnementale constate que l'étude de circulation ne se réfère pas au même nombre de places de stationnement automobile puisqu'elle indique 330 places (p. 304), quand l'étude d'impact mentionne préalablement 253 places (p. 18, voir le détail ci-dessous partie 3.5).

■ Travaux

L'Autorité environnementale note l'absence dans l'étude d'impact du planning des travaux.

(1) L'Autorité environnementale recommande de :

- clarifier le plan masse du projet présenté dans l'étude d'impact et préciser la superficie de l'emprise du projet, notamment la surface de l'emprise prévue en dehors de la Zac pour créer la voirie d'accès au projet coté ouest ;
- préciser le nombre exact de stationnements automobiles ;
- fournir le planning des travaux.

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet

Le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- la consommation de terres agricoles ;
- la biodiversité et les continuités écologiques ;
- le paysage et les effets cumulés ;
- le changement climatique et les effets cumulés ;

³ L'étude d'impact mentionne cependant qu'aucune des activités ne constituera une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) (p. 12).

- les déplacements et les effets cumulés ;
- le risque industriel.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'étude d'impact doit évaluer les impacts d'un projet et rechercher les mesures d'évitement, de réduction et de compensation, le cas échéant.

L'étude d'impact du projet de parc d'activités présente des explications claires et des figures lisibles mais certaines informations comportent des contradictions.

Les principales thématiques environnementales sont traitées, mais certaines nécessitent d'être complétées afin de préciser les enjeux et adapter les mesures de la séquence « éviter-réduire-compenser » (ERC) : la consommation de terres agricoles, la biodiversité, le paysage, le changement climatique, les déplacements. Les effets cumulés du projet avec les autres opérations prévues dans le périmètre de la Zac sont à analyser pour la plupart des problématiques.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude d'impact étudie le lien entre le projet et les documents de planifications locaux et de rang supérieur.

Elle se réfère au schéma directeur de la région d'Île-de-France (Sdrif) en mentionnant que : « le site de la ZAC Notre Dame s'inscrit sur un espace urbanisé à optimiser en interface avec un vaste espace agricole homogène qui s'étend entre Noisieu et La-Queue-en-Brie. » (p. 31).

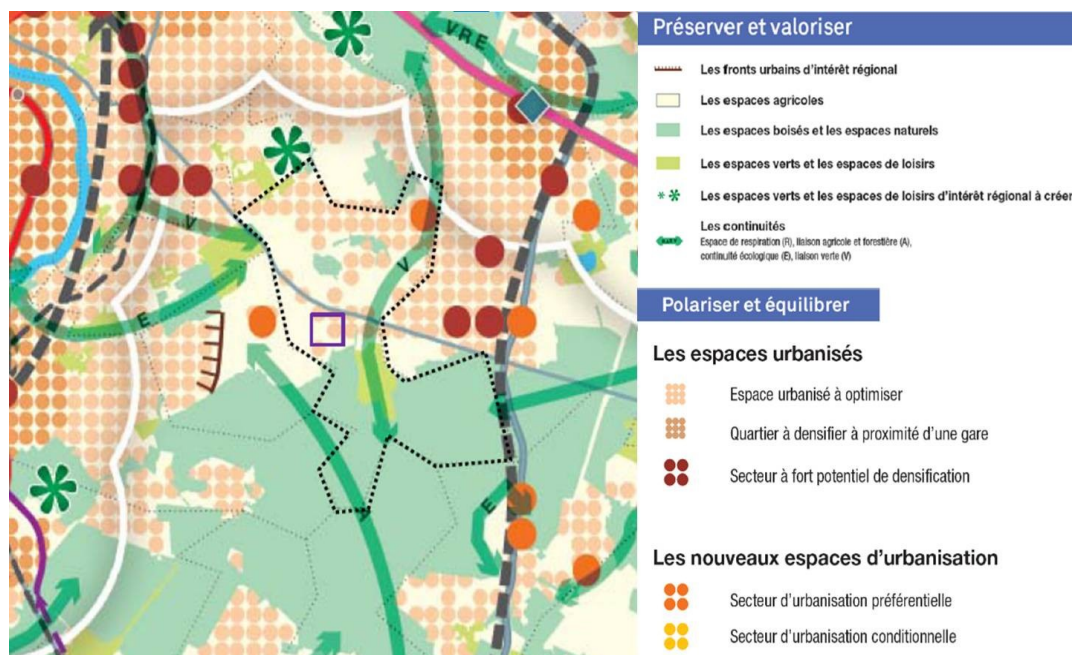


Illustration 6: Extrait de la carte de destination générale des différentes parties du territoire du Sdrif (2013) le site d'étude est encadré en violet (source : étude d'impact, p. 31)

L'étude d'impact indique (p. 31) que : « Le projet *STONEHEDGE* qui conduit à une urbanisation nouvelle de 3,9 ha en conservant 0,5 ha des 4,4 ha en prairie, en continuité de l'existant, est compatible avec les orientations réglementaires du SDRIF ».

L'Autorité environnementale souligne que la parcelle du projet de parc d'activités est agricole et non urbanisée, la zone urbanisée étant quant à elle située plus au nord et à l'est. D'après la carte du Sdrif, elle se situe sur

un espace agricole à préserver. L'Autorité environnementale estime donc que le projet ne démontre pas sa compatibilité avec le Sdrif.

L'étude d'impact présente par ailleurs le PLU de la commune (p. 32), dont le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) présente parmi ses quatre objectifs celui de préserver et valoriser le caractère naturel et agricole de la commune. L'Autorité environnementale constate que le projet ne répond pas à cet objectif de préservation.

L'étude d'impact indique que le site du projet est en zone UFb qui autorise sous conditions :

« - Toutes les activités autorisées devront être compatibles avec le voisinage ainsi qu'avec les activités existantes dans la zone ou le secteur tant du point de vue des nuisances que de l'environnement ;

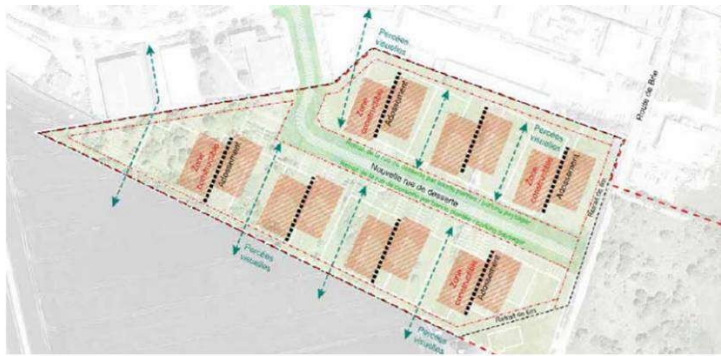
- Les installations classées, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement ».

(2) L'Autorité environnementale recommande de démontrer la compatibilité de la consommation de terres agricoles induite par le projet avec les orientations du schéma directeur de la région d'Île-de-France et les objectifs de préservation des terres agricoles du projet d'aménagement et de développement durable du PLU de la commune et, le cas échéant, de la reconsidérer.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Selon l'étude d'impact, le projet de parc d'activités s'accompagnera de la création d'environ 306 emplois. Il est donc principalement justifié par le déficit d'emploi constaté sur la commune d'après le schéma départemental d'aménagement du Val-de-Marne en 2006 (p. 228). Le projet s'inscrit en continuité d'une zone économique déjà existante au nord du site.

Différentes variantes ont été élaborées sur la base de l'optimisation de la densité d'occupation (p. 231) (illustration 7). Selon l'étude d'impact, le projet initial estimé à 12 000 m² de SDP est passé à 24 500 m² puis à 19 451 m², pour permettre, selon le porteur de projet, « de réduire l'imperméabilisation des sols, lutter contre l'îlot de chaleur urbain, réduire l'emprise sur les activités agricoles, conserver un corridor écologique, réduire la génération de trafic (poids lourds et véhicules particuliers) et les nuisances associées et ménager une ouverture visuelle sur le milieu agricole depuis la route de Brie »(p. 222).



Plan masse du Cahier de prescriptions paysagères et environnementales, lot A – activités
Agence L'Anton, mai 2021



Plan masse du projet Jean-Luc Muller, architecte, juillet 2021



Plan masse du projet Jean-Luc Muller, architecte, 25 octobre 2022

Illustration 7: « Optimisation du projet » (source : étude d'impact, p. 231).

L'Autorité environnementale constate que le plan de masse retenu (daté du 25 octobre 2022) permet une relative compacité des surfaces bâties et préserve, dans son angle sud-est, une surface de pleine terre importante, dédiée aux continuités écologiques.

Pour le reste, l'Autorité environnementale observe que l'impact environnemental du projet final ne semble pas réduit par rapport à celui suggéré par le plan masse issu des prescriptions du cahier de prescriptions paysagères et environnementales, lot A – activités daté du mai 2021 (Illustration 7). D'une part, parce que celui-ci fragmentait les volumes bâtis et ménageait des continuités paysagères nord-sud bien plus nombreuses, et d'autre part parce qu'il raccordait à l'ouest la voie de desserte à la rue Marcel Dassault située dans la zone d'activités préexistante (conformément aux plans de la Zac antérieurs au projet reproduits dans l'étude d'impact, par exemple : « Scénario 2020 » p. 230, mais aussi p. 89 et 99). Or, ce changement, qui n'est pas justifié dans le dossier, entraîne la réalisation d'environ 250 mètres linéaires de voirie supplémentaire ainsi que le réaménagement d'une section du chemin de Saint-Nicolas (p. 20). La création de surfaces artificialisées et la consommation de sols agricoles générée par ce choix de desserte, qui déroge aux principes du cahier de prescriptions, produit ainsi un impact environnemental significatif qui n'est pas évalué dans le dossier.

(3) L'Autorité environnementale recommande de respecter le principe de desserte ouest par la rue Marcel Dassault qui figure dans le cahier de prescriptions paysagères et environnementales, en renonçant au projet de contournement de la zone d'activités existante, consommateur de ressources et de terres agricoles.

Le dossier ne présente pas de solutions de substitution visant à implanter ce projet sans consommer de terres agricoles, sur des parcelles déjà urbanisées, en étudiant par exemple les capacités de renouvellement et de densification des zones d'activités existantes à l'échelle communale et intercommunale,

(4) L'Autorité environnementale recommande de mener une étude approfondie et détaillée sur le potentiel de renouvellement et de densification des zones d'activités existantes, à l'échelle communale et intercommunale, et de proposer d'autres hypothèses de localisation du projet qui ne consomment pas de terres agricoles.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. La consommation d'espace agricole

Bordé par des terres agricoles, le projet amène à la consommation de certaines d'entre elles. Elles sont présentes au sud de la rue du Général de Gaulle, en continuité des espaces agricoles de Noiseau et Ormesson-sur-Marne, et sont principalement dédiées à la culture céréalière.

Les parcelles concernées par le projet étaient exploitées par la société Vergers de Champlain, la route de Brie et le chemin de la Croix Saint-Nicolas étant utilisés par les engins agricoles (p. 31).

Selon l'étude d'impact, le projet de parc d'activités a réduit son emprise de 16 % la faisant passer de 43 900 à 37 900 m² (p. 114). Toutefois, le périmètre global du projet ne semble pas s'être réduit. Au contraire, la variante retenue empiète, à l'ouest, sur des sols agricoles supplémentaires pour raccorder la voie de desserte au chemin de la Croix Saint-Nicolas (voir partie 2.3). Quant aux 1,6 ha de pleine terre préservés au sein du projet, ils perdent leur usage agricole (voir ci-dessous partie 3.2.), il ne peut donc s'agir d'une mesure de réduction.

Par ailleurs, le projet réduit environ de moitié la surface agricole d'un seul tenant située actuellement entre la zone d'activités existante au nord et la déchetterie au sud (voir illustration 3). Selon l'Autorité environnementale, cette configuration contribue à fragiliser la pérennité de l'usage agricole de la partie restante qui risquerait, à l'avenir, d'être vouée à l'urbanisation.

Elle note l'absence dans l'étude d'impact d'informations sur la valeur agronomique des terres agricoles qui seront consommées, alors même que l'avis de l'autorité environnementale (préfet de région) du 4 novembre 2016 recommandait déjà de traiter ce sujet.

Elle relève aussi l'absence, dans le dossier, de présentation des démarches de restauration des fonctionnalités agricoles.

L'Autorité environnementale rappelle enfin que ce projet ne répond pas aux objectifs de préservation des terres agricoles du Sdrif et du PADD (voir partie 2.2).

(5) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer la valeur agronomique des terres agricoles consommées et de préciser les mesures de restauration des fonctionnalités agricoles existantes.

(6) L'Autorité environnementale recommande à la collectivité compétente de garantir la préservation de l'usage agricole de la parcelle restante entre le projet et la déchetterie en examinant par exemple la possibilité de création d'une zone agricole protégée qui l'inclurait.

3.2. La biodiversité et les continuités écologiques

L'environnement du site est marqué, à 200 m au sud, par la présence de la forêt domaniale Notre-Dame, qui s'inscrit dans le périmètre de la forêt de protection du massif de l'Arc boisé et est identifiée comme zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique de type 1, qui représente des enjeux forts pour la biodiversité. Le site lui-même est localisé en limite du domaine des Marmousets, espace naturel sensible.

L'analyse de l'état initial de l'environnement en matière de biodiversité repose sur des inventaires des habitats naturels, de la faune et de la flore à l'échelle de la Zac Notre-Dame. Le site présente des enjeux écologiques notables notamment concernant les prairies, les haies et un boisement mésohygrophile rare à cet endroit. De nombreuses espèces animales bénéficient d'un statut de protection : chauves-souris, insectes, oiseaux et hérisson. Des plantes ont une valeur patrimoniale.

L'emprise de la Zac interfère avec un corridor de la sous trame arborée à restaurer du schéma régional de cohérence écologique (SRCE), à l'ouest du site du projet sur un axe nord-sud. Ces enjeux sont qualifiés de « forts » (p. 77) principalement sur la partie centrale et orientale de la Zac en limite de la parcelle agricole du projet.

L'urbanisation totale de la parcelle agricole aurait supprimé un corridor écologique passant au nord de l'ensemble formé par l'îlot d'habitat et d'artisanat et la déchetterie. Pour réduire l'impact du projet, un espace de 6 000 m² au sud-est de la parcelle sera préservé de toute construction et « traité en prairies » afin de permettre aux animaux de divaguer le long du nouveau front urbain, entre le projet et les parcelles urbanisées au sud (voir illustration 8) (p. 79). Selon le dossier, l'ensemble des surfaces de pleine terre plantée représente 1,6 ha et sera aménagé de « noues plantées » ; les bosquets et les arbres de hautes tiges seront adaptés « aux conditions argileuses du sol et d'humidité du site » (p. 79). À la vue du plan masse, l'Autorité environnementale se demande si la totalité des surfaces de pleine terre plantées atteint bien les 1,6 ha comme l'affirme l'étude d'impact (soit les 6 000 m² de la prairie au sud-est, auxquels s'ajouterait un hectare supplémentaire réparti dans l'espace non-bâti restant).

Par ailleurs, il est prévu d'aménager une noue végétalisée sur toute la limite sud du projet. Il est enfin question de la plantation d'un « réseau de haies » pluristrates sans que celui-ci soit spécifiquement présenté dans l'étude d'impact.

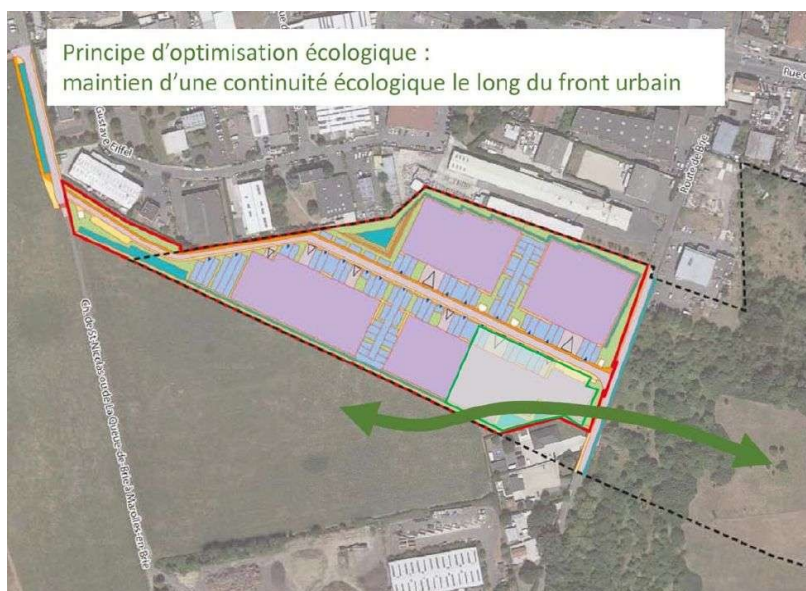


Illustration 8: Fonctionnalité écologique attendue du terrain de la prairie aménagée au sud-est du projet.
(source : étude d'impact, p. 79)

(7) L'Autorité environnementale recommande de préciser la localisation des 1,6 ha de pleine terre plantée.

3.3. Le paysage et les effets cumulés



Illustration 9: Vue vers le sud du projet depuis le chemin de la Croix Saint-Nicolas. (source : étude d'impact, p. 112).
À gauche de l'image doit déboucher la future voie de desserte du parc d'activités.

L'environnement du site du projet est caractérisé, comme le montre l'illustration 9 ci-dessus (figure 18, p. 112) « par une vaste étendue plane et agricole à l'ouest et au sud-ouest du site. L'absence de relief et de haies offre de grandes ouvertures visuelles vers l'ouest et le sud-ouest » avec comme arrière plan la forêt domaniale Notre-Dame.



Illustration 10: Vue sur le site vers le nord, depuis le Chemin de la Croix Saint-Nicolas (source : étude d'impact, p. 112). Le projet se situera à droite



Illustration 11: Vue vers le sud sur le site depuis la route de Brie (source : étude d'impact, p. 112).
Au centre l'image on perçoit la forêt domaniale de Notre-Dame) .

Le site du projet est visible de loin (illustration 10) comme de près depuis, principalement depuis la route de Brie qui longe le site à l'est site (illustration 11).

L'Autorité environnementale relève la sensibilité paysagère de l'environnement du site. Elle partage le constat que le projet de construction de bâtiments d'activité « est susceptible d'avoir des incidences notables sur le paysage en raison de son implantation sur une parcelle agricole plane, notamment par la réduction de la pro-

fondeur de champ, la modification des perspectives horizontales, le passage d'un milieu ouvert agricole à un milieu fermé urbanisé, et la modification des perceptions du site depuis l'extérieur »(p. 114).

L'étude d'impact considère « qu'il y aurait peu de co-visibilité avec la forêt de Notre-Dame qui se trouverait isolée visuellement par la déchetterie » (p. 113). L'Autorité environnementale constate que cette forêt est pourtant en co-visibilité avec le site comme le montrent les illustrations 8 et 13 ainsi que 11.



Illustration 12: Vue vers le nord depuis la route de Brie – situation avant et avec projet (source : étude d'impact, p. 115).

Illustration 13: Vue vers le sud depuis le chemin de la Croix Saint-Nicolas– situation avant et avec projet (source : étude d'impact, p. 115).

L'étude d'impact indique avoir prévu l'aménagement « d'une transition plus douce entre les milieux agricoles et le tissu urbanisé de la commune de la Queue-en-Brie »(p. 114). Des franges paysagères composées en partie de haies sont proposées en guise de mesures de réduction de l'impact visuel généré par les bâtiments.

L'Autorité environnementale relève que les vues lointaines vers la forêt Notre-Dame ne sont que très partiellement préservées et relève l'absence d'illustration dans l'étude d'impact de vues lointaine sur le site avant et après projet en particulier depuis le sud-ouest, à la lisière de la forêt domaniale de Notre-Dame.

L'Autorité environnementale relève que le photomontage qui figure en couverture de l'étude d'impact (dont la visibilité est réduite par le « voile » blanc) n'est pas reproduit à l'intérieur du document (voir illustration 14).



Illustration 14: vue du projet inséré dans une photo aérienne (source : couverture de l'étude d'impact).
Pour une meilleure lisibilité, le contraste de l'image a été accentué par la MRAe.

Enfin, si l'étude d'impact évoque le paysage à l'échelle de la Zac (p. 118), aucun visuel n'est présenté pour rendre compte de l'impact paysager du projet à cette échelle, en intégrant notamment les aménagements récemment annoncés, tels les 350 logements et l'école.

(8) L'Autorité environnementale recommande :

- d'évaluer les effets du projet tel que perçu depuis la forêt domaniale de Notre-Dame au sud-ouest,
- de produire des visuels de la Zac Notre-Dame intégrant le projet de parc d'activités ainsi que l'aménagement annoncé de 350 logements et une école, et d'explicitier en quoi elle participe à transformer le paysage urbain existant, en lien avec les espaces agricoles et naturels environnant.

3.4. Le changement climatique

L'autorité environnementale considère que la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, des zones humides, de l'effet d'îlot de chaleur urbain, de la consommation énergétique ainsi que de l'usage des énergies renouvelables participe aux enjeux relatifs au changement climatique.

■ Les eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est un levier important pour limiter les ruissellements à la source, recharger les nappes et soulager les réseaux mais aussi maintenir voire développer les espaces végétalisés (dont les zones humides font partie) qui limitent le phénomène d'îlots de chaleur.

Le projet entend gérer les eaux pluviales à la parcelle favorisant le stockage et l'infiltration. Les principes : « respectent les principes de l'arrêté préfectoral n°2017/2862 du 2 août 2017 autorisant, au titre de la loi sur l'eau, l'aménagement de la ZAC "Notre Dame" dont le bénéficiaire est la Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du département du Val-de-Marne (SADEV94) » (p. 18).

Les contraintes locales sont prises en compte telles que la faible perméabilité du sol de $1,2 \times 10^{-7}$ m/s, et le débit de fuite au réseau calculé est 0,1 l/s (en cas d'impossibilité d'infiltrer). Les eaux pluviales des toitures et des voiries sont collectées pour une pluie de retour dix ans sans rejet au réseau. Les eaux pluviales provenant des voiries et des toitures seront récoltées et acheminées par des noues drainantes situées au nord et au sud vers bassin de rétention et d'infiltration. Le bassin est situé au nord-ouest de la parcelle, dimensionné pour la

pluie de retour dix ans afin de recueillir un volume de 2 544 m³ (volume maximum calculé pour un projet s'étendant sur une emprise de 43 902 m² et non de 37 902 m² après mesure de réduction).

L'Autorité environnementale souligne que le système n'est pas dimensionné pour la pluie de fréquence de retour trente ans. Si le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux en vigueur n'est pas strictement opposable, il reste de bonne gestion de le prendre en compte. Elle rappelle que les enjeux encadrés par la législation sur l'eau sont, à l'échelle de la Zac comme celle du projet, encadrés par les prescriptions de l'autorisation préfectorale du 2 août 2017. À ce titre et considérant les modifications de programmation concernant la Zac, annoncées dans l'étude d'impact de novembre 2022 à savoir la construction d'une école et de logements (et non évoquées dans la décision de 2021), et considérant leur possible impact sur le taux d'imperméabilisation du site et des conséquences sur les conditions de ruissellement, l'Autorité environnementale note la nécessité, pour la Sadev 94 l'aménageur de la Zac, d'actualiser l'étude d'impact de la Zac sur la problématique des eaux pluviales.

(9) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser l'étude d'impact de la Zac sur la question de l'imperméabilisation et des eaux pluviales au regard des effets cumulés produit par le projet et la nouvelle programmation de la Zac (logements et école).

■ Les zones humides

L'environnement du projet est concerné par la présence de zones humides, notamment au sud, dans la forêt Notre-Dame « *identifiée au sein du SRCE comme réservoir de biodiversité dont une partie s'inscrit dans le continuum de la trame bleue en raison du réseau de zones humides qu'elle abrite* » (p. 47).

Le site du projet ne se situe pas dans les « enveloppes d'alerte potentiellement humides en région Île-de-France » cartographiées par la Drieat. Cependant l'étude d'impact indique que des investigations in situ sur l'emprise de la Zac ont mis en évidence localement des zones humides, de surfaces respectives de 300 à 3 000 m², qui se situent néanmoins à l'extérieur de l'emprise du projet de parc d'activités (p. 132-133). L'Autorité environnementale note le respect de l'arrêté du 24 juin 2008 qui définit la caractérisation des zones humides (p. 246).

■ Les îlots de chaleur urbains

L'étude d'impact confirme une dégradation induite par le projet en termes d'îlots de chaleur urbains (ICU⁴) : « *Le projet de parc d'activité ne peut améliorer la situation existante puisque les parcelles concernées sont actuellement des surfaces agricoles dont l'impact en termes de génération d'îlot de chaleur est minimal* » (p. 208).

L'Autorité environnementale note, qu'à l'échelle du projet, différentes mesures sont prises (rappelées en p. 222), afin de limiter les effets du projet comme la réduction de la surface constructible permettant de dégager 6 000 m² d'un seul tenant traités en prairies, ou encore la conception des parkings automobiles basés sur des pavés disjoints végétalisés, réduisant l'imperméabilisation des sols et permettant de conserver un corridor écologique.

L'Autorité environnementale note cependant l'absence de réflexion sur d'autres mesures susceptibles de réduire les ICU telles que par exemple l'utilisation de revêtements réfléchissants (à fort albédo⁵). Elle note éga-

4 Le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU), très fortement lié à l'occupation du sol, conduit notamment à accroître l'intensité des températures diurnes et nocturnes en ville, et ce, à l'échelle de la rue ou du quartier (source : www.cerema.fr).

5 L'albédo est le pouvoir réfléchissant d'une surface. Sa valeur est comprise entre 0 et 1 : un corps noir parfait, qui absorberait toutes les longueurs d'onde sans en réfléchir aucune, aurait un albédo nul, tandis qu'un miroir parfait aurait un albédo égal à 1 (source : Wikipédia). Un matériau à faible albédo absorbe plus d'énergie, et donc de chaleur, sa température de surface sera alors plus élevée. Un sol sombre peut présenter un albédo faible compris entre 0,05 et 0,15, tandis qu'une surface de forêt ou de culture présentent un albédo supérieur à 0,15 (source : www.cerema.fr).

lement l'absence d'évaluation du phénomène d'ICU généré par le projet en comparant par exemple en périodes estivales, les températures actuelles du site et celles générées par les surfaces au sein du projet. Elle relève en outre que les impacts cumulés du projet et de la Zac avec les secteurs et projets voisins sont évoqués mais minimisés dans l'étude d'impact considérant « *le contexte forestier et agricole du secteur qui limiterait le phénomène [d] îlot de chaleur* » (p. 214). Elle note enfin l'absence d'évaluation du phénomène avant et après réalisation de l'ensemble de la Zac. Ces modifications sont susceptibles d'augmenter l'imperméabilisation de la Zac et d'aggraver le phénomène d'îlot de chaleur urbain pour ce secteur (Zac et quartiers existants).

(10) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer l'effet îlot de chaleur urbain à l'échelle du projet et de l'ensemble de la Zac (effets cumulés) en précisant le niveau d'élévation des températures causé par ces aménagements et leur effet sur le reste du secteur urbain.

■ **La consommation énergétique, les énergies dont la source est renouvelable et les émissions de gaz à effet de serre**

Concernant la consommation énergétique du projet, l'étude d'impact indique que les quatre bâtiments respecteront un niveau de consommation inférieur à 100 kWh d'énergie primaire, par mètre carré et par an, « *valeurs relativement sobres pour des bâtiments d'activité* » (p. 208). L'Autorité environnementale estime qu'une explicitation et une justification de cette « sobriété » seraient pertinentes, sur la base notamment d'éléments de comparaison et par référence aux objectifs de performance énergétique de la réglementation environnementale 2020 applicable aux bâtiments d'habitation.

Le recours à des énergies dont la source est renouvelable a été étudié plus globalement sous la forme d'une étude de faisabilité réalisée en 2012 à l'échelle de l'intégralité de la Zac Notre-Dame dans sa programmation 2012. Cette étude avait conduit au choix d'un système de chauffage et de rafraîchissement par pompe à chaleur et de toitures équipées de panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité.

Dans le cadre du présent projet de parc d'activités, la location partielle des toitures à un investisseur (bâtiments A et B au sud) pour implanter des panneaux solaires photovoltaïques sur une surface de 8 053 m² permettra, selon l'étude d'impact, de compenser l'impact énergétique du projet Stonehedge. Cette installation équivaut à environ 970 MWh/an (estimation de 120 kWh/m²/an), production 1,8 fois supérieure à la consommation estimée pour l'ensemble des bâtiments 523 MWh d'énergie primaire par an.

L'évolution du programme de la Zac intégrant désormais 350 logements auxquels s'ajoutent les autres projets diffus renforce sensiblement le potentiel de la filière solaire (p. 216).

Le dossier ne précise pas les raisons pour lesquelles seuls les bâtiments A et B en sont couverts.

L'étude d'impact indique des mesures permettant, selon elle, d'éviter et de réduire les émissions de gaz à effet de serre générées par le projet (p. 209) :

- l'évitement d'un quart (190,04 ± 76,02 tonnes d'équivalent CO₂) des émissions qui aurait été générées si l'ensemble de sa surface d'emprise avait été imperméabilisée,

- la réduction des émissions liée à l'emploi du bois et d'« *éléments vertueux en termes d'impact environnemental* » .

Pour l'Autorité environnementale, l'efficacité de ces mesures, voire leur pertinence en tant que mesures d'évitement et de réduction, demandent à être démontrées : d'une part un scénario d'aménagement consistant à imperméabiliser intégralement un secteur de projet ne saurait, selon elle, faire référence pour établir un « gain » d'émissions de gaz à effets de serre et donc définir une mesure d'évitement ; d'autre part l'emploi du bois nécessite d'être précisé dans ses modalités (origine du matériau, conditions d'exploitation, de transformation et d'acheminement, etc.), ainsi que la nature des autres éléments « vertueux ».

(11) L'Autorité environnementale recommande d'étendre la couverture des panneaux solaires à l'ensemble des bâtiments du parc d'activités.

3.5. Les déplacements et les effets cumulés avec les projets voisins

Le site est principalement desservi par la rue du Général de Gaulle (RD 4) qui rejoint la Francilienne (RN 104) à environ un kilomètre et demi à l'ouest, via la route de Brie et le chemin de la Croix Saint-Nicolas. Le trafic routier est actuellement très chargé sur la rue du Général de Gaulle, notamment aux heures de pointe.

Concernant les transports en commun, le site est desservi par deux lignes de bus (2 et 7) avec un rabattement vers les lignes du RER A et E (p. 160 et 293). Le site n'est actuellement pas aménagé par des voies cyclables qui permettraient de le relier aux principales centralités de la ville et aux gares du secteur. Le dossier fait état du schéma départemental des itinéraires cyclables du Val-de-Marne qui prévoit le développement de connexions cyclables stratégiques pour le territoire, mais n'évoque pas de projet de liaison concernant le secteur du projet.

L'accès au parc d'activités s'effectuera depuis la rue du Général de Gaulle par le chemin de la Croix Saint-Nicolas pour les véhicules légers et les poids lourds (trente poids lourds par jour en entrée et en sortie, principalement aux heures creuses) et par la route de Brie seulement pour les véhicules légers).

Le projet va générer des déplacements automobiles, notamment en raison de l'activité du site qui va saturer encore davantage la rue du Général de Gaulle aux heures de pointe.

Le trafic supplémentaire engendré aux heures de pointe serait le suivant (p. 305) :

- attraction de 118 UVP/h⁶ et émission de 12 UVP/h à l'heure de pointe du matin,
- émission de 101 UVP/h et attraction de 10 UVP/h à l'heure de pointe du soir.

Le trafic total engendré atteint 244 UVP le matin et le soir, avec 70 % à l'heure de pointe du matin (118 UVP/h) et 60 % à l'heure de pointe du soir (101 UVP/h) (p. 306).

L'étude d'impact aborde le cumul des effets du projet et des autres opérations programmées de la Zac Notre-Dame qui prévoit, en plus de la zone d'activités et de la zone commerciale (avec le restaurant Mc Donald's et le magasin Grand Frais), la réalisation de 350 logements et d'un groupe scolaire (p. 306). Les accès se feront depuis et vers le chemin des Marmousets (à l'est de la Zac et le chemin des Grands Clos. S'y ajoutent d'autres programmes comptant au total 982 logements, localisés sur la rue du Général de Gaulle et à Noiseau.

Pour les principaux projets recensés, le trafic engendré aux heures de pointe sera constitué principalement par les déplacements domicile-travail des futurs résidents. Le cumul du trafic engendré aux heures de pointe par les différents projets est élevé (p. 315). L'impact sur la route de Brie et le chemin de la Croix Saint-Nicolas est cependant estimé comme très faible. Une réflexion est en cours avec les services du département du Val-de-Marne sur les impacts de ces projets sur les conditions de circulation sur la rue du Général de Gaulle (p. 315).

Contrairement à l'étude d'impact concluant que la génération de trafic estimée est cohérente avec l'offre de stationnement automobile prévue dans le cadre du projet (p. 306), l'Autorité environnementale constate un surdimensionnement des places de parking. En effet, le nombre de stationnements automobiles prévus (253 ou 330 places, voir ci-dessous) paraît pas cohérent au regard des 244 UVP engendrés (compte tenu du coefficient de majoration pour les poids-lourds dans les UVP, le nombre de véhicules correspondant est le plus souvent inférieur). Ce nombre de places paraît également élevé pour seulement 245 employés. Il découlerait en partie des exigences du PLU qui dimensionnerait 227 places de véhicules légers reposant sur la règle d'une place pour 100 m² de SDP entrepôt soit 156 places et une place pour 55 m² de SDP bureaux soit 71 places. S'y ajoutent les places visiteurs. Le chiffre de 253 places de stationnement (p. 18) passe ensuite à 330 places dans l'étude de circulation dont 259 places pour les 306 futurs employés (p. 304). L'Autorité environnementale note la aussi des incohérences concernant le nombre de salariés.

L'étude d'impact mentionne en outre l'aménagement de 56 places de stationnement pour les vélos (p. 304), répartis dans quatre locaux (voir description p. 16). En revanche, elle ne présente pas la manière dont les voies créées par le projet se raccordent au réseau de voies cyclables communale et au-delà.

⁶ UVP signifie « unité de véhicule particulier » (U.V.P.) : l'unité prend en compte de l'impact plus important de certains véhicules, en particulier les poids lourds en leur affectant un coefficient multiplicateur de deux.

(12) L'Autorité environnementale recommande au porteur de projet du parc d'activités de revoir à la baisse le nombre de places de stationnement automobile prévues et présenter les itinéraires cyclables qui permettent de desservir le site à l'échelle communale et supra-communale.

3.6. Le risque industriel

L'Autorité environnementale relève que « *Les 4 bâtiments d'activités créés ne constitueront pas une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)* » (p. 35). Pour autant, l'Autorité environnementale note que les futures activités ne sont pas connues à ce stade.

Mais celles-ci sont pourtant autorisées par le PLU. Aussi, ne connaissant pas la nature des activités industrielles prévues (relevant ou non des ICPE) par le projet, l'Autorité environnementale considère que l'enjeu du risque industriel doit être traité.

(13) L'Autorité environnementale recommande de préciser la nature des activités industrielles prévues ou possibles sur le site et d'évaluer leurs éventuels impacts sur les riverains en cas d'accident industriel.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public par voie électronique.

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de la participation du public par voie électronique prévue à l'article [L.123-19](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr.

L'Autorité environnementale rappelle que, conformément au IV de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement, une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le date du 13/04/2023

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, président, Jean SOUVIRON.**

ANNEXE

5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de : - clarifier le plan masse du projet présenté dans l'étude d'impact et préciser la superficie de l'emprise du projet, notamment la surface de l'emprise prévue en dehors de la Zac pour créer la voirie d'accès au projet coté ouest ; - préciser le nombre exact de stationnements automobiles ; - fournir le planning des travaux.....9
- (2) L'Autorité environnementale recommande de démontrer la compatibilité de la consommation de terres agricoles induite par le projet avec les orientations du schéma directeur de la région d'Île-de-France et les objectifs de préservation des terres agricoles du projet d'aménagement et de développement durable du PLU de la commune et, le cas échéant, de la reconsidérer.....11
- (3) L'Autorité environnementale recommande de respecter le principe de desserte ouest par la rue Marcel Dassault qui figure dans le cahier de prescriptions paysagères et environnementales, en renonçant au projet de contournement de la zone d'activités existante, consommateur de ressources et de terres agricoles.....12
- (4) L'Autorité environnementale recommande de mener une étude approfondie et détaillée sur le potentiel de renouvellement et de densification des zones d'activités existantes, à l'échelle communale et intercommunale, et de proposer d'autres hypothèses de localisation du projet qui ne consomme pas de terres agricoles.....13
- (5) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer la valeur agronomique des terres agricoles consommées et de préciser les mesures de restauration des fonctionnalités agricoles existantes.....13
- (6) L'Autorité environnementale recommande à la collectivité compétente de garantir la préservation de l'usage agricole de la parcelle restante entre le projet et la déchetterie en examinant par exemple la possibilité de création d'une zone agricole protégée qui l'inclurait.....13
- (7) L'Autorité environnementale recommande de préciser la localisation des 1,6 ha de pleine terre plantée.....14
- (8) L'Autorité environnementale recommande : - d'évaluer les effets du projet tel que perçu depuis la forêt domaniale de Notre-Dame au sud-ouest, - de produire des visuels de la Zac Notre-Dame intégrant le projet de parc d'activités ainsi que l'aménagement annoncé de 350 logements et une école, et d'explicitier en quoi elle participe à transformer le paysage urbain existant, en lien avec les espaces agricoles et naturels environnant.....17
- (9) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser l'étude d'impact de la Zac sur la question de l'imperméabilisation et des eaux pluviales au regard des effets cumulés produit par le projet et la nouvelle programmation de la Zac (logements et école). . 18
- (10) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer l'effet îlot de chaleur urbain à l'échelle du projet et de l'ensemble de la Zac (effets cumulés) en précisant le niveau

d'élévation des températures causé par ces aménagements et leur effet sur le reste du secteur urbain.....19

(11) L'Autorité environnementale recommande d'étendre la couverture des panneaux solaires à l'ensemble des bâtiments du parc d'activités.....19

(12) L'Autorité environnementale recommande au porteur de projet du parc d'activités de revoir à la baisse le nombre de places de stationnement automobile prévues et présenter les itinéraires cyclables qui permettent de desservir le site à l'échelle communale et supra-communale.....21

(13) L'Autorité environnementale recommande de préciser la nature des activités industrielles prévues ou possibles sur le site et d'évaluer leurs éventuels impacts sur les riverains en cas d'accident industriel.....21