



PRÉFET DE LA REGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale  
de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France

Le 04 MAI 2013

Évaluation environnementale des projets

Dossier n° EE – 725-13

### **Avis de l'autorité environnementale sur le dossier d'enquête publique du projet de ZAC Notre-Dame à La Queue-en-Brie (Val-de-Marne).**

#### **Résumé de l'avis**

Le présent avis porte sur la version de janvier 2013 du dossier d'enquête publique du projet ZAC Notre-Dame à La Queue-en-Brie (Val-de-Marne).

Le projet de ZAC Notre-Dame, porté par la Communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne, consiste à aménager l'entrée de ville de La Queue-en-Brie et la bordure sud de la RD4 en une zone d'activités et de loisirs ouverte et reliée au reste de l'agglomération Haut Val-de-Marne, sans altérer la forêt Notre-Dame, plus au sud, qui constitue un ensemble forestier d'importance en Île-de-France. Le terrain d'une superficie de 23,6 ha, est actuellement occupé par quelques bâtiments à démolir, des friches et des terrains agricoles. Il s'étend jusqu'aux emprises réservées pour le projet de déviation de la RD4. La ZAC Notre-Dame accueillera 24 000 m<sup>2</sup> d'activités commerciales et de loisirs et 66 000 m<sup>2</sup> d'activités diverses, dans la continuité des activités de la zone d'activités du Trou de Villeneuve.

L'étude d'impact présentée est de bonne qualité, détaillée et bien illustrée.

Les principaux enjeux environnementaux sont la biodiversité, la consommation d'espaces agricoles, le paysage et les déplacements. La partie nord-est du terrain étant favorable à la biodiversité, il serait utile de compléter l'étude des milieux naturels. La préservation d'une continuité écologique favorisera le maintien de la biodiversité en direction de l'Arc Boisé. Pour ce nouveau secteur d'activité et de loisirs, situé à l'extrême est du Val-de-Marne, le choix de la variante préconisant une trame paysagère nord-sud favorise les circulations douces sur les principaux chemins existants.

La desserte de cette zone, essentiellement routière, pourrait générer des encombrements importants sur la RD4, notamment en heure de pointe du soir.

*Avis disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Île-de-France*

## AVIS

### 1. L'évaluation environnementale

#### **1.1 Présentation de la réglementation**

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est basé sur la directive n°2011/92/UE du 13 décembre 2011 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement. Dans ce sens, l'article R.122-6 du code de l'environnement désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du code de l'environnement.

Pour ce projet, l'autorité environnementale est le préfet de région.

#### **1.2. Présentation de l'avis de l'autorité environnementale**

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2011/92/UE

A la suite de l'enquête publique, cet avis est un des éléments que l'autorité locale prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Ce dossier de ZAC présenté une première fois en 2011 à l'avis de l'autorité environnementale dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique avait fait l'objet d'un avis tacite de l'autorité environnementale. Il a été complété par des études sur la continuité écologique entre la forêt Notre-Dame et la vallée du Morbras de juillet 2012 et l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de mars 2012 pour répondre à la réforme des études d'impact mise en œuvre par décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011.

#### **1.3. Contexte du projet**

Située à environ 20 km à l'est de Paris, la communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne (Val-de-Marne) souhaite aménager la zone d'aménagement concerté - ZAC Notre-Dame à La Queue-en-Brie.

Le projet de ZAC Notre-Dame, créée le 12 février 2009, est destiné à permettre la réalisation d'une zone d'activités et de loisirs pour développer les emplois sur la commune. La SADEV 94 a été désignée comme aménageur.

Le projet se situe sur un terrain de 23,6 ha, au sud de la commune de La Queue-en-Brie, en zone urbaine et agricole, comprenant des espaces de pâture et quelques petits boisements. Le projet sera réalisé entre la RD 4 qui rejoint la RN104 (à environ 1,5 km à l'ouest) et les emprises réservées pour le projet de déviation de la RD4. Le projet sera réalisé à proximité du centre d'aéro-modélisme, du Château des Marmousets et de la Forêt Notre-Dame, qui constitue un ensemble forestier d'importance en Ile-de-France. Il assurera une continuité avec la zone d'activité du trou de Villeneuve et la zone industrielle de la Croix Saint-Nicolas. Il est traversé par le chemin de grande randonnée de Pays, ceinture verte d'Ile-de-France – GR 14.

Les emprises dans lesquelles s'insère le périmètre de la ZAC Notre-Dame sont issues d'un projet très ancien de déviation de l'ex RN 4. Ce projet n'a jamais vu le jour et depuis, la route nationale a été déclassée et transférée au Conseil Général du Val-de-Marne pour devenir la RD 4. Au vu de ce transfert, il est probable que le projet de déviation évolue en fonction du périmètre de la ZAC Notre-Dame. La déviation devrait s'implanter sur les zones agricoles et des zones en friches servant de pâturages sur la partie sud du périmètre.

Conformément aux orientations du schéma directeur régional d'Ile-de-France de 1994 - SDRIF, le projet de ZAC Notre-Dame vise à relier ce quartier au reste de la ville et aux communes voisines. Par ailleurs, cette opération est inscrite en zone partiellement urbanisable, qui doit conserver 40% d'espace à vocation naturelle.

Le Plan local d'urbanisme – PLU de La Queue-en-Brie, approuvé en mars 1994, a prévu l'urbanisation de ce site. Les orientations d'aménagement prévoient de maintenir des cheminements piétonniers et de favoriser la circulation de cycles en réaménageant des accès au travers de la future ZAC. Le périmètre de la ZAC se trouvant en zone AUa, ce secteur pourra faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'un aménagement d'ensemble (qui peut être échelonné dans le temps et réalisé en plusieurs tranches mais qui portera au moins sur la moitié du secteur). Il est prévu de recourir à une procédure de DUP avec mise en compatibilité du PLU.

#### **1.4. Description générale du projet**

Le projet vise la viabilisation du site pour créer une offre de terrains d'activités et de commerces de superficie et de statut diversifiés, notamment par la réutilisation des friches d'anciennes activités à proximité de la RD4, afin de permettre la revitalisation des activités économiques existantes sur le secteur. Le projet du secteur d'activités Notre-Dame accueillera des activités économiques pour environ 90 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, soit environ 24 000 m<sup>2</sup> d'activités commerciales et de loisirs et 66 000 m<sup>2</sup> d'activités diverses, dans la continuité des activités de la zone d'activités du Trou de Villeneuve à La Queue-en-Brie.

Un aménagement emblématique sera prévu en bordure de la RD4 au niveau du giratoire d'entrée de ville, comme un signal marquant la porte de la Ville et du parc d'activités. La façade sud de la RD4 le long de la future ZAC Notre-Dame sera étudiée pour favoriser par la création de nouvelles activités cohérentes avec la sécurisation des circulations piétonnes (trottoirs, plantations, éclairage,...) et l'aménagement de l'entrée de ville de la Queue-en-Brie, depuis Pontault-Combault. Le projet de zone d'activités s'inscrit dans le cadre de la reconfiguration du plan d'ensemble de circulation du secteur. La prise en compte de l'environnement naturel dans le projet par la mise en œuvre d'un plan de composition paysagère favorisera la liaison avec les paysages forestiers et les continuités écologiques à préserver dans la partie est. Ainsi, à l'intérieur du site, une trame paysagère viendra renforcer le maillage des voiries reprenant les chemins nord-sud existants. Les voiries de circulation interne seront hiérarchisées. Des voies de circulations douces (piétons, pistes cyclables ....) permettront aussi bien la desserte du château des Marmousets et la forêt Notre-Dame que celle du parc d'activités.

## **2. Analyse de l'étude d'impact**

Dans sa forme, l'étude d'impact est complète, détaillée et bien illustrée par des croquis, des cartes et photographies et de nombreuses esquisses en couleur.

### **2.1. Description de l'état initial**

La description de l'état initial permet d'apprécier les principaux enjeux de l'opération qui se situe dans un contexte urbain et agricole, en bordure de la RD 4 qui fait l'objet d'un plan d'intérêt général (PIG).

S'agissant de la consommation d'espaces agricoles qui est de l'ordre de 18 ha, dont 4,5 ha de terrains de grande culture, le dossier indique que l'urbanisation de 2,4% des terres

agricoles de la commune ne compromettent pas la pérennité des activités agricoles actuelles. A l'échelle du département, cette urbanisation contribue toutefois à la consommation progressive des espaces agricoles péri-urbains déjà extrêmement menacés. L'étude d'impact souligne d'ailleurs (p. 24) que la tendance au morcellement des terres agricoles est peu propice au maintien de l'agriculture. La conservation d'une surface critique nécessaire à la pérennité des activités agricoles implique de préserver la continuité des parcelles. Le principe de l'utilisation des espaces agricoles, à l'ouest de la ZAC Notre-Dame, vient accentuer ce phénomène de morcellement et rend le parcellaire résiduel résultant de cet aménagement peu propice au maintien de l'activité.

Concernant les enjeux liés aux milieux naturels, à la faune et à la flore, la zone d'étude n'est pas située à proximité de zones Natura 2000 et n'est pas concernée par un périmètre de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), bien que située à proximité des limites d'une ZNIEFF de type 2 (datant de l'inventaire 2009) comprenant de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes. Une carte présentant clairement les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proches aurait pu figurer dans le dossier. Les résultats des prospections faune / flore (p.34) sont partiellement communiqués. Ainsi, le groupe des insectes n'est pas présenté. L'étude faune-flore n'est pas annexée au dossier qui a été transmis à l'autorité environnementale. La méthodologie des inventaires et les dates de prospections ne sont pas indiquées de façon précise dans le dossier. Compte tenu des caractéristiques du site, l'autorité environnementale note que les investigations de terrain pour identifier la flore et la faune auraient pu être approfondies du fait de la présence d'espèces protégées dans les milieux humides localisés. Elle serait à compléter. Les espèces recensées lors des études antérieures devront donc toutes être considérées comme potentiellement présentes sur le site. L'autorité environnementale a noté que ces milieux peuvent accueillir des espèces comme le Crapaud commun (*Bufo bufo*), le Triton palmé (*Triturus helveticus*) ou encore la Grenouille agile (*Rana dalmatina*) » qui sont des espèces protégées nationalement et inscrites à l'annexe IV de la Directive 92/43/CEE – Directive Habitat et pour laquelle des mesures spécifiques seront à prendre. Le déplacement éventuel des habitats de ces espèces nécessitera une demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées dans le cadre de travaux (articles L 411-1 et L 411-2 du code de l'environnement).

Le réseau hydrographique constitué de fossés, de rus ou de points d'eau temporaires (mares et rus en limite des massifs boisés) doit être pris en considération. Ceux-ci peuvent être liés au riche réseau hydrographique (mares, fossés, etc.) présent plus au sud et dans l'Arc Boisé. Il est rappelé qu'en cas de destruction de zones humides un dossier loi sur l'eau devra être constitué.

En ce qui concerne les continuités écologiques, le dossier présente, notamment, des haies bocagères identifiées sur le site qui assurent un rôle de continuités écologiques. Dans ce cadre, la destruction des haies et des bosquets irait à l'encontre de l'objectif de préservation des continuités écologiques. Dans l'étude complémentaire sur la continuité écologique (dénommée dans ce dossier : présentation 11 juillet 2012), une expertise écologique montre l'intérêt du principe de liaison verte. L'autorité environnementale retient qu'il conviendrait que le projet préserve ces axes de communication biologiques.

Le volet paysage de l'état initial est clair. Il indique « la très grande qualité paysagère du site » (p.32).

En ce qui concerne la géologie et la qualité des sols, le dossier indique que le terrain est pratiquement plat et se situe sur le plateau, au sud de la RD4 et de la vallée du Morbras. La partie nord de l'aire d'étude se situe sur des friches d'anciennes activités (cf. pp. 77-78). L'autorité environnementale souligne que les zonages des bases de données du BRGM, BASOL (<http://basol.ecologie.gouv.fr>) et BASIAS (<http://basias.brgm.fr>) mettent en évidence la présence d'une casse automobile, d'un dépôt de déchets, d'une station-service et d'un garage qui pourraient avoir pollué les sols. L'autorité environnementale indique

qu'une fois les diagnostics de sol réalisés, le pétitionnaire devra s'assurer de la compatibilité des milieux en place avec les usages projetés.

Au sujet des risques naturels et, notamment, du retrait/gonflement des argiles, le Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la ré-hydratation des sols a été prescrit le 9 juillet 2001 sur 33 communes du département du Val-de-Marne, dont la commune de La-Queue-en-Brie. La carte des aléas est jointe au dossier d'étude d'impact (cf. p.68) et présente un aléa moyen, voire fort à proximité de la vallée du Morbras. L'autorité environnementale retient qu'une attention particulière sera nécessaire pour la prise en compte de ce risque lors de la construction des bâtiments.

S'agissant de l'hydrologie, le dossier fait référence à la Directive cadre sur l'eau qui prévoit d'atteindre un bon état général des eaux superficielles, côtières et souterraines, d'ici 2015 et au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de Seine Normandie 2010-2015, approuvé le 20 novembre 2009. Ce dernier préconise la gestion des eaux de ruissellement à la source, en privilégiant l'infiltration, le stockage ou le recyclage des eaux pluviales plutôt que leur transfert vers les réseaux d'assainissement, si la qualité des sols le permet. Par ailleurs, comme indiqué dans le dossier, la commune de La Queue-en-Brie est incluse dans le périmètre du futur Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marne Confluence, en émergence. Pour ce SAGE quatre enjeux principaux ont été identifiés : la reconquête de la qualité des eaux superficielles, la préservation des milieux et de la biodiversité aquatiques, la prévention des inondations (y compris par remontée de nappes), l'atteinte du bon état des masses d'eau souterraines sans que ces nappes soient affleurantes sur le site.

En ce qui concerne les remontées de nappes, la commune de la Queue-en-Brie est concernée par la nappe des calcaires de Champigny et par la nappe captive de l'Albien. Cependant, la zone où se situe le projet, ne présente pas de risques d'inondations par remontée de nappes, mais se situe dans un secteur de zones humides à la pointe nord-est du site. Par ailleurs, il existe plusieurs points de captages d'eau potable à proximité du site, mais les travaux projetés pour la ZAC Notre-Dame ne se situent pas dans un périmètre de protection de captages. L'autorité environnementale a noté qu'il est nécessaire de tenir compte des milieux humides dans les aménagements liés au projet.

En matière de circulation, l'analyse de la situation actuelle montre que la RD4 est déjà très chargée, subissant ces dernières années une croissance de trafic supérieure à la moyenne de la région. Par ailleurs, le réseau de transports en commun est quasi inexistant, seule une ligne CEAT reliant la gare de Champigny-sur-Marne à celle d'Emerainville permet d'accéder à la ZAC avec un arrêt d'autobus « Petit caporal » se situant sur la RD 4, ce qui induit une part modale voiture particulière supérieure à 60% pour les déplacements quotidiens. En conséquence, aux heures de pointe du matin et du soir, la RD4 est saturée, alors même qu'elle est la principale desserte de la commune vers la Francilienne.

S'agissant des pollutions, la qualité de l'air sur la commune de La Queue-en-Brie est globalement similaire à la moyenne observée sur l'agglomération parisienne. Les effets sur la santé humaine sont présentés pour les différents gaz polluants. Les risques de dépassement de seuils sont limités aux cas de pics de pollution à l'ozone par fortes chaleurs, en été.

En ce qui concerne le bruit, l'autorité environnementale note que les éléments de l'étude se réfèrent bien à la carte stratégique du bruit dans l'environnement, conformément à l'article L 572-1 et suivants du code l'environnement. Les nuisances sonores sont principalement liées à la RD 4 qui est classée en catégorie 2 et au projet de déviation de la RD 4 qu'il est prévu de classer en catégorie 3. Par ailleurs, contrairement à ce qui est écrit dans l'étude d'impact l'avenue de l'Hippodrome RD 33 n'est pas classée en catégorie 3, mais en catégorie 4 dans l'arrêté 2002-07 du 3 janvier 2002 (cf. pp. 79 à 83). L'autorité

environnementale retient que le bruit des infrastructures sera pris en compte par des choix d'implantation des bâtiments et des aménagements de la ZAC Notre-Dame.

L'autorité environnementale a noté que le dossier présente de façon détaillée les réseaux nécessaires au transport de l'eau, de l'énergie, de télécommunication ou à l'assainissement collectif.

### **2.2. Justification du projet retenu**

Le choix du projet retenu est clairement justifié. Un historique présente les différents scénarios étudiés. Pour ce nouveau secteur d'emploi et de loisirs, à l'extrême est du Val-de-Marne, l'autorité environnementale apprécie, notamment, le choix de la variante préconisant une trame paysagère nord-sud, favorisant les circulations douces sur les principaux chemins existants. Une priorité est également donnée à l'infiltration des eaux pluviales.

L'autorité environnementale a noté qu'un traitement architectural et paysager permettra de réduire les niveaux sonores, par rapport à la RD 4 et au projet de déviation de la RD 4, dans le quartier ainsi recomposé.

### **3. Les impacts environnementaux et les mesures proposées par le pétitionnaire**

Le projet de ZAC Notre-Dame à dominante d'activités et de commerces s'inscrit dans une démarche paysagère de qualité visant à assurer une harmonie de ce quartier avec les quartiers voisins et les espaces verts.

S'agissant des problématiques de desserte et d'accès au site, le projet de ZAC Notre-Dame est majoritairement dédié aux activités commerciales et ne comporte pas de logement. Les trafics engendrés seront plus particulièrement générés à l'heure de pointe du soir et le week-end. L'autorité environnementale note la priorité donnée à l'usage des véhicules individuels et à la création de près de 700 places de stationnement.

Le fait de générer des déplacements en voiture particulière liée à l'activité commerciale pourrait aggraver la congestion du trafic sur la RD 4, en particulier à l'heure de pointe du soir. Il conviendra donc de veiller à l'amélioration de la desserte en transport en commun, en particulier pour le rabattement vers les gares du RER A. L'augmentation des fréquences de passage des autobus qui semble incontournable, et la création d'un réseau de circulations douces entre la ZAC Notre-Dame et le nord de la commune devrait être envisagé, en veillant à la compatibilité avec le Schéma départemental des itinéraires cyclables du Val-de-Marne. Des mesures plus volontaristes favorisant l'utilisation des transports en commun, pour les déplacements quotidiens, mais aussi pour les visiteurs des commerces pourraient être envisagées.

Concernant la desserte routière de la ZAC, le projet envisage une voie de desserte au sud sur l'emprise de la déviation de la RD4. La solution à retenir doit offrir un accès au sud de la ZAC mais aussi assurer la fonction de délestage de la RD4. En effet, le trafic à terme de la RD4, incluant les nouveaux déplacements en voiture en lien avec la zone commerciale risque de poser des problèmes d'encombrement à l'heure de pointe du soir. Cette fonction de délestage ne sera assurée que si la voie est prolongée au minimum jusqu'à la RD 136.

S'agissant de la gestion des eaux pluviales, l'opération va entraîner une imperméabilisation des sols, mais un ensemble suffisant de surfaces sera réservé à l'infiltration des eaux de ruissellement, par des noues et un bassin de rétention, ce qui va dans le sens des préconisations du Schéma directeur d'aménagement et gestion des eaux – SDAGE du bassin de Seine Normandie. L'autorité environnementale précise que les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux pluviales sont susceptibles d'être soumis à la rubrique 2150 de la nomenclature loi sur l'eau (art. R. 214-1 du code de l'environnement).

Les impacts sur le paysage sont énumérés en pages 150, 154 et 155. Le projet sera très visible depuis les chemins de randonnée et les futurs bâtiments « *compteront énormément dans le paysage* ». La vallée du Morbras, proposée sur la liste des sites restant à classer dans le département du Val-de-Marne, est située à proximité de l'opération mais n'est pas visible. Le parti d'aménagement retenu devrait permettre de réorganiser le quartier en transformant les friches et en intégrant des préoccupations de limitation des nuisances sonores dues à la présence de la RD 4. En revanche, les mesures compensatoires proposées (p.160) dans le dossier restent imprécises : « *Cependant, l'impact sur le paysage pourra être compensé par la préservation des espaces agricoles au sud entre la ZAC et la forêt, la plantation des espaces verts et la réalisation d'un aménagement de qualité en intégrant la démarche de développement durable.* »

Des précisions seraient utiles concernant par exemple les gabarits de bâtiments, les hauteurs maximales retenues (des bâtiments de 15m de haut ne sont-ils pas surdimensionnés dans ce secteur rural), les échappées visuelles sur le panorama environnant, les palettes de végétaux, etc.

L'autorité environnementale rappelle que la limitation de la consommation des surfaces agricoles et naturelles est une orientation majeure du SDRIF. Ainsi, au regard de cet objectif, les projets d'urbanisation n'ont pas vocation à être installés systématiquement dans les espaces agricoles. En tout état de cause, la fonctionnalité des espaces agricoles résiduels doit être assurée.

Les terres excavées présentant des risques de pollution et les matériaux et les déchets de démolition susceptibles de contenir de l'amiante (cf. p 75) devront être évacués. L'autorité environnementale note que, conformément à la réglementation, un diagnostic de recherche d'amiante et de plomb est prévu. En cas de présence, le traitement des zones concernées devra être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

En ce qui concerne la biodiversité, l'autorité environnementale note que les espaces verts proposés par le projet visent à offrir une opportunité de reconnexion du quartier aux espaces naturels situés à proximité (Arc Boisé, Forêt Notre-Dame) sans toutefois proposer des mesures compensatoires correspondant à des atteintes portées aux continuités écologiques.

S'agissant de l'énergie, l'autorité environnementale a noté que la version de janvier 2013 du dossier a été complétée par une étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables. Des engagements sont également pris par le pétitionnaire pour diminuer la consommation énergétique des bâtiments nouveaux qui respecteront la nouvelle réglementation thermique RT 2012 (cf. pp 117).

Pendant la phase de chantier, les mesures environnementales et d'information proposées dans l'étude d'impact permettront de limiter les nuisances aux riverains.

#### **4. Résumé Non Technique**


L'objectif du résumé non technique est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact. Le document présenté s'inscrit dans cette logique. Un descriptif du projet accompagné d'un plan de localisation, d'une photo aérienne, ainsi que d'une synthèse présentant les principaux enjeux, les effets du projet sur l'environnement et les mesures compensatoires permet au lecteur de se faire une opinion sans avoir à se référer à l'ensemble des différentes pièces du dossier.

**5. Information, Consultation et participation du public**

L'avis de l'autorité environnementale est également disponible sur le site Internet de la préfecture de Région et de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Energie et de l'Environnement d'Ile-de-France.

Le préfet de région, autorité environnementale

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

  
**Jean DAUBIGNY**