



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Inspection générale de  
l'Environnement et du  
Développement durable**

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
**ÎLE-DE-FRANCE**

**Avis délibéré  
sur le projet de ZAC des Portes de Noiseau sur la  
commune de Noiseau (94)**

**N° APJIF-2023-007  
en date du 09/02/2023**

# Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale porte sur le projet de zone d'aménagement concerté (Zac) des « Portes de Noiseau », porté par Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) dans la commune de Noiseau et sur son étude d'impact, datée du 6 décembre 2022. Il est émis dans le cadre d'une procédure de création de ZAC.

Le projet de Zac prévoit la construction d'un « agro-quartier »<sup>1</sup> sur 35,6 ha, de part et d'autre de la route de Noiseau/la Queue-en-Brie (RD 136). Une première séquence de l'agro-quartier est dédiée à la création de 28 000 m<sup>2</sup> d'habitation. Elle prévoit la construction de 417 logements, dont 66 logements locatifs sociaux et une résidence senior sociale de 90 logements, ainsi que l'accueil de commerces de proximité.

La seconde séquence de l'agro-quartier est tournée quant à elle vers la production agricole et prévoit la construction de 20 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités agro-économiques<sup>2</sup> et la création d'une ferme « agro-écologique »<sup>3</sup> de production agricole diversifiée de 3,5 ha (maraîchage, arboriculture, petit élevage de poules pondeuses). Un centre de bus d'Île-de-France Mobilités (IDFM) est également prévu dans le projet de Zac.

L'Autorité environnementale (préfet de région, puis MRAe) a émis deux avis dans le cadre de la procédure de création de cette Zac, le 12 juin 2015 et le 16 mai 2020, à la suite desquels le projet initial a été modifié. Il fait l'objet d'une nouvelle étude d'impact, qui intègre des évolutions programmatiques et de nombreux compléments relatifs à la prise en compte de l'environnement.

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

- la préservation des sols agricoles ;
- la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques ;
- les pollutions associées aux déplacements ;
- la préservation de la qualité paysagère ;
- les risques technologiques et les autres pollutions ;
- le changement climatique et la production d'énergie renouvelable.

Dans son avis, l'Autorité environnementale souligne positivement les évolutions qu'a connues le projet ces dernières années, afin de réduire ses incidences sur l'environnement, notamment en réduisant les espaces agricoles et naturels artificialisés.

Elle recommande toutefois de poursuivre ces améliorations, principalement en ce qui concerne certains choix d'aménagement ayant des conséquences significatives en termes d'artificialisation, la prise en compte des pollutions sonores ou encore l'analyse des effets cumulés avec le projet de centre pénitentiaire dans la commune.

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

---

1 Un agro-quartier est un ensemble immobilier comprenant une part de logements et services et une part d'activités agricoles (source : ministère de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire).

2 Une activité agro-économique est une activité commerciale relative à la production agricole de denrées (source : ministère de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire).

3 L'agro-écologie est une façon de concevoir des systèmes de production qui s'appuient sur les fonctionnalités offertes par les écosystèmes (source : ministère de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire).



# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Avis détaillé.....	5
<b>1. Présentation du projet.....</b>	<b>6</b>
1.1. Contexte et présentation du projet.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	8
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	8
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>8</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	8
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	9
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	10
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>11</b>
3.1. Préservation des sols agricoles.....	11
3.2. Préservation des milieux naturels et des continuités écologiques.....	12
3.3. Les déplacements et les pollutions associées.....	14
3.4. Préservation des qualités paysagères.....	17
3.5. Risques technologiques et pollution des sols.....	18
3.6. Le changement climatique et le développement des sources d'énergie renouvelable.....	20
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....</b>	<b>21</b>
<b>ANNEXE.....</b>	<b>23</b>
<b>5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....</b>	<b>24</b>

# 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'environnement<sup>4</sup> 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 l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir pour rendre un avis sur le projet de ZAC des Portes de Noiseau, porté par cet établissement, situé à Noiseau (94) et sur son étude d'impact datée de 6 décembre 2022.

Le projet de ZAC des Portes de Noiseau est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39 du tableau annexé à cet article) dans le cadre d'une procédure de création de ZAC.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 9 janvier 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de ZAC des Portes de Noiseau.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Brian PADILLA, 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.**

**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.**

## Avis détaillé

<sup>4</sup> 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).

# 1. Présentation du projet

## 1.1. Contexte et présentation du projet

Le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (Zac) dite des « Portes de Noisneau » est situé à Noisneau, dans le département du Val-de-Marne. Cette commune, située à environ 19 km au sud-est de Paris, dénombre 4 607 habitants (Insee, 2019). Rattachée au territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la commune se trouve à la limite ouest du plateau de la Brie (figure 1), dans la « ceinture verte » de l'Île-de-France. Elle bénéficie d'espaces agricoles et naturels importants (320 hectares environ, pour une superficie totale du territoire communal de 459 hectares) et occupe ainsi une position intermédiaire entre la zone agglomérée dense et la Brie agricole.



Figure 1: Localisation de la commune de Noisneau (étude d'impact)

Le projet de Zac (figure 2), porté par GPSEA, se situe à l'est du territoire communal, en-dehors du bourg et sur le plateau agricole. Il est en partie situé sur une friche industrielle aujourd'hui majoritairement inoccupée, appartenant à l'ancien groupe France Télécom (aujourd'hui Orange).

Le projet, d'une superficie totale d'environ 35,6 ha, s'articule en deux phases. La première, dédiée aux habitations et services, prévoit la réalisation de :

- 417 logements dont 66 logements locatifs sociaux et une résidence senior de 90 logements sur une surface de plancher (SDP)<sup>5</sup> d'environ 28 000 m<sup>2</sup> ;
- un centre commercial et sa galerie marchande, sur une SDP d'environ 2 000 m<sup>2</sup>.

La seconde phase est dédiée à l'activité agricole et vise :

- le développement d'activités agro-économiques, en accueillant des petites et moyennes entreprises et des artisans sur une superficie d'environ 20 000 m<sup>2</sup> ;
- la remise en production agricole de 3,5 ha, par l'implantation d'une ferme « agro-écologique » (maraîchage, arboriculture, petit élevage de poules pondeuses) en limite est de la Zac ;
- l'aménagement d'un parcours vélo, pour établir une liaison entre le centre de Noisneau et le secteur d'agro-

5 La surface de plancher d'une construction correspond à la somme des surfaces couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 180 cm. Elle est calculée à partir de l'intérieur des façades du bâtiment (sans prendre en compte l'épaisseur des murs) et après déduction des surfaces non aménageables pour l'habitation ou les activités professionnelles (par exemple, locaux techniques, cages d'escaliers, garages, rampe d'accès, etc.).

activités, suivant deux alternatives (figure 2).

Il intègre également l'installation d'un centre bus d'environ 7 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sur un foncier d'environ 36 000 m<sup>2</sup>.

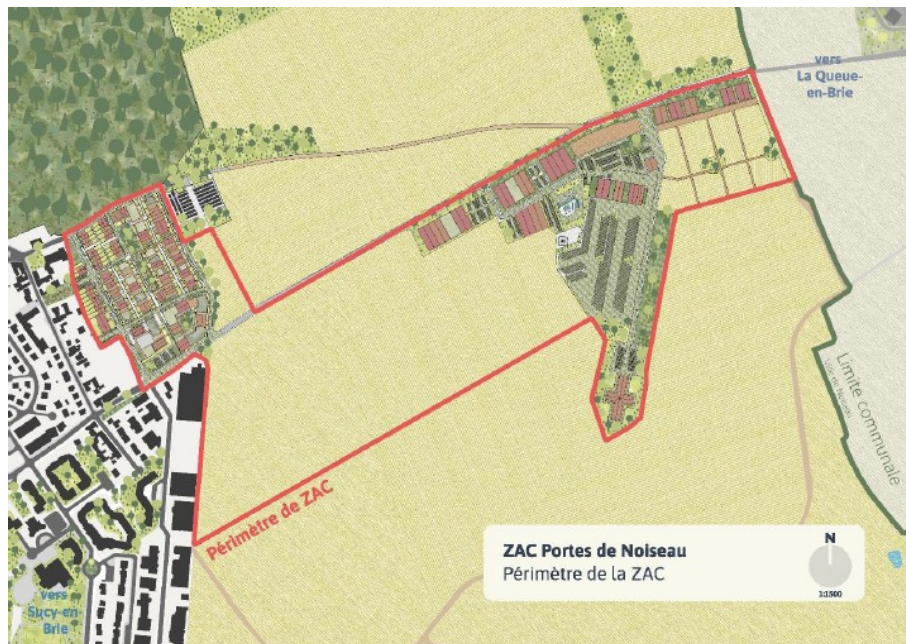


Figure 2: Périmètre et plan d'aménagement du projet de Zac des Portes de Noiseau (Étude d'impact p. 1)

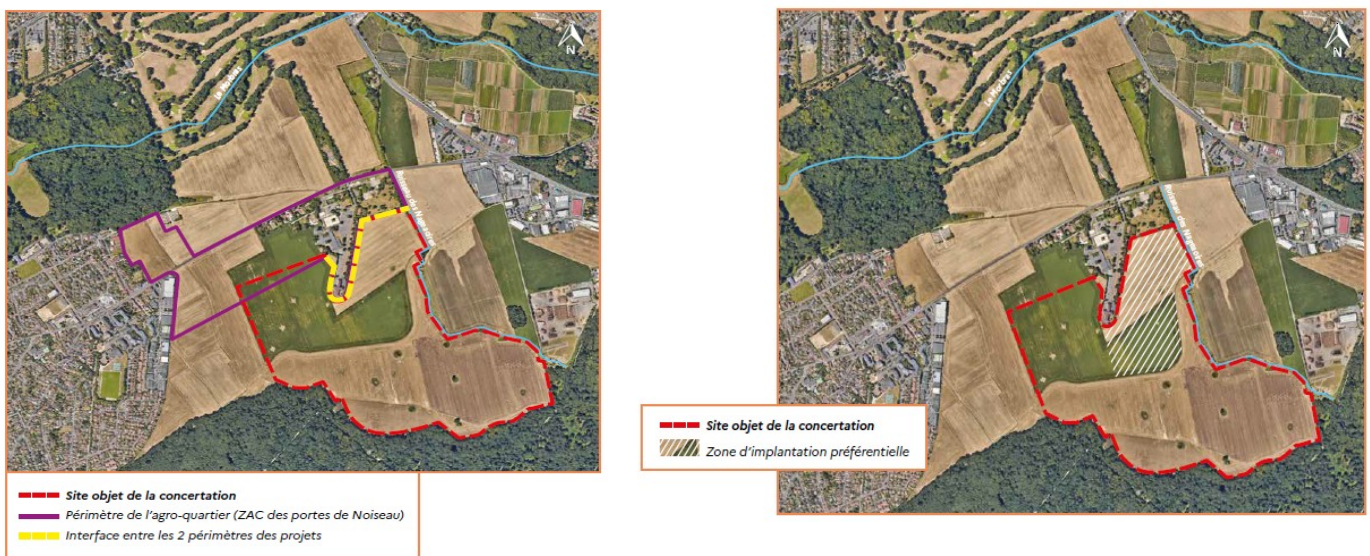


Figure 3: Périmètre d'étude (en rouge) et emprise du site préféré (hachuré blanc) du projet de centre pénitentiaire vis-à-vis du périmètre de la Zac des Portes de Noiseau (Dossier de concertation APIJ Noiseau p. 29 et 38)

L'Autorité environnementale relève qu'un projet de centre pénitentiaire sur la même commune a été mis en concertation préalable sous l'égide de la Commission nationale du débat public (CNDP) entre le 9 janvier et le 17 février 2023. Ce projet, dont le site d'étude préféré est localisé principalement au sud de la Zac des Portes de Noiseau (cf. Figure 3) est porté par l'agence publique pour l'immobilier de la justice (APIJ) au nom de l'État. Il devra faire l'objet d'une évaluation environnementale. L'Autorité environnementale constate que le

dossier de la Zac de Noiseau ne mentionne pas ce projet de centre pénitentiaire, dont une partie du périmètre jouxte pourtant, voire chevauche, celui de la Zac, et n'évalue pas les effets cumulés des deux projets.

**(1) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact en présentant le projet de centre pénitentiaire dont la concertation est en cours et en analysant les effets cumulés des deux projets, notamment au regard des impacts sur la consommation d'espaces, le paysage et les déplacements.**

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

Le dossier mentionne que le public a été associé au projet sur la période 2018-2019, faisant ainsi état :

- d'une réunion publique de présentation du projet le 4 décembre 2018 réunissant plus de 250 participants ;
- d'une plaquette d'information distribuée en 2 500 exemplaires dans les boîtes aux lettres des habitants et diffusée sur internet ;
- de deux registres de concertation mis à disposition des habitants en mairie et au siège de GPSEA ;
- d'un article de presse publié dans le bulletin municipal au mois de décembre 2018 ;
- d'un stand de présentation du projet, tenu par GPSEA et la Ville, lors de la fête de Noiseau le 15 juin 2019 avec des ateliers de coconstruction et un mur d'expression.

Le dossier ne fait pas mention de nouveaux dispositifs d'informations et de concertation mis en œuvre après la modification programmatique 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 préservation des sols agricoles ;
- la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques ;
- les pollutions associées aux déplacements ;
- la préservation de la qualité paysagère ;
- les risques technologiques et les autres pollutions ;
- le changement climatique et la production d'énergie renouvelable.

# 2. L'évaluation environnementale

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

L'étude d'impact comprend les éléments requis par l'article R. 122-5 du code de l'environnement<sup>6</sup>. Elle présente une analyse de l'état initial de l'environnement, de sa sensibilité au projet et de ses évolutions possibles en cas de réalisation du projet de la Zac .

Le dossier contient un résumé non-technique (p. 15-78 de l'étude d'impact), qui présente de façon claire le projet, les enjeux environnementaux, les incidences prévisibles et les mesures prises pour les minimiser.

L'étude d'impact rappelle les principales recommandations formulées par l'Autorité environnementale dans son avis du 16 mai 2020 et explique de façon synthétique les mesures qui ont été définies pour y répondre (pp. 92 - 93). Elle comporte ensuite un état initial de l'environnement qui identifie les principaux enjeux du site concerné par le projet de création de la Zac. L'étude présente de nombreuses illustrations permettant de comprendre la qualification des enjeux. Les méthodes employées pour analyser l'état initial sont détaillées

<sup>6</sup> [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000038494442/2019-10-01/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000038494442/2019-10-01/)



dans le dossier. L'étude d'impact présente également l'historique du site, ainsi que les scénarios successifs qui ont précédé le projet présenté.

L'analyse des incidences décrit les atteintes portées au milieu physique et naturel résultant de l'artificialisation des sols, les enjeux liés au paysage naturel et bâti, ainsi que les consommations d'énergie et déplacements résultant de l'aménagement de la Zac. Elle est complétée par une présentation des mesures d'évitement et réduction proposées (synthétisées dans un tableau, p. 625 à 635). Si l'analyse des incidences est, à certains égards, insuffisamment argumentée (voir ci-après), les mesures proposées sont cohérentes, même si parfois mal catégorisées, et devant être complétées par des mesures de suivi. L'Autorité environnementale détaille ultérieurement dans cet avis ses recommandations à cet effet.

## 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude d'impact comporte une partie qui analyse la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et son articulation avec les plans, schémas et programmes qui s'appliquent sur son territoire.

Le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) prévoit, au niveau du périmètre de l'ancien site « France Télécom », un « *espace urbain à optimiser* » et un « *secteur d'urbanisation préférentiel* », ainsi qu'un « *front urbain d'intérêt régional* » en limite de bourg (figure 4). Le projet de Zac prend correctement en compte le tracé du front urbain dans son projet d'aménagement.

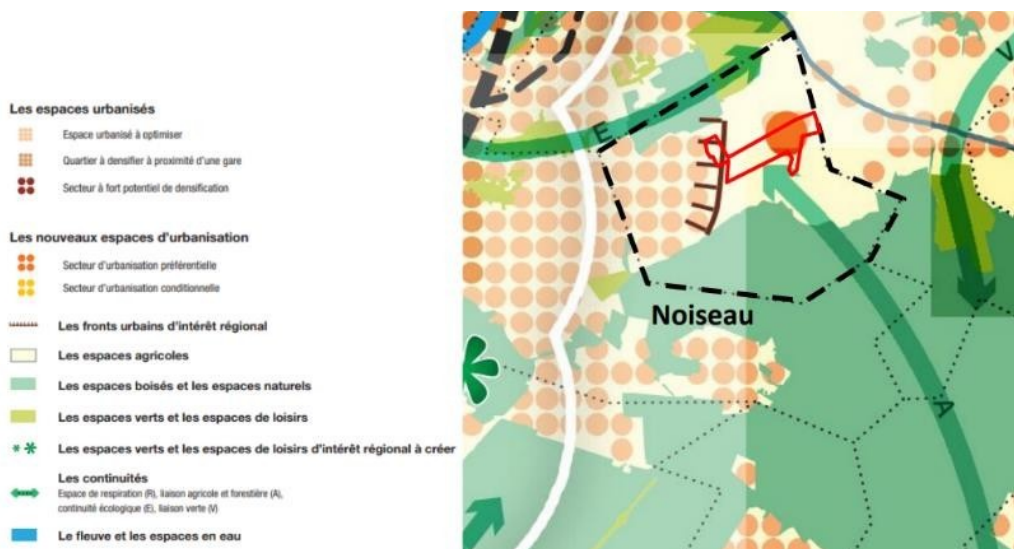


Figure 4: Extrait du Sdrif au niveau de la commune de Noiseau (contour en pointillé noir) et localisation de la Zac (contour en rouge)

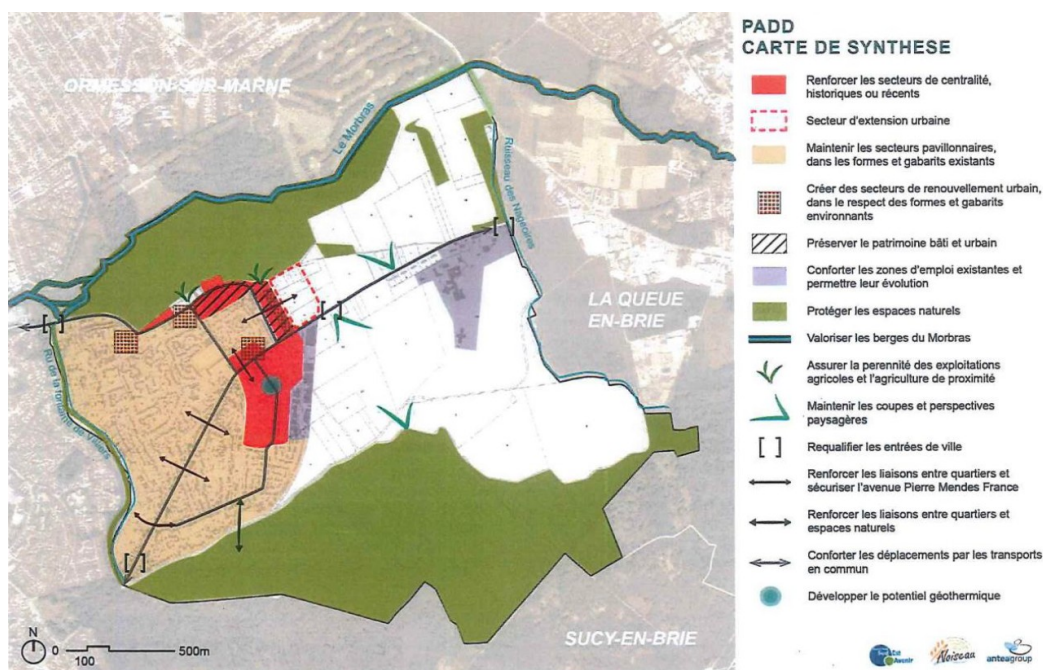


Figure 5: Carte de synthèse du PADD du PLU de Noiseau (Etude d'impact p.434)

L'étude d'impact présente également les éléments structurants du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 20 juin 2018 et décrit comment le projet répond aux orientations prévues. Elle rappelle notamment les dispositions du règlement à respecter, notamment l'OAP n°3 « Secteur d'extension du village », qui prévoit une programmation à dominante résidentielle, de typologies variées, intergénérationnelles, avec une densité de 45 logements par hectare et un objectif de 40% de logements sociaux et l'OAP n°1 « Trame verte et bleue » qui impose à l'intérieur de son périmètre la préservation et la valorisation du ruisseau des Nageoires, la protection des espaces verts à l'extrémité est du site et l'aménagement d'une liaison cyclable sur l'axe est/ouest. précise que le quartier d'habitation décrit dans le projet nécessite l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU à l'ouest de la Zac par une modification du PLU de Noiseau.

### 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'étude d'impact présente l'historique des études antérieures réalisées sur le site et décrit deux scénarios étudiés en 2017, mais non retenus en raison de leur impact sur la plaine agricole. Elle présente ensuite le projet initié en 2018 et ses modalités d'aménagement. L'Autorité environnementale constate que le scénario retenu présente un meilleur bilan environnemental, notamment vis-à-vis de la consommation des espaces.

Le projet prévoit toutefois, dans sa partie ouest, en limite de la partie urbanisée de la commune, le déplacement d'un supermarché, actuellement situé au sud de la RD 136 et dont la nouvelle implantation prévue est localisée au nord de celle-ci, sans justifier la nécessité de ce déplacement, ni préciser le nouvel usage prévu de l'emprise ainsi libérée, ni en évaluer les incidences sur le plan environnemental.

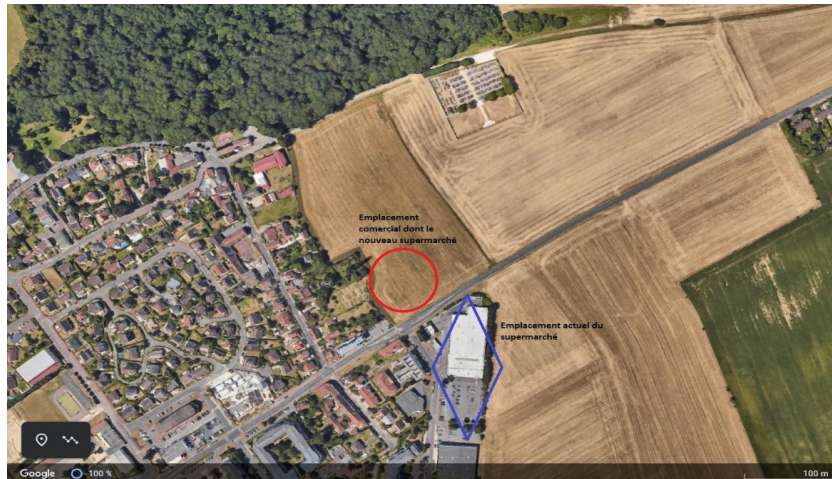


Figure 6: Vue satellite annotée de la ZAC. Le losange bleu indique le supermarché actuel, le cercle rouge le lieu prévu pour son déplacement (Google earth)

(2) L'Autorité environnementale recommande de démontrer la nécessité du déplacement projeté du supermarché, de préciser les modalités de réutilisation du foncier sur l'ancien site d'implantation et d'en évaluer et prendre en compte les incidences potentielles sur l'environnement et la santé dans l'étude d'impact.

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

### 3.1. Préservation des sols agricoles

Le projet de Zac s'étend sur un milieu à dominante agricole, à l'interface entre les secteurs urbanisés de Noisseau et de la Queue-en-Brie et d'espaces naturels tels la forêt domaniale de Notre-Dame.

L'étude d'impact note l'enjeu du maintien des espaces agricoles et a pris en compte l'avis de l'Autorité environnementale du 16 mai 2020, en approfondissant l'analyse des enjeux environnementaux liés aux sols et aux activités agricoles, notamment par la réalisation d'une étude préalable et la proposition de mesures d'évitement et de réduction de l'artificialisation.

#### ■ Bilan sur l'activité agricole

L'étude d'impact mentionne, p. 278 que « d'après les données du Recensement Parcellaire Graphique (RPG), les parcelles sur l'emprise du projet sont valorisées en céréales et oléoprotéagineux (COP), notamment en blé tendre, orge, maïs et colza. Les betteraves sucrières ne sont pas présentes sur l'emprise du projet au moins sur les 10 dernières années ». Une étude du potentiel agronomique est réalisée à plusieurs échelles : sur l'emprise du projet, au sein d'un périmètre élargi et mis en relation avec l'échelle régionale. Les impacts du projet sur la surface agricole utile et la valeur ajoutée pour l'économie agricole sont ensuite évalués.

L'Autorité environnementale relève que la consommation de terres céréalières cultivées par la Zac se limite au secteur classé en zone à urbaniser (AUa) dans le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 20 juin 2018, pour une surface de 4,8 ha, sachant que le projet de 2020 prévoyait d'artificialiser 23,1 ha.

Le projet Zac intègre une réserve d'activités agricoles céréalières de 17 ha en son centre ce qui représente la moitié de la superficie de la Zac, en maintenant notamment les cheminements agricoles et l'accès aux parcelles. L'étude d'impact évoque une perspective à long terme, devant mener à la transformation probable de la filière agricole vers des pratiques agroécologiques (étude d'impact, p. 84 et étude agricole préalable), opérée par les exploitants actuels ou futurs de ces terres agricoles. L'effet du projet sur la valeur ajoutée pour l'économie agricole est évaluée positivement dans le dossier.

### ■ Artificialisation des sols

Le projet a évolué par rapport à 2020, en renonçant à l'artificialisation de 7,2 ha de terrain en zone classée agricole (A) et naturelle (N) du PLU, notamment pour la création de terrains de sport. L'étude d'impact présente cette évolution comme une mesure d'évitement des impacts en matière d'artificialisation des sols. Le projet de centre bus porté par Île-de-France mobilités, initialement prévu sur le secteur le plus à l'est, au bord du ruisseau des Nageoires, a été déplacé vers l'ouest, afin de mettre à profit la zone déjà artificialisée de l'ancien site France Télécom.

L'étude d'impact présente également une mesure d'évitement visant la remise en production agricole d'un secteur de 3,5 ha, dont 1,9 ha en friche et 1,6 ha urbanisé (étude d'impact, p. 94) par l'implantation d'une ferme « agro-écologique » en limite est de la Zac, de manière à contribuer à l'objectif de zéro artificialisation nette des sols d'ici 2050. Au total, les évolutions du projet ont permis de réduire la surface à artificialiser, qui passe de 13,9 ha prévus en 2020 à 3,4 ha en 2022.

Le projet prévoit 623 places de stationnement automobile en souterrain. La nécessité de ce choix programmatique n'est pas démontrée. Par ailleurs, l'Autorité environnementale rappelle que la réalisation de places de stationnement automobile, même en souterrain, implique un niveau d'artificialisation important en raison de la perturbation profonde des sols et nécessite l'emploi d'une grande quantité de matériaux.

**(3) L'Autorité environnementale recommande de démontrer la nécessité d'un aménagement entraînant un niveau d'artificialisation très important, notamment dans la première phase destinée aux logements et au supermarché.**

## 3.2. Préservation des milieux naturels et des continuités écologiques

L'étude d'impact comporte une analyse de l'état initial des milieux naturels, de la biodiversité et des continuités écologiques sur le périmètre d'étude autour du projet, ainsi qu'une analyse de ses incidences potentielles. En revanche, l'Autorité environnementale relève qu'à la différence des autres études spécifiques menées dans le cadre de ce projet, l'étude écologique complète n'a pas été versée au dossier.

**(4) L'Autorité environnementale recommande de verser au dossier l'étude écologique complète réalisée dans le cadre de ce projet.**

### ■ Milieux naturels

L'étude d'impact présente une analyse de l'état initial des milieux naturels et de la biodiversité décrivant les espèces faunistiques et floristiques, ainsi que les habitats naturels présents sur le site. L'identification des habitats naturels fait l'objet d'une cartographie précise accompagnée d'un tableau précisant l'état de conservation de l'habitat et l'enjeu écologique associé.

Les habitats à enjeux (en raison notamment de leur rareté ou de leur état de conservation défavorable au niveau régional, national ou européen) représentent 2,56 % de l'aire d'étude rapprochée, le long du ru des Nageoires et de la haie attenante. De même, les zones humides identifiées (qui ont fait l'objet d'une cam-

pagne d'identification en 2020) représentent 0,6 ha et concernent le lit mineur du ruisseau des Nageoires ainsi que quatre mares situées hors périmètre du projet (au-delà de la limite sud).

L'Autorité environnementale note que l'évolution proposée par le maître d'ouvrage par rapport au projet de 2020, notamment en ce qui concerne l'emprise attenante au ruisseau des Nageoires à l'est de l'ancien site France Télécom, favorise l'évitement de zones à enjeux. Le déplacement du centre bus ainsi que la dépollution des sols et la désartificialisation d'une partie du site ayant vocation à devenir une ferme « agro-écologique » sont susceptibles d'avoir un impact positif sur la qualité des eaux et des milieux naturels existant en bordure du ruisseau des Nageoires.

## ■ Continuités écologiques



Figure 7: Corridor de la sous-trame arborée dans la commune de Noiseau - Extrait SRCE Île-de-France

L'analyse de l'état initial propose une description satisfaisante des continuités écologiques autour du projet. L'aire d'étude rapprochée se situe à proximité de deux corridors écologiques identifiés au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) (cf. Figure 7) :

- le corridor fonctionnel diffus au sein de la forêt régionale de Ferrière (forêt Notre-Dame, sous-trame arborée au sud du site).
- un corridor à fonctionnalité réduite constitué par des espaces non urbanisés (parc, golf, boisements relictuels) entre Sucy-en-Brie (à l'ouest du site) et le Plessis-Saint-Antoine (sous-trame arborée à l'est du site), également identifié comme réservoir de biodiversité au SRCE.

Le ruisseau des Nageoires est identifié comme corridor de la trame bleue offrant une connexion nord-sud, avec notamment le réseau de mares et de fossés aménagés en forêt de Ferrière, mais aussi avec la vallée du Morbras située plus au nord. D'après l'étude d'impact, cette connexion est toutefois peu fonctionnelle sur le plan écologique. L'Autorité environnementale rappelle que la restauration des fonctions écologiques de ces continuités figure parmi les objectifs du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Marne Confluence. Elle note également que l'étude d'impact relève l'importance de la conservation des berges du ru des Nageoires en tant qu'il « constitue le principal corridor de déplacement des amphibiens » (p.194).

En outre, le dossier ne présente pas clairement d'analyse des incidences du projet sur l'ensemble de ces continuités. Si les mesures d'évitement et de réduction participent à les réduire, un bilan spécifique des pertes et des gains éventuels apportés par les changements de pratiques agricoles est attendu pour démontrer que le projet n'altère pas ces fonctions de continuités écologiques, voire contribue à les renforcer.

**(5) L'Autorité environnementale recommande de présenter une analyse spécifique des incidences du projet sur les continuités écologiques, en tenant compte des modifications des pratiques agricoles prévues.**

## ■ Biodiversité

L'état initial de la biodiversité présente les résultats des inventaires de la faune et de la flore réalisés sur le site et ses environs, et qualifie les enjeux relatifs à chaque groupe d'espèce.

Les inventaires réalisés sont globalement cohérents, et les méthodes bien décrites dans l'étude d'impact. En

revanche, l'inventaire des chiroptères est insuffisant et doit être reconduit. L'étude d'impact indique en effet que les enregistrements fournis n'ont été effectués qu'une seule fois au cours du mois d'août et que deux enregistreurs sur les cinq posés n'ont pas fonctionné. L'échantillonnage proposé est dès lors insatisfaisant.

La qualification des enjeux est relativement bien argumentée, et fait état de l'importance des fonctions du site et de ses environs pour les insectes, les amphibiens et les oiseaux.

L'analyse des incidences sur chaque groupe d'espèce est, en revanche, insatisfaisante. L'ensemble de l'analyse est résumée au sein d'une série de tableaux qui présente trop succinctement les effets prévisibles du projet sur chaque élément de biodiversité, sans les localiser précisément. Les impacts résiduels après les mesures d'atténuation sont ensuite systématiquement qualifiés de « *négligeable* » ou « *faible* » sans qu'il soit démontré précisément en quoi les mesures proposées permettent de retenir cette qualification. Par exemple, pour le cortège des oiseaux des milieux ouverts en période de reproduction, la présence de milieux ouverts à proximité de la zone affectée n'est pas suffisante pour démontrer l'absence d'incidence du projet sur la population. Il est nécessaire, dans ce cas précis, de justifier de la capacité d'accueil de ces espaces de report en estimant leur capacité de charge<sup>7</sup> et leur occupation actuelle. Enfin le dossier affirme que le projet ne nécessite pas de demande de dérogation à l'interdiction de porter atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats (article L 411-1 du code de l'environnement), sans justifier correctement cette affirmation. Par exemple, même si la « *recréation d'habitats* » est susceptible de réduire les impacts sur le cortège d'insectes inféodé aux milieux ouverts, la destruction probable d'individus d'espèces protégées est strictement conditionnée à l'obtention d'une dérogation à leur protection.

Le dossier détaille enfin une série de mesures d'évitement et de réduction pour minimiser les incidences sur la biodiversité. Leurs objectifs sont cohérents et leurs modalités bien décrites. Toutefois, la classification de certaines mesures est incorrecte et doit être revue. L'Autorité environnementale rappelle que les mesures ayant vocation à générer un gain écologique à proximité du site affecté pour le maintien de populations d'espèces doivent être considérées comme des mesures compensatoires au sens de l'article L 163-1 du code de l'environnement. C'est notamment le cas, par exemple, de la mesure de « *mise en place d'habitat de report pour les insectes* ».

En tout état de cause, toutes les mesures prises doivent être effectives pendant toute la durée des atteintes, et leurs effets décrits à l'occasion de mesures de suivi pour justifier de l'absence de perte nette de biodiversité. Pour l'Autorité environnementale, il est également souhaitable de les représenter sur une carte en complément des tableaux de synthèse proposés.

#### (6) L'Autorité environnementale recommande de :

- reconduire l'inventaire des chiroptères présents dans le périmètre d'étude ;
- compléter l'analyse des incidences du projet en démontrant l'effet des mesures proposées sur les composantes évaluées ;
- déposer une demande de dérogation pour l'ensemble des espèces protégées dont des individus ou des habitats de reproduction sont susceptibles d'être détruits ;
- requalifier comme mesures compensatoires les mesures proposées visant l'obtention d'un gain écologique ;
- cartographier l'ensemble des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées ;
- programmer des mesures de suivi pour vérifier l'effet des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées.

### 3.3. Les déplacements et les pollutions associées

---

7 La capacité de charge d'un milieu correspond au nombre maximal d'individus d'une espèce que celui-ci peut accueillir indéfiniment, sans se détériorer et en maintenant la population concernée dans un bon état de conservation.

## ■ Déplacements

L'étude d'impact précise qu'en 2019, 68,9% des habitants de Noisieu utilisent un véhicule personnel dans les déplacements quotidiens domicile-travail, pour seulement 38,4% dans l'ensemble du Val de Marne. La part des habitants utilisant les transports en commun est de 20,7% contre 47,2% dans le département. Cet écart s'explique notamment par la faible offre de transports en commun dans le territoire. L'étude d'impact ne mentionne pas l'offre de transport en commun que pourrait susciter la création du centre bus ou le projet de centre pénitentiaire. L'usage de déplacements actifs ou peu polluants dans la commune est relativement semblable en proportion à celui du département.

L'étude d'impact met en évidence le fait que la route de Noisieu/la Queue-en-Brie génère un fort trafic en heures de pointe, avec un nombre important de poids lourds traversant la commune pour rejoindre la Francilienne au sud. Le Trafic moyen des jours ouvrés est de près de 19 000 véhicules/jour, dont 995 poids lourds et le trafic moyen journalier annuel est de 17 000 véhicules/jour dont 800 poids lourds.

Le projet de Zac générera, d'après l'étude d'impact (p. 605), une augmentation significative de la population, estimée à 1 000 habitants et plus de 150 salariés, sans prise en considération du projet de centre pénitentiaire limitrophe. L'augmentation du trafic a été projetée en heures de pointe du matin et du soir pour l'ensemble des activités entre + 2 et 5 % (p. 605 de l'étude d'impact).

Pour développer les mobilités actives, l'étude d'impact indique simplement que « toutes les voies circulées accueilleront des trottoirs de minimum 1,50 m », que « le raccordement [...] aux voies existantes permettra le passage des piétons et des vélos » et que « les voies douces devront permettre de connecter les espaces habités aux différentes zones de la Zac » (étude d'impact, p. 609). Il est également rappelé que « la création de la Zac est l'opportunité de créer un maillage pour les mobilités piétonnes et cyclables [permettant] des itinéraires sécurisés depuis [la ville de Noisieu] et vers la Zac », et que « ce projet de continuité cyclable est inscrit dans le schéma des itinéraires structurants du département du Val-de-Marne » (p. 603). Toutefois, les conditions et le calendrier de réalisation de cet itinéraire ne sont pas précisées. La question du stationnement vélo n'est pas abordée. L'Autorité environnementale considère que la faiblesse de ces mesures n'est pas de nature à favoriser les usages alternatifs à l'automobile. Elle rappelle que le réaménagement de voies et la construction de nouveaux logements ou locaux d'activités doit s'accompagner de la mise en place d'itinéraires cyclables et de stationnements vélo en nombre suffisant.

### (7) L'Autorité environnementale recommande de :

- mener une étude détaillée des trajets des futurs habitants, employés et visiteurs du site afin d'évaluer le potentiel de report modal ;
- élaborer sur cette base une stratégie de mobilité qui vise à limiter l'usage de l'automobile et à favoriser les modes actifs ;
- quantifier les parts modales attendues ainsi que les places de stationnement vélo et automobile qui en découlent ;
- présenter le plan des nouvelles voies cyclables du projet au sein du réseau de voie cyclable à l'échelle du bassin de vie, qui montre comment elles viennent s'y intégrer et le compléter, et préciser les conditions de réalisation, en lien avec l'autorité gestionnaire compétente, de l'itinéraire cyclable permettant d'assurer une liaison continue et sécurisée entre les différents secteurs de la Zac et les principales centralités environnantes (centre de Noisieu, RD4...).

(8) L'Autorité environnementale recommande au conseil départemental du Val-de-Marne de garantir la réalisation, sur la RD 136, d'un itinéraire cyclable permettant d'assurer une liaison continue et sécurisée entre les différents secteurs de la future Zac des Portes de Noisieu et les principales centralités environnantes (centre de Noisieu, RD4...).

## ■ Nuisances sonores

L'étude d'impact établit un diagnostic des nuisances sonores existantes (p. 368–388 étude d'impact) s'appuyant sur les cartographies réglementaires (cf. Figure 9) et une campagne de mesures acoustiques de 24 h réalisée en octobre 2020 visant à caler un modèle acoustique pour l'emprise de la Zac. L'état initial (p. 385) conclut à une ambiance sonore « non modérée », avec des niveaux sonores en période diurne supérieurs à 65 dB(A) LAeq le long de la route de Noiseau/la Queue-en-Brie et de l'ordre de 55 dB(A) LAeq en moyenne dans la zone du projet (cf. Figure 8).

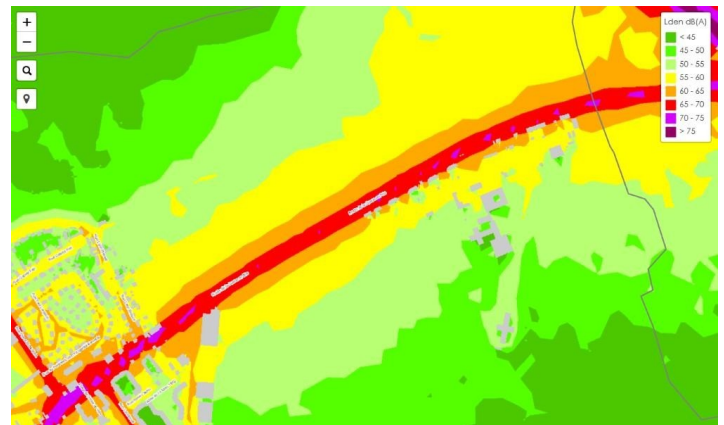
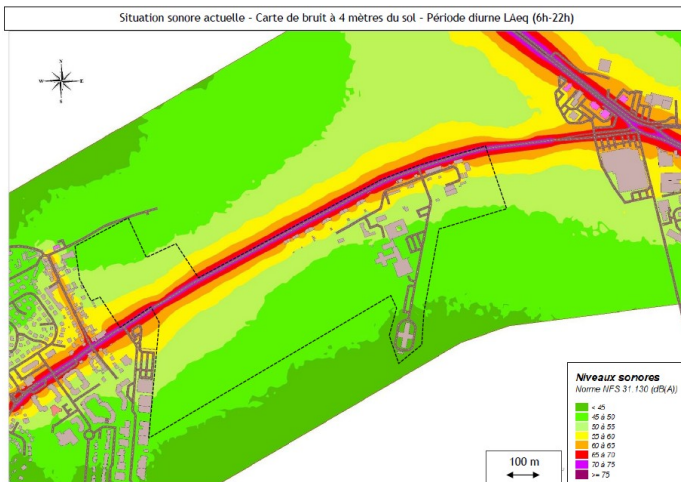


Figure 8: Modélisation en situation actuelle de l'ambiance sonore diurne (6h-22h), indicateur LAeq

Figure 9: Extrait des cartes stratégiques de bruit routier de la route de Noiseau/la Queue-en-Brie, indicateur Lden 24h

Des modélisations acoustiques intégrant les augmentations de trafic projetées issues de l'étude trafic ont été réalisées. Elles concluent à une hausse des niveaux sonores avec et sans projet à l'horizon 2030. Avec le projet, ces niveaux sont notamment évalués à 70 dB(A) LAeq en période diurne le long de la route de Noiseau/la Queue-en-Brie et de l'ordre de 55 dB dans l'ensemble de la zone, compte-tenu des « nouvelles constructions jouant le rôle d'écran acoustique et permettant de préserver le reste de la zone projet du bruit » (cf. Figure 10).

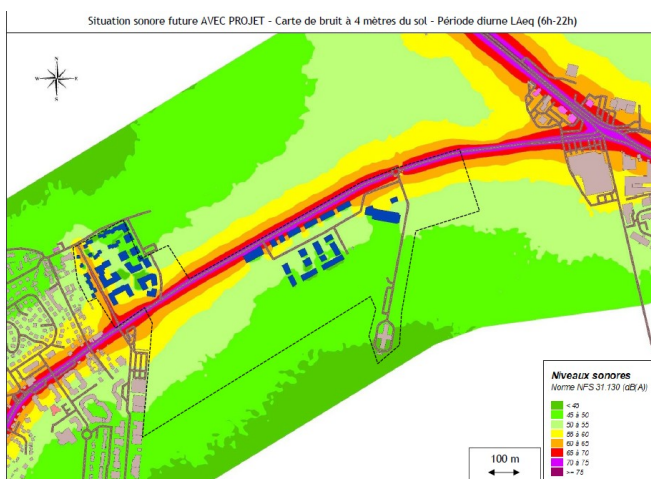


Figure 10: Modélisation de l'exposition des nouvelles constructions au bruit en période diurne (Etude d'impact p. 734)



Figure 11: Implantation des logements dans la ZAC

L'Autorité environnementale relève qu'aucune mesure d'évitement ou de réduction des impacts n'est proposée pour le quartier d'habitation, au-delà du respect des normes d'isolation acoustique, alors même que des logements collectifs sont prévus en bordure de la route de Noiseau/la Queue-en-Brie, et qu'une isolation renforcée des bâtiments agro-économiques est programmée.

Elle note également que les nuisances sonores induites par l'ouverture à la circulation de véhicules motorisés



au sein du quartier d'habitation ne sont pas évaluées.

L'Autorité environnementale relève, enfin, que les logements situés en bordure de la route de Noiseau/la Queue-en-Brie seront exposés à des niveaux sonores dépassant largement les valeurs seuils recommandées par l'Organisation mondiale de la santé (OMS). Pour les nuisances sonores liées au trafic routier, l'OMS retient la valeur-guide de 53 dB de jour et 45 dB de nuit, le tout en extérieur. L'Autorité environnementale estime que les mesures présentées sont insuffisantes vis-à-vis de cette exposition, et le sont encore davantage lorsque les fenêtres sont ouvertes et dans les espaces extérieurs.

**(9) L'Autorité environnementale recommande de :**

- proposer des mesures d'isolation acoustique renforcées pour les logements, à l'instar de ce qui est programmé pour les infrastructures agro-économiques ;
- retenir les valeurs-guides de l'OMS comme référence pour la prise en compte des effets du bruit sur la santé, y compris dans les logements fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs, et définir en conséquence des mesures supplémentaires pour éviter ou, à défaut, réduire les impacts sanitaires du projet liés au bruit, notamment à la source et découlant de certains principes d'aménagement (double exposition des logements par exemple).

### 3.4. Préservation des qualités paysagères

Le site présente des qualités paysagères notables, compte tenu de l'environnement dans lequel il s'inscrit : espace ouvert de respiration constitué par le plateau agricole, forêt Notre-Dame au sud, composante du massif forestier de l'Arc boisé, ruisseau des Nageoires, et domaine du château d'Ormesson au nord. Le paysage est également marqué par une ancienne tour hertzienne et le bâtiment au sud du site ex-France Télécom. La qualité de la frange végétale située entre le vieux village et les champs est un marqueur fort du paysage semi rural du bourg de Noiseau.

L'étude d'impact identifie bien cet enjeu et présente des vues pertinentes du site. Selon le maître d'ouvrage (GPSEA), la composition de la Zac permet de préserver les vues sur le grand paysage. Le paysage de Noiseau se caractérise par la présence d'espaces cultivés, de forêts et d'éléments bâtis. La présentation dans l'étude d'impact de photomontages permet d'apprécier l'impact des aménagements prévus dans le projet sur le paysage. Ainsi pour atténuer la fracture entre le projet de quartier d'habitation et les espaces agricoles conservés du fait de l'aspect dense des constructions, une mesure de réduction consiste à planter des espèces végétales locales afin d'uniformiser la vue sur les logements à l'entrée est de la ville et ainsi préserver un paysage de « campagne ». La mesure est toutefois insuffisamment décrite (tant sur la palette végétale retenue que sur la densité des plantations) et ne permet pas de qualifier l'incidence paysagère du projet. Par ailleurs, pour l'Autorité environnementale, l'insertion paysagère ne saurait se limiter à une tentative de camouflage du projet par la végétation mais doit reposer avant tout sur les qualités formelles et matérielles du projet (nivellement, morphologie urbaine, typologies architecturales, espaces publics, aménagements paysagers, etc.).

Au sein même du quartier d'habitation, une large allée centrale plantée est prévue afin de favoriser la nature en ville et réduire les îlots de chaleur. Cependant, le secteur ouest projeté en tant qu'ensemble mixte semble ne pas dialoguer avec le reste du bourg. L'Autorité environnementale rappelle à nouveau que le maintien du supermarché à sa place actuelle ne doit pas être écarté pour éviter une opération de déconstruction / reconstruction coûteuse en termes d'énergie et d'environnement.

L'étude d'impact mentionne que la future ferme « agro-écologique » doit faire « figure de proue » à l'entrée de la ville de Noiseau, une trame arborée apparaît sur le photomontage en bordure de la route de Noiseau/la Queue-en-Brie (figures 12 et 13). Cependant, aucun détail n'est présenté concernant la manière dont vont être traités la trame végétale et les arbres remarquables sur les 3,5 ha en limite est du projet de Zac, d'autant qu'il s'agit d'arbres anciens. L'étude d'impact doit donc tenir compte des qualités actuelles du site pour évaluer et adapter son projet, et mieux expliquer les modalités d'exploitation de la ferme agroécologique pour justifier

son intérêt.

Plus généralement, l'Autorité environnementale considère que les éléments graphiques et visuels restituant le parti d'aménagement du projet (nivellement, principe d'implantation, nature des clôtures, espace public, aménagements paysagers, matériaux, etc.) sont insuffisants pour permettre d'apprécier la manière dont il s'insère et transforme le paysage environnant.



Figure 13: Avant/après de la zone d'agro-activités vue depuis la route de Noiseau / la Queue-en-Brie (étude d'impact p. 571)



Figure 12: Avant/ Après paysagé de la zone de logement vu depuis la route de Noiseau / la Queue-en-Brie (étude d'impact p. 574)

L'Autorité environnementale relève également que le projet de centre pénitentiaire, pressenti en stade d'étude au sud du site France Télécom, risque de provoquer une rupture ou un effet de masse dans le paysage vis-à-vis de la ferme prévue à l'est de la Zac. Les conséquences négatives en matière paysagère risquent d'être importantes, tout comme celles des aménagements routiers nécessaires à la Zac.

#### (10) L'Autorité environnementale recommande :

- d'expliciter le parti d'aménagement du projet (nivellement, principe d'implantation, nature des clôtures, espaces publics, aménagements paysagers, matériaux, etc.) et le représenter par un ensemble plus complet de documents graphiques et visuels (axonométries, coupes perspectives, photomontages, détails, etc.) afin de permettre d'apprécier son insertion dans le paysage environnant ;
- de préciser comment le projet prévoit la conservation des arbres présents sur la zone devant être réhabilitée en ferme « agroécologique » ;
- de préciser les modalités d'exploitation de la ferme agroécologique et son intérêt pour le paysage et l'environnement ;
- de maximiser la conservation des arbres plus anciens en tenant compte des qualités existantes du site ;
- de tenir compte, dans l'analyse paysagère et la définition des mesures d'évitement et de réduction à prévoir, des aménagements routiers envisagés ainsi que du projet de centre pénitentiaire.

### 3.5. Risques technologiques et pollution des sols

#### ■ Risques technologiques

L'étude d'impact énonce (p. 600) que le projet de Zac prévoit, par rapport à l'ancien projet, une nouvelle localisation du projet de centre bus porté par IDFM, associé à l'installation d'une station hydrogène. Ces activités relèvent du régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration. L'étude d'impact se limite à indiquer à ce titre que cette déclaration fera l'objet d'un dossier d'autorisation environnementale dans le cadre du dossier de réalisation de la Zac des Portes de Noiseau, sans évaluation du risque à ce stade vis-à-vis des futures populations qui fréquenteront les secteurs environnants.

### **(11) L'Autorité environnementale recommande de présenter une évaluation des risques liés à l'installation d'un centre de bus fonctionnant au gaz naturel et à la présence d'une station hydrogène à proximité des activités projetées.**

Concernant le démantèlement des bâtiments et installations du site France Télécom, l'étude d'impact identifie notamment dix cuves de fioul et d'essence enterrées ou aériennes, des produits chimiques nécessaires à l'exploitation passée du site, ainsi qu'un ancien atelier de charge d'accumulateurs. La destruction de ces différents éléments entraînera la création de déchets qui seront identifiés et orientés en filière de traitement en fonction de leur qualification (étude d'impact, p. 632). La mesure de réduction « Gestion des ouvrages enterrés » (étude d'impact, p. 598) prévoit deux modes de traitement des cuves enterrées, le dégazage, nettoyage et retrait de la cuve d'une part et la neutralisation par solide inerte d'autre part sans préciser la solution technique retenue.

#### **■ Pollution des sols**

L'étude d'impact présente les conclusions d'une étude géotechnique du 20 septembre 2022, réalisée dans le cadre du dossier d'évaluation environnementale, conformément aux recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 16 mai 2020. Les terrains occupés lors de l'activité de la société France Télécom renferment des indices de pollution (éléments anthropiques, coloration des terres et ponctuellement des odeurs) dans le premier mètre (limons et remblais). Le projet de destruction de certains anciens bâtiments et le renouvellement des terres nécessaire au projet de ferme « agro-écologique » sera conditionné notamment par une gestion des terres applicables au site France Télécom et une gestion particulière sera observée pour les terres applicables à la zone de projet de la ferme « agro-écologique » (étude d'impact, p. 632). L'Autorité environnementale relève que la désartificialisation de la zone est étudiée dans l'étude d'impact afin de compenser la consommation d'espaces agricoles à l'ouest du projet de Zac (étude d'impact, p. 527). Le diagnostic de la pollution des sols (étude d'impact, p.92-93) a permis de mettre en évidence les éléments suivants :

- dans les sols, la présence d'un horizon superficiel constitué de remblais ou des limons de plateaux, localement associés à des indices de pollution (éléments anthropiques, coloration, odeurs) et à la présence de composés volatils ;
- des dépassements des valeurs de référence<sup>8</sup> en métaux et métalloïdes (au droit de la zone prévue pour l'activité d'agriculture ou maraîchage), principalement dans les terrains superficiels et ponctuellement jusqu'à cinq mètres de profondeur ;
- quelques anomalies ou impacts en hydrocarbures ont été identifiés dans les sols superficiels des zones prévues pour les activités agro-économiques ou d'agriculture / maraîchage.
- d'autres secteurs du projet sont également pollués par des gaz du sol avec des dépassements très significatifs pour les benzènes, toluènes, éthylbenzènes et xylènes<sup>9</sup>.

8 Ces dépassements sont nombreux : pour le cuivre onze fois la valeur de référence sur le point de mesure C1, douze fois sur le point C4, pour le plomb cinq fois sur C1, 13 fois sur C4, d'autres dépassements sont constatés en C18, T4, C22, C13, T3, T7, C17, T6 et C23. Les dépassements atteignent 28 des 65 échantillons pour les métaux et métalloïdes. Le seuil de vigilance pour le saturnisme est dépassé pour plusieurs des échantillons. Par ailleurs des anomalies significatives ont été constatées sur d'autres zones du projet cf. p.75/861 traduisant une présence de concentrations en composés organiques volatils.

9 Correspondant aux composés organiques volatils . Dépassement de 35 fois le bruit de fond urbain pour le m+p-Xylène en zone B, 21 fois en zone C Paz1.

Le diagnostic conclut que sans extraction des anomalies contenues dans les sols « *la réalisation de cultures potagères en pleine terre ne semble pas opportune* ». Dès lors, une remise en état des sols est nécessaire. À ce titre, le diagnostic préconise l'excavation et le remplacement des terres sur une épaisseur allant de trente centimètres à un mètre de profondeur ainsi que la pose de géotextile sur toute la zone devant accueillir une ferme « agro-écologique ».

La mesure de réduction « Gestion des sols pollués » recommande de laisser sur site sous forme de remblais les terres excavées ne présentant pas de risque pour la santé ou l'environnement, ainsi que la mesure de réduction « Gestion des terres applicables à la zone C » (zone du projet de ferme « agroécologique »), cependant l'étude d'impact ne prend pas suffisamment en compte les enjeux quantitatifs des terres excavées qui représentent une masse très importante de matériaux. De plus, un premier détail du traitement des terres excavées de la zone C apparaît nécessaire dans la mesure où les pollutions sur site sont identifiées (p. 328 - 330 ). L'Autorité environnementale relève que l'étude d'impact omet également de préciser la provenance de la terre végétale de remplacement, sans préciser ainsi si un réemploi est prévu.

L'Autorité environnementale rappelle enfin que les possibilités de suppression des pollutions et de leurs impacts doivent être recherchées et estime que les garanties sanitaires sont insuffisantes pour les activités projetées. Il convient de traiter cette pollution conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués, notamment de la note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués : mise à jour des textes méthodologiques de gestion des sites et sols pollués de 2007.

#### **(12) L'Autorité environnementale recommande de :**

- mieux justifier l'opportunité de création d'une ferme agroécologique sur un site pollué et de préciser les garanties apportées quant aux futurs usages des autres sols pollués (notamment par des gaz du sol) ;
- prendre les précautions les plus élevées en matière de dépollution des sols se situant sur l'emprise du projet de ferme agroécologique et réaliser une évaluation quantitative des risques sanitaires à l'issue des travaux de décontamination pour garantir la compatibilité de la qualité des sols avec les usages agricoles projetés ;
- prendre en considération les enjeux liés à la quantité du volume de terres excavées sur l'ancien site France Télécom, et préciser le volume de réemploi des terres excavées envisageable ;
- préciser l'origine de la terre végétale destinée à la création de la ferme agroécologique.

### **3.6. Le changement climatique et le développement des sources d'énergie renouvelable**

Les besoins énergétiques de la Zac sont correctement détaillés pour l'ensemble des opérations prévues sur la zone (p. 447-452), conformément aux recommandations formulées dans l'avis rendu le 16 mai 2020 sur le projet. L'augmentation de la population, du trafic et des consommations liée à l'aménagement de la Zac va induire des émissions de gaz à effet de serre. L'étude d'impact identifie correctement la nécessité de développer les sources d'énergies renouvelables pour la commune de Noiseau. L'Autorité environnementale relève par ailleurs que le projet de centre pénitentiaire va encore accroître de façon conséquente le trafic sur la route de Noiseau/la Queue-en-Brie.

D'après l'étude d'impact, qui se fonde sur les conclusions d'une étude de faisabilité du développement des énergies renouvelables, la commune de Noiseau possède un potentiel de développement des énergies renouvelables, notamment en ce qui concerne l'aérothermie<sup>10</sup> que l'étude d'impact identifie à potentiel fort (p. 475). Il aurait été pertinent de cartographier, sur un plan de masse, les endroits d'implantation de dispositifs d'aérothermie, même en raisonnant à une échelle territoriale élargie ainsi que les sources d'énergies subsidiaires étudiées, notamment celles identifiées à potentiel moyen (récupération de chaleur et cogénération).

L'étude d'impact identifie les besoins énergétiques de la Zac en projet à hauteur de 4 752 Mwh par an (étude d'impact, p. 507), il est ensuite fait état de trois scénarii différents, dans lesquels la part de sources d'énergies

<sup>10</sup> Dispositif de pompe à chaleur récupérant l'énergie calorifique présente dans l'air ambiant.

renouvelables est respectivement à hauteur de 0 %, 25 % et 100 % suivant des solutions d'approvisionnement énergétiques et au regard des ressources contraintes sur le territoire. Cependant rien ne permet d'identifier dans l'étude d'impact le choix retenu par le maître d'ouvrage. L'Autorité environnementale rappelle à ce titre que le plan climat air énergie territorial (PCAET) du GPSEA prévoit dans son programme d'action (p.10-11) une augmentation de la part d'énergies renouvelables et de récupération de +30 % à l'échéance 2030 et de +50 % à l'horizon 2050, afin d'atteindre en 2030 la part des consommations d'énergie à 24 % issue d'énergies renouvelables.

Aucun bilan énergétique ni carbone prévisible du projet dans son ensemble n'est fourni. Or, de nombreuses démolitions ont eu ou vont avoir lieu sur le site, des terrassements importants sont attendus ainsi que des apports de matériaux conséquents (futurs bâtiments, voirie nouvelle, etc.). Il convient dès lors d'en décrire et évaluer les émissions de gaz à effet de serre engendrées par le projet sur l'ensemble de sa durée de vie (aménagement du site et exploitation) en intégrant les usages d'énergie, les étapes de démolition et construction, la gestion des déchets, la production des matériaux et leur transport.

**(13) L'Autorité environnementale recommande de :**

- présenter le choix retenu en matière de recours aux énergies renouvelables et cartographier les possibilités d'implantation d'infrastructures de production d'énergie renouvelable ;
- réaliser un bilan énergétique et carbone de l'ensemble des phases du projet en présentant et évaluant les émissions de gaz à effet de serre engendrées par le projet sur l'ensemble de sa durée de vie.

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

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique

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 l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'[article L.123-2](#). 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@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf@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**

**Siégeaient :**

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



# ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact en présentant le projet de centre pénitentiaire dont la concertation est en cours et en analysant les effets cumulés des deux projets, notamment au regard des impacts sur la consommation d'espaces, le paysage et les déplacements.....8
- (2) L'Autorité environnementale recommande de démontrer la nécessité du déplacement projeté du supermarché, de préciser les modalités de réutilisation du foncier sur l'ancien site d'implantation et d'évaluer et prendre en compte les incidences potentielles sur l'environnement et la santé dans l'étude d'impact.....11
- (3) L'Autorité environnementale recommande de démontrer la nécessité d'un aménagement entraînant un niveau d'artificialisation très important, notamment dans la première phase destinée aux logements et au supermarché.....12
- (4) L'Autorité environnementale recommande de verser au dossier l'étude écologique complète réalisée dans le cadre de ce projet.....12
- (5) L'Autorité environnementale recommande de présenter une analyse spécifique des incidences du projet sur les continuités écologiques, en tenant compte des modifications des pratiques agricoles prévues.....13
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - reconduire l'inventaire des chiroptères présents dans le périmètre d'étude ; - compléter l'analyse des incidences du projet en démontrant l'effet des mesures proposées sur les composantes évaluées ; - déposer une demande de dérogation pour l'ensemble des espèces protégées dont des individus ou des habitats de reproduction sont susceptibles d'être détruits ; - requalifier comme mesures compensatoires les mesures proposées visant l'obtention d'un gain écologique ; - cartographier l'ensemble des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées ; - programmer des mesures de suivi pour vérifier l'effet des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées.....14
- (7) L'Autorité environnementale recommande de : - mener une étude détaillée des trajets des futurs habitants, employés et visiteurs du site afin d'évaluer le potentiel de report modal ; - élaborer sur cette base une stratégie de mobilité qui vise à limiter l'usage de l'automobile et à favoriser les modes actifs ; - quantifier les parts modales attendues ainsi que les places de stationnement vélo et automobile qui en découlent ; - présenter le plan des nouvelles voies cyclables du projet au sein du réseau de voie cyclable à l'échelle du bassin de vie, qui montre comment elles viennent s'y intégrer et le compléter, et préciser les conditions de réalisation, en lien avec l'autorité gestionnaire compétente, de l'itinéraire cyclable permettant d'assurer une liaison continue et sécurisée entre les différents secteurs de la Zac et les principales centralités environnantes (centre de Noisau, RD4...).....15
- (8) L'Autorité environnementale recommande au conseil départemental du Val-de-Marne de garantir la réalisation, sur la RD 136, d'un itinéraire cyclable permettant d'assurer une liaison continue et sécurisée entre les différents secteurs de la future Zac des



Portes de Noiseau et les principales centralités environnantes (centre de Noiseau, RD4...)	15
(9) L'Autorité environnementale recommande de : - proposer des mesures d'isolation acoustique renforcées pour les logements, à l'instar de ce qui est programmé pour les infrastructures agro-économiques ; - retenir les valeurs-guides de l'OMS comme référence pour la prise en compte des effets du bruit sur la santé, y compris dans les logements fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs, et définir en conséquence des mesures supplémentaires pour éviter ou, à défaut, réduire les impacts sanitaires du projet liés au bruit, notamment à la source et découlant de certains principes d'aménagement (double exposition des logements par exemple)	17
(10) L'Autorité environnementale recommande : - d'explicitier le parti d'aménagement du projet (nivellement, principe d'implantation, nature des clôtures, espaces publics, aménagements paysagers, matériaux, etc.) et le représenter par un ensemble plus complet de documents graphiques et visuels (axonométries, coupes perspectives, photo-montages, détails, etc.) afin de permettre d'apprécier son insertion dans le paysage environnant ; - de préciser comment le projet prévoit la conservation des arbres présents sur la zone devant être réhabilitée en ferme « agroécologique » ; - de préciser les modalités d'exploitation de la ferme agroécologique et son intérêt pour le paysage et l'environnement ; - de maximiser la conservation des arbres plus anciens en tenant compte des qualités existantes du site ; - de tenir compte, dans l'analyse paysagère et la définition des mesures d'évitement et de réduction à prévoir, des aménagements routiers envisagés ainsi que du projet de centre pénitentiaire.	18
(11) L'Autorité environnementale recommande de présenter une évaluation des risques liés à l'installation d'un centre de bus fonctionnant au gaz naturel et à la présence d'une station hydrogène à proximité des activités projetées	19
(12) L'Autorité environnementale recommande de : - mieux justifier l'opportunité de création d'une ferme agroécologique sur un site pollué et de préciser les garanties apportées quant aux futurs usages des autres sols pollués (notamment par des gaz du sol) ; - prendre les précautions les plus élevées en matière de dépollution des sols se situant sur l'emprise du projet de ferme agroécologique et réaliser une évaluation quantitative des risques sanitaires à l'issue des travaux de décontamination pour garantir la compatibilité de la qualité des sols avec les usages agricoles projetés ; - prendre en considération les enjeux liés à la quantité du volume de terres excavées sur l'ancien site France Télécom, et préciser le volume de réemploi des terres excavées envisageable ; - préciser l'origine de la terre végétale destinée à la création de la ferme agroécologique.	20
(13) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter le choix retenu en matière de recours aux énergies renouvelables et cartographier les possibilités d'implantation d'infrastructures de production d'énergie renouvelable ; - réaliser un bilan énergétique et carbone de l'ensemble des phases du projet en présentant et évaluant les émissions de gaz à effet de serre engendrées par le projet sur l'ensemble de sa durée de vie.	21