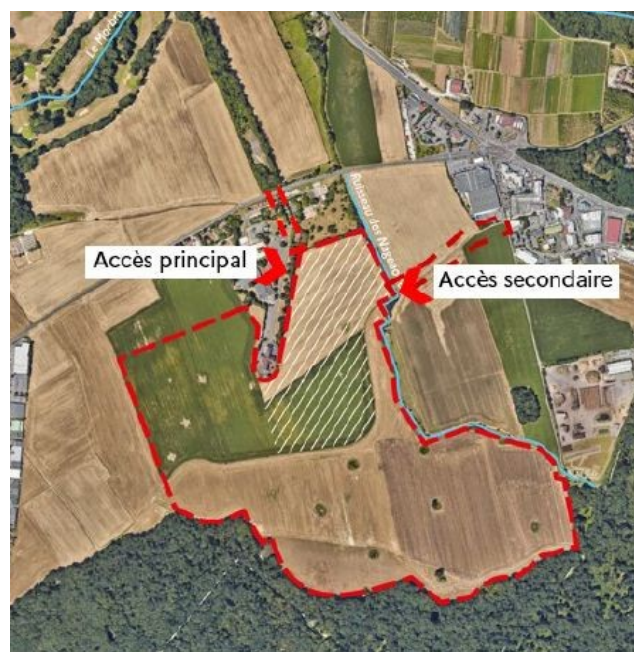
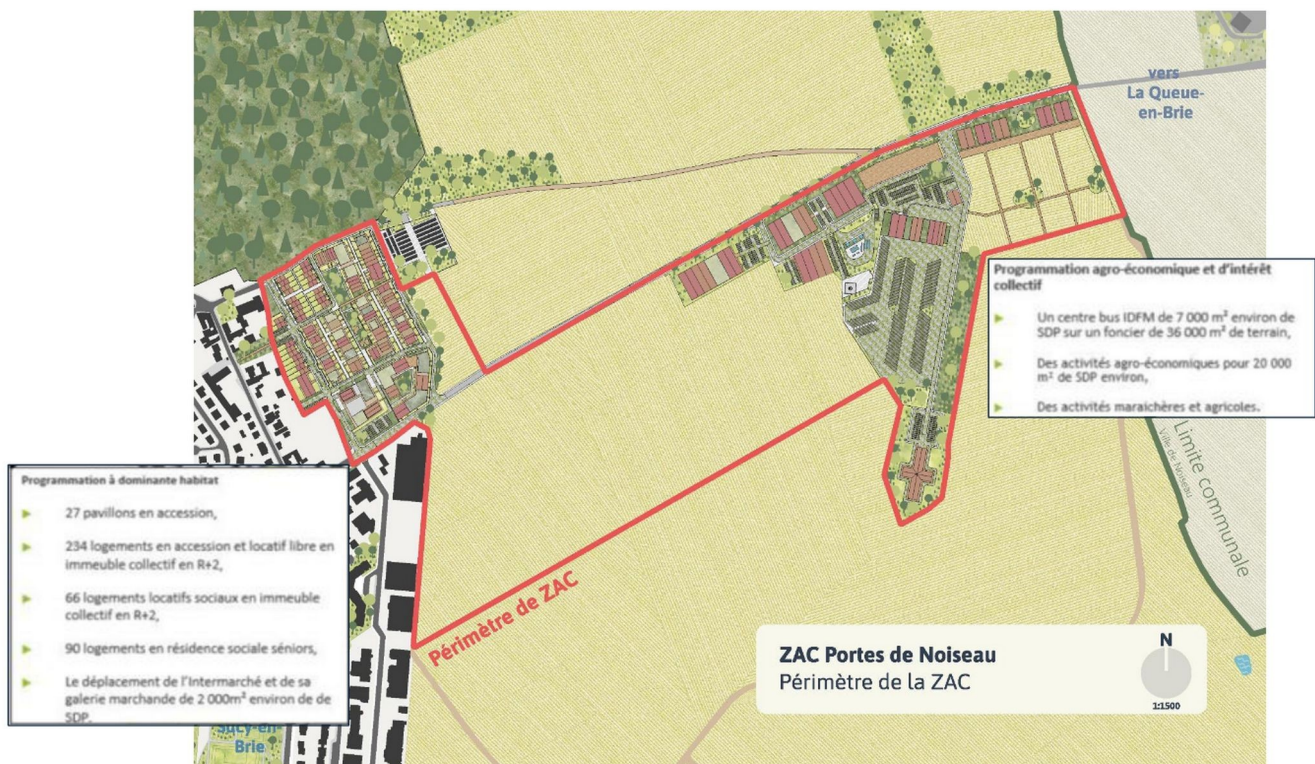




Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de zone d'aménagement concerté
des Portes de Noiseau
à Noiseau (94)**

N°MRAe APJIF-2024-049
du 24/07/2024



- Site d'étude
- Site retenu pour l'implantation du projet

**En haut : aménagement de la Zac : volet habitat (à gauche), volet à vocation « agroéconomique » (à droite)
- source : Étude d'impact p. 102**

**en dessous : implantation de l'établissement pénitentiaire déclaré projet d'intérêt général en mai 2024
Les interactions sont manifestes mais le dossier n'évoque pas ce centre
et le maître d'ouvrage considère qu'il n'a pas à le faire.**

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet de zone d'aménagement concerté (Zac) des « Portes de Noiseau », dans le cadre de la procédure d'approbation de son dossier de réalisation, porté par l'établissement public territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), dans la commune de Noiseau (94), et sur son étude d'impact actualisée, datée de mai 2024.

Ce projet vise à implanter un « agro-quartier¹ » d'une surface d'environ 35,6 ha de part et d'autre de la route de la Queue-en-Brie (route départementale RD 136), à l'est du bourg, sur des parcelles agricoles ainsi que sur la friche économique dite « France Télécom ». La Zac est divisée en deux secteurs, séparés par une réserve agricole de 17 ha :

- à l'ouest de la Zac et au nord de la RD 136, une partie dédiée à l'habitation et aux commerces, qui prévoit notamment la construction de 417 logements, dont 66 logements locatifs sociaux et une résidence senior sociale de 90 logements, ainsi que des commerces, dont la relocalisation du supermarché existant au sud de la RD 136 ;
- à l'est, et au sud de la RD 136, un secteur d'« agro-activités », avec 20 000 m² de locaux d'activités agro-économiques, un centre opérationnel de bus géré par Île-de-France Mobilités, et la création d'une ferme « agro-écologique » de 3,5 ha.

Ce projet a fait l'objet de trois précédents avis de l'Autorité environnementale, dans le cadre de la procédure de création de la Zac : le 12 juin 2015 (préfet de région, autorité environnementale à l'époque), le 16 mai 2020 et le 2 février 2023 (MRAe Île-de-France). L'étude d'impact qui fait l'objet du présent avis est la version actualisée de celle présentée en 2023.

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

- les sols agricoles, les milieux naturels et les continuités écologiques,
- les déplacements,
- le paysage,
- les risques technologiques et pollutions,
- le changement climatique et la production d'énergie à partir de ressources renouvelables.

Malgré cette actualisation et les nouveaux éléments apportés, la plupart des recommandations de l'Autorité environnementale sont maintenues. L'étude d'impact ne met en effet pas en évidence l'apport de l'évaluation environnementale pour faire évoluer la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet depuis le précédent avis.

La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles en page 6.

¹ Quartier comprenant des habitations et services associés à des activités agricoles.

Sommaire

| | |
|---|----|
| Synthèse de l'avis..... | 4 |
| Préambule..... | 6 |
| Sigles utilisés..... | 7 |
| Avis détaillé..... | 8 |
| 1. Présentation du projet..... | 8 |
| 2. Historique du dossier et précédents avis de l'Autorité environnementale..... | 11 |
| 3. Recommandations de l'Autorité environnementale maintenues ou amendées et ajouts éventuels..... | 12 |
| 4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale..... | 24 |
| ANNEXE..... | 25 |
| Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte..... | 26 |

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'environnement² 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 environnementale³ 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 la société publique locale d'aménagement (SPLA) Avenir Développement pour rendre un avis sur le projet de zone d'aménagement concerté (Zac) des Portes de Noiseau, porté par l'établissement public territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), situé à Noiseau (Val-de-Marne) et sur son étude d'impact actualisée datée de mai 2024.

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).

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 la MRAe le 31 mai 2024. Conformément au II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, l'avis a vocation à 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 17 juin 2024.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 24 juillet 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de Zac des Portes de Noiseau (94).

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Sylvie BANOUN, coordonnatrice, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

² 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).

³ L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe ». (cf. art R. 122-24 du code de l'environnement)

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.

Sigles utilisés

| | |
|--------------|---|
| EPT | Établissement public territorial |
| EQRS | Évaluation quantitative des risques sanitaires |
| ERC | Séquence « éviter - réduire - compenser » |
| ICU | Îlot de chaleur urbain |
| Insee | Institut national de la statistique et des études économiques |
| MGP | Métropole du Grand Paris |
| Mos | Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021) |
| OMS | Organisation mondiale de la santé |
| PCAET | Plan climat-air-énergie territorial |
| PDUIF | Plan de déplacements urbains d'Île-de-France |
| PGRI | Plan de gestion du risque d'inondation |
| PLU | Plan local d'urbanisme |
| PPRI | Plan de prévention du risque d'inondation |
| RP | Rapport de présentation |
| Sage | Schéma d'aménagement et de gestion des eaux |
| SCoT | Schéma de cohérence territoriale |
| Sdage | Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux |
| Sdrif | Schéma directeur de la région Île-de-France |
| Zac | Zone d'aménagement concerté |

Avis détaillé

1. Présentation du projet

Le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (Zac) des « Portes de Noiseau » est situé sur le territoire de la commune de Noiseau, dans le département du Val-de-Marne. Située à environ 19 km au sud-est de Paris, la commune compte 4 610 habitants (Insee⁴, 2021) et fait partie de l'établissement public territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) depuis le 1^{er} janvier 2016. Cet EPT regroupe 16 communes et compte 321 769 habitants (Insee, 2020). Les espaces naturels, agricoles et forestiers constituent la majorité du territoire de la commune (environ 321 ha pour une superficie totale de 459 ha d'après le MOS⁵ 2021).

La Zac s'implante sur un plateau agricole à l'est du territoire communal, en dehors du bourg et de part et d'autre de la route de la Queue-en-Brie (route départementale RD 136). Elle est en partie située sur une friche industrielle, majoritairement inoccupée, appartenant à l'ancien groupe France Télécom (devenu Orange). D'une superficie totale d'environ 35,6 ha, le projet prévoit la réalisation d'un « agro-quartier » alliant des bâtiments à destination de logements et des activités agricoles. La Zac comprend deux composantes : un quartier d'habitation à l'ouest, au nord de la RD 136 et dans le prolongement du tissu urbanisé de la commune, et un secteur d'« agro-activités » à l'est, au sud de la RD 136. Les deux secteurs sont séparés par une réserve d'activité agricole céréalière d'environ 17 ha.



Figure 1 : Plan des abords de la Zac illustrant le site sur lequel elle s'implante (source : Étude d'impact, p.83)

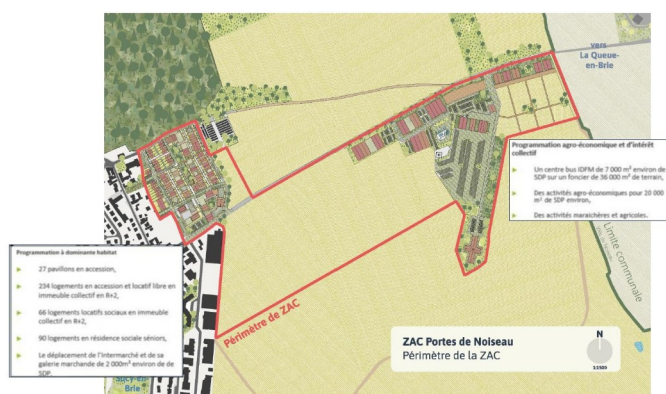


Figure 2 : Plan d'aménagement de la Zac en 2022 (source : Étude d'impact, p.102)

Le volet habitation, qui s'étend sur 4,5 ha, prévoit la réalisation de :

- 417 logements, répartis en 300 logements en immeubles collectifs en R+2+C/A⁶ (dont 66 logements locatifs sociaux), 27 pavillons et 90 logements dans une résidence sociale pour personnes âgées, pour une surface de plancher totale de 28 000 m² ;
- une place commerciale au droit de la RD 136 qui accueillera la relocalisation du supermarché (1 700m²) situé au sud de la Zac et des commerces de proximité, pour une surface de plancher d'environ 3 000 m² ;
- 623 places de stationnement automobile (501 pour les logements et 122 pour le supermarché) qui seront

⁴ Institut national de la statistique et des études économiques.

⁵ Le « mode d'occupation du sol » est l'inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France réalisé par l'Institut Paris Région.

⁶ Immeubles de deux étages auxquels s'ajoutent des combles ou une attique (étage plus étroit).

réalisées en sous-sol (Étude d'impact - EI, p.711) ;

- divers espaces publics, et notamment une « coulée verte », un square, deux boucles de voirie à sens unique, un réseau de noues et de bassins d'infiltration pour la gestion des eaux pluviales.



Figure 3 : Programmation du secteur de logements de la Zac (source : Étude d'impact, p. 103)



Figure 4 : Axonométrie du quartier d'habitation de la Zac (source : Étude d'impact, p.104)

Le volet dédié à aux activités agro-économiques accueillera :

- des locaux à destination de petites et moyennes entreprises et d'artisans, exerçant des activités agro-économiques (conserverie, légumerie, etc.) sur un secteur d'environ 6,7 ha et pour une surface de plancher⁷ d'environ 20 000m² ;
- un centre opérationnel de bus (COB) porté par Île-de-France Mobilités (IDFM), sur une emprise d'environ 3,6 ha, qui permettra le remisage, l'avitaillement et la maintenance de bus pour une surface de plancher (locaux d'exploitation, atelier, station-service) d'environ 7 000 m² ; il comprendra 90 emplacements pour bus standards, 35 emplacements pour bus articulés, 135 places automobiles et quelques places vélo pour les salariés⁸ ;
- un projet de ferme agro-écologique (maraîchages, arboriculture, élevage de poules pondeuses) de 3,5 ha sur le secteur est de l'actuelle friche.

⁷ La surface de plancher ne comprend ni les murs, ni les espaces de circulation (ascenseurs, escaliers), ni les parkings.

⁸ Il n'est pas démontré que l'obligation de prévoir des stationnements vélo pour au moins 15 % des salariés simultanément sur site soit respectée.



Figure 6 : Plan d'organisation des lots dans le secteur dédié aux agro-activités (source : Étude d'impact, p. 108)



Figure 5 : Axonométrie du quartier d'agroactivités (source : Étude d'impact, p.108)

La réalisation de la Zac s'accompagne du réaménagement et de la requalification de la RD 136 le long des deux quartiers, et notamment l'aménagement de traversées piétonnes sécurisées.

D'après le dossier, le projet « saisit l'opportunité d'aménager un parcours vélo via les sentiers existants et le nouveau quartier » (Étude d'impact, p.106) et évoque deux scénarios d'aménagement cyclable⁹ (cf figure 7) : l'un comporte une portion le long de la RD 136, par conséquent sous maîtrise d'ouvrage du Département (scénario A) ; l'autre pourrait être réalisé dans le cadre de la Zac (scénario B) – cf. figure 7.

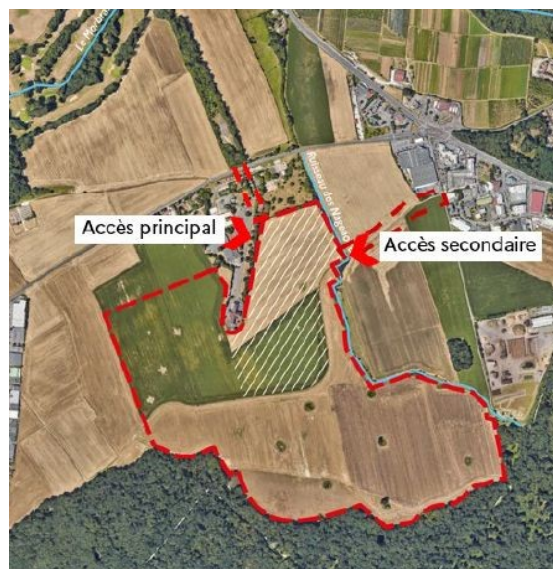
Comme elle l'avait soulevé dans son précédent avis, l'Autorité environnementale relève qu'un projet de centre pénitentiaire, reconnu projet d'intérêt général (Pig) par la préfète du Val-de-Marne en mai 2024¹⁰, et sous maîtrise d'ouvrage de l'agence publique pour l'immobilier de la justice (Apij), est envisagé sur une emprise contiguë à la partie est de la Zac. Ce projet devra faire l'objet d'une évaluation environnementale. L'Autorité environnementale constate que le dossier de Zac ne prend pas en compte ce projet de centre pénitentiaire et son articulation avec le projet de Zac, alors qu'ils sont immédiatement voisins. En effet, d'après le dossier de consultation du public en vue de la demande de reconnaissance de Pig, le site d'implantation du centre pénitentiaire jouxte le sud de la friche dite France Télécom et l'accès principal du futur centre traverse la Zac. (cf figure 8).

⁹ En tout état de cause, les articles L. 228-2 et L. 228-3 du code de l'environnement, qui prévoient des aménagements cyclables lors du réaménagement de voiries hors autoroutes et voies rapides, s'appliquent.

¹⁰ [Arrêté préfectoral n°2024/01612 du 18 mai 2024 qualifiant de projet d'intérêt général \(PIG\) la construction du projet d'établissement pénitentiaire du Val-de-Marne situé sur le territoire des communes de Noisneau et de la Queue-en-Brie.](#)



Figure 7 : Plans des tracés des deux scénarios d'aménagements cyclables (source : Étude d'impact, p.106)



--- Site d'étude
 Site retenu pour l'implantation du projet

Figure 8 : Site retenu pour l'implantation du centre pénitentiaire (hachuré) (source : dossier de demande de reconnaissance de projet d'intérêt général)

2. Historique du dossier et précédents avis de l'Autorité environnementale

Le projet d'aménagement de la Zac des Portes de Noiseau a fait l'objet d'un premier avis¹¹ d'autorité environnementale (préfet de région à l'époque) le 12 juin 2015 au stade du dossier de création de la Zac. Un second¹² et un troisième¹³ avis ont été rendus par l'Autorité environnementale (MRAe d'Île-de-France), à l'occasion de modifications apportées au dossier de création, les 16 mai 2020 et 9 février 2023, le troisième sur la base d'une étude d'impact de décembre 2022.

Ce troisième avis avait mis en exergue plusieurs enjeux environnementaux et sanitaires :

- la préservation des sols agricoles ;
- la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques ;
- les pollutions associées aux déplacements ;
- la préservation des qualités paysagères ;
- les risques technologiques et les autres pollutions ;
- le changement climatique et la production d'énergie à partir de ressources renouvelables.

Il avait fait l'objet de la part du maître d'ouvrage d'un mémoire en réponse du 30 mars 2023, joint au présent

¹¹ [Avis de l'autorité environnementale du 12 juin 2015 sur le projet de zone d'aménagement concerté \(ZAC\) du secteur « Orange » à Noiseau \(Val-de-Marne\).](#)

¹² [Avis du 16 mai 2020 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France sur le projet de création d'une zone d'aménagement concerté \(Zac\) à Noiseau \(Val-de-Marne\).](#)

¹³ [Avis délibéré du 9 février 2023 sur le projet de ZAC des Portes de Noiseau sur la commune de Noiseau \(94\).](#)

dossier faisant l'objet de l'avis d'Autorité environnementale.

Le dossier comprend en outre une mise à jour, datée de mai 2024, de l'étude d'impact qui intègre notamment des éléments du mémoire en réponse à l'avis de février 2023, les évolutions du projet et des études de maîtrise d'œuvre (au stade d'avant-projet ou « AVP »), ainsi que les nouvelles études réalisées depuis 2022. Les nouveaux éléments sont faciles à identifier puisqu'ils apparaissent en rouge dans l'étude d'impact. Toutefois, les évolutions du projet et du dossier auraient utilement pu faire l'objet d'une présentation synthétique (par exemple sous forme de tableau) des suites apportées aux recommandations de l'avis de février 2023.

L'Autorité environnementale rappelle qu'elle a considéré, le 22 mai 2024, par décision délibérée¹⁴, que la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme (PLU) de Noiseau en vue de permettre la réalisation de cette Zac nécessitait une évaluation environnementale. Par conséquent, l'Autorité environnementale analyse la prise en compte de ses recommandations.

3. Recommandations de l'Autorité environnementale maintenues ou amendées et ajouts éventuels

La précédente version de l'étude d'impact relative au projet d'aménagement de la Zac des Portes de Noiseau, produite dans le cadre de la procédure de création de la Zac, avait donné lieu à un certain nombre de recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 9 février 2023. Le présent avis expose les recommandations maintenues ou modifiées et celles qui, dans la version transmise de l'étude d'impact actualisée, lui semblent satisfaites.

¹⁴ [Décision délibérée du 22 mai 2024 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du PLU de Noiseau \(94\), après examen au cas par cas.](#)

| Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 9 février 2023 | Compléments apportés à l'étude d'impact | Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis |
|--|--|---|
| <p>L'Autorité environnementale avait recommandé de compléter l'étude d'impact en présentant le projet de centre pénitentiaire dont la concertation est en cours en analysant les effets cumulés des deux projets, notamment au regard de l'impact sur la consommation d'espaces, le paysage et les déplacements.</p> | <p>L'étude d'impact actualisée ne prend pas en compte le projet de centre pénitentiaire porté par l'Apij, et ne l'évoque toujours pas.</p> <p>Dans le mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale, le maître d'ouvrage avait indiqué que le projet de centre pénitentiaire, qui n'a pas fait à ce stade l'objet d'évaluation environnementale ou de décision en ce sens, n'entraîne pas dans le champ des projets à prendre en compte pour l'analyse du cumul d'incidences au titre de l'article R.122-5 du code de l'environnement. Ainsi, il considérait que « l'étude d'impact de la ZAC des portes de Noiseau ne doit pas, au titre de cet article, analyser les effets cumulés des deux projets sur l'environnement. » (Mémoire en réponse, p.5) et que cette analyse incomberait à l'étude d'impact réalisée pour le centre pénitentiaire, en cas de réalisation du projet.</p> <p>Depuis lors, le projet de nouveau centre pénitentiaire du Val-de-Marne a été déclaré projet d'intérêt général (Pig) par arrêté préfectoral¹⁵ du 18 mai 2024 après avoir fait l'objet d'une consultation publique du 26 février au 29 mars 2024. Le maître d'ouvrage de la Zac ne peut l'ignorer.</p> <p>Pour la bonne information du public, il est évidemment nécessaire que l'étude d'impact prenne en considération ce projet d'implantation du centre pénitentiaire, qu'elle en décrive l'articulation avec la Zac et qu'elle évalue leurs effets cumulés sur l'environnement et la santé humaine eu égard à leurs implantations strictement contiguës et leurs interactions, l'accès principal de l'établissement pénitentiaire étant susceptible de traverser la Zac. En dehors des effets cumulés en termes d'artificialisation des sols, de déplacements générés, de préservation du paysage, les plans de circulation et d'espaces publics du secteur est de la Zac doivent ainsi prendre en compte l'accès du centre pénitentiaire.</p> | <p>(1) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de compléter l'étude d'impact en présentant le projet de centre pénitentiaire déclaré projet d'intérêt général le 18 mai 2024 en analysant les effets cumulés des deux projets et leur articulation, notamment sur la consommation d'espaces, le paysage, les déplacements et l'agencement des espaces publics de la Zac, puisque l'accès principal du centre pénitentiaire est appelé à la traverser.</p> |

¹⁵ [Arrêté préfectoral n°2024/01612 du 18 mai 2024 qualifiant de projet d'intérêt général \(PIG\) la construction du projet d'établissement pénitentiaire du Val-de-Marne situé sur le territoire des communes de Noiseau et de la Queue-en-Brie.](#)

| Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 9 février 2023 | Compléments apportés à l'étude d'impact | Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis |
|---|--|--|
| <p>L'Autorité environnementale avait recommandé 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.</p> | <p>Trois principales raisons sont apportées pour justifier le déplacement du supermarché existant au sud de la RD 136 dans le périmètre de la Zac, dans le quartier d'habitation : il est « coupé » de la commune de Noiseau par la RD 136 qui représente une rupture ; son entrée et sa façade commerçante sont situées au sud et « tournent le dos » à la ville ; il est vétuste (effondrement d'une partie de sa toiture en 2021) (Étude d'impact, p.117).</p> <p>Sa relocalisation est également présentée comme permettant d'augmenter la surface commerciale (de 1 200 m² à 1 700 m²) pour répondre à l'augmentation de la population, et de disposer d'un supermarché mieux inséré et accessible par des modes de déplacements alternatifs à la voiture.</p> <p>Le site du supermarché existant étant situé à l'extérieur du périmètre de la Zac, les modalités de réutilisation du foncier ne sont pas présentées mais l'étude d'impact liste des pistes de réaménagement et précise qu'« il ne s'agit en aucun cas de laisser une friche économique sur l'emplacement de l'ancien supermarché. » (Étude d'impact, p.117).</p> <p>Dans le mémoire en réponse à l'avis du 9 février 2023, le maître d'ouvrage avait indiqué que le site du supermarché actuel et son devenir suite à la relocalisation n'avaient pas à être intégrés à l'étude d'impact de la Zac des Portes de Noiseau, dès lors qu'il se situe à l'extérieur du périmètre du projet.</p> <p>La relocalisation du supermarché dans la Zac suppose de le déplacer de son emplacement actuel. Ce déplacement est donc à la fois une incidence et une composante du projet de Zac. En tant que tel, il doit donc être intégré à son étude d'impact. À défaut l'étude d'impact est incomplète.</p> <p>L'Autorité environnementale rappelle qu'au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, un projet doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et l'espace, de pluralité de maîtres d'ouvrage et de pluralité d'autorisations nécessaires à sa réalisation. Le devenir du site du supermarché réimplanté dans la Zac participe donc pleinement du projet de Zac et ses incidences doivent être appréhendées dans l'étude d'impact de la Zac.</p> | <p>(2) L'Autorité environnementale recommande de présenter les incidences du déplacement du supermarché, de sa relocalisation dans la Zac et le devenir de son site actuel d'implantation, dès lors que ces éléments constituent pleinement des composantes du projet de Zac au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement.</p> |

| Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 9 février 2023 | Compléments apportés à l'étude d'impact | Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis |
|--|---|--|
| <p>L'Autorité environnementale avait recommandé 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.</p> | <p>L'aménagement du secteur de logements va entraîner l'artificialisation de 4,8 ha d'espaces agricoles, l'aménagement de la ferme agroécologique permettant d'après le dossier la restitution d'1,6 ha de terres actuellement artificialisées. Ainsi, l'étude d'impact considère que l'artificialisation nette du projet s'élève à 3,2 ha, après un travail important d'évitement et de réduction dans la conception du projet (13,9 ha devaient être artificialisés dans le projet qui a fait l'objet de l'étude d'impact déposée en 2020). Le dossier met également en avant le classement du secteur d'habitation de la Zac en zone à urbaniser du plan local d'urbanisme (PLU) de Noiseau, ainsi que l'avis favorable pour le projet émis par la commission interdépartementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (Cipenaf) en 2022.</p> <p>Pour autant, le dimensionnement du projet et ses caractéristiques ne sont toujours pas justifiées au regard de l'artificialisation qu'ils nécessitent. L'Autorité environnementale estime que le dossier doit justifier les aménagements prévus au regard de besoins objectifs, et démontrer l'impossibilité d'une solution alternative privilégiant une implantation sur des terrains déjà artificialisés dans la tache urbaine, qui consommeraient moins d'espaces agricoles.</p> <p>Le dimensionnement du stationnement automobile, qui comptera 623 places réparties dans des parkings souterrains, est présenté comme respectant les obligations fixées par le PLU mais il n'est pas évalué de possibilités de mutualisation entre le stationnement résident et celui des commerces, le choix d'une réalisation en souterrain, qui entraîne une perturbation profonde des sols, n'est pas documenté et peu d'informations sont apportées quant aux caractéristiques des aires de stationnement prévues.</p> <p>Dans le secteur dédié au logement, l'étude d'impact affiche un objectif d'aménagement de 1,7 ha, soit 35,5 % de sa surface totale, en pleine terre pour limiter l'imperméabilisation des sols, ce qui est supérieur à ce qu'exige le PLU mais le maître d'ouvrage ne prend pas l'engagement de mettre en œuvre cette recommandation de l'étude d'impact : « [le maître d'ouvrage] ne peut à ce stade d'avancement des études le justifier [...] En l'état d'avancement des études, ces pièces ne peuvent être fournies sur les lots (hormis sur le lot IDFM) et donc acter l'engagement du maître d'ouvrage [...] » (Étude d'impact, p.147).</p> | <p>(3) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de démontrer la nécessité, au regard des besoins et du potentiel d'implantation dans le tissu urbanisé de la commune, d'un aménagement entraînant une artificialisation très importante, notamment dans la première phase destinée aux logements et au supermarché.</p> <p>(4) L'Autorité environnementale recommande de prendre des engagements fermes en matière de part minimale de pleine terre à respecter, qui seront transcrits dans les pièces opposables aux acquéreurs de lots dans la Zac (CPAUPÉ, fiches de lots).</p> |

| Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 9 février 2023 | Compléments apportés à l'étude d'impact | Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis |
|---|---|---|
| L'Autorité environnementale avait recommandé de verser au dossier l'étude écologique complète réalisée dans le cadre de ce projet. | L'étude écologique complète, datée de 2019, a été jointe au dossier. Une nouvelle étude, qui reprend et complète les données de la précédente, a été réalisée en 2023 et annexée à l'étude d'impact (Annexe 4). | |
| L'Autorité environnementale avait recommandé de présenter une analyse spécifique des incidences du projet sur les continuités écologiques, en tenant compte des modifications des pratiques agricoles prévues. | <p>Dans son précédent avis, l'Autorité environnementale relevait que « <i>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.</i> » (p.13).</p> <p>Cette analyse a été approfondie dans la nouvelle étude écologique réalisée en 2023 et les mesures d'évitement et de réduction ont été modifiées en conséquence. Un schéma de synthèse est ainsi présenté dans l'étude d'impact (p. 668). Toutefois, ces compléments ne répondent pas pleinement aux attendus qu'elle avait formulés, notamment concernant la réalisation d'un bilan des pertes et des gains associés aux changements de pratiques agricoles.</p> | (5) L'Autorité environnementale recommande de réaliser un bilan des gains et des pertes sur les continuités écologiques engendrés par les modifications des pratiques agricoles. |
| <p>L'Autorité environnementale avait recommandé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 suscep- | Un nouvel inventaire des chiroptères présents au sein du périmètre d'étude a été réalisé, et ses résultats sont présentés dans la nouvelle étude écologique (annexe 4). Il a été réalisé sur la base de trois passages : en juillet 2023 avec l'utilisation de trois points d'écoutes fixes et la recherche de gîtes arboricoles potentiels, en août 2023 avec l'utilisation de trois points d'écoute fixes, et en octobre 2023 avec la recherche d'indices de présence dans les bâtiments existants. Les enregistreurs automatiques ayant tous fonctionné, contrairement à l'inventaire réalisé en 2019, l'équivalent de six nuits complètes d'enregistrement a pu être effectué et analysé. L'étude conclut à une richesse chiroptérologique « forte » sur l'aire d'étude rapprochée, en raison de la présence de douze des vingt espèces indigènes de la région Île-de-France compte tenu de la proximité de la forêt de Notre-Dame. En l'absence de gîtes anthropiques sur le site et d'une utilisation du site par les espèces présentes essentiellement pour la chasse et le transit, l'enjeu global est cependant évalué comme « moyen » (et localement « fort » au niveau des | (6) L'Autorité environnementale recommande à nouveau : - de compléter l'analyse des incidences du projet en démontrant l'effet des mesures proposées, - de déposer une demande de dérogation à l'interdiction de destruction de spécimens d'espèces protégées et de leurs habitats pour toutes les espèces dont des spécimens ou des habitats sont susceptibles d'être affectés, - de cartographier l'ensemble des |

| Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 9 février 2023 | Compléments apportés à l'étude d'impact | Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis |
|---|--|---|
| <p>tibles d'être détruits ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. | <p>mares et zones boisées).</p> <p>En revanche l'effet attendu des mesures d'implantation de nichoirs (dont 50 cavernicoles) et des autres mesures d'évitement, de réduction ou de compensation prévues n'est pas évalué et la démonstration de leur pertinence et de leur efficacité au regard des atteintes n'est pas apportée.</p> <p>L'étude n'apporte pas d'éléments permettant de justifier l'absence de nécessité de solliciter une demande de dérogation à l'interdiction de destruction de spécimens d'espèces protégées ou de leurs habitats, au-delà de l'assertion selon laquelle l'impact résiduel serait faible voire positif en fonction de l'objet.</p> <p>Pourtant le mémoire en réponse (p.12) en évoque la possibilité : « <i>La 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) sera énoncée au stade de la demande d'autorisation environnementale à laquelle elle sera intégrée.</i> »)</p> <p>Quelques mesures sont cartographiées (EI p. 656 à 658) : mise en place de micro-habitats, d'espaces végétalisés favorables à la faune, de barrières anti-retours en bordure des habitats favorables aux amphibiens, mais ce n'est pas le cas pour l'ensemble des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.</p> <p>Les mesures de suivi (EI p. 661) sont chiffrées et planifiées (p.664).</p> | <p>mesures d'évitement, de réduction et de compensation évoquées.</p> |
| <p>L'Autorité environnementale avait recommandé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 ; | <p>Bien que la description du projet et de ses composantes ait été détaillée, la partie relative aux impacts du projet de la Zac sur les déplacements (Étude d'impact, p.703-711) n'a pas été amendée ni enrichie par de nouveaux éléments. Ainsi, l'étude d'impact actualisée ne comporte pas d'évaluation des trajets et des parts modales prévisibles des futurs habitants, usagers, employés et visiteurs du site permettant d'évaluer le potentiel de report modal et de définir une stratégie de mobilité visant à réduire l'usage de la voiture et développer les modes actifs.</p> <p>Des parts modales projetées, qui s'élèvent à 65 % pour la voiture, 20 % pour les transports en commun et 15 % pour les modes actifs, étaient indiquées dans le mémoire en réponse (p. 30). Toutefois, ces chiffres n'étaient pas étayés par l'ex-</p> | <p>(7) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - conduire une étude origine-destination détaillée des trajets des futurs habitants, usagers, 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 |

| Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 9 février 2023 | Compléments apportés à l'étude d'impact | Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 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 Noiseau, RD4...). | <p>pression d'une stratégie de mobilité précise à l'échelle de la Zac.</p> <p>Les visiteurs et les personnes accueillies sur le site de l'établissement pénitentiaire (salariés, prestataires, détenus et prévenus, fournisseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans l'étude d'impact alors que les incidences de ces flux peuvent être importantes pour la circulation dans la Zac.</p> <p>Le nombre de places de stationnement automobile, défini à partir des dispositions du PLU de Noiseau pour le quartier de logements, s'élèvera au total à 963 places pour l'ensemble de la Zac (dont 623 dans le cadre du projet) (Étude d'impact, p. 711). Les places de stationnement vélo prévues et leurs caractéristiques ne sont pas indiquées, hormis pour le centre opérationnel de bus.</p> <p>Le mémoire en réponse (p. 30) mentionnait « plus de 500 places de vélos » pour les logements et 20 arceaux vélos dans les espaces publics de ce secteur, sans que ces chiffres soient repris dans l'étude d'impact actualisée. Le nombre de 20 arceaux vélo montre un degré d'ambition très faible. Le nombre de places dans les logements ou au centre bus résulte seulement de l'application de la réglementation et correspond donc au minimum imposé, sans témoigner de l'ambition de développer ce mode de déplacement.</p> <p>Un plan de circulation d'ensemble de la Zac est présenté (p.704-705), de même que les accès, dessertes et plans de circulations destinés aux piétons et cyclistes pour les deux secteurs d'aménagement (p.135 et 139). Cependant, bien que le dossier mette en avant l'ambition du projet de s'inscrire dans le maillage cyclable existant, même si celui-ci est peu qualitatif, et de le renforcer : la création d'une voie cyclable évoquée en partie 1. n'est qu'à l'étape de scénarios et aucune démarche d'ensemble n'est mise en œuvre pour développer un réseau de voies cyclables interne à la Zac fonctionnel et relié au réseau existant pour rejoindre les centralités environnantes.</p> <p>Dans son mémoire en réponse au précédent avis de l'Autorité environnementale, le maître d'ouvrage avait répondu que « hors ZAC, les conditions de réalisation seront approfondies, en lien avec l'autorité gestionnaire compétente de l'itinéraire cyclable au stade des études de projet (PRO) » (p. 32). Aucun élément supplémentaire n'a été apporté.</p> | <p>l'automobile et à favoriser les modes actifs,</p> <p>- quantifier les parts modales attendues ainsi que les places de stationnement vélo et automobile qui en découlent.</p> <p>(8) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les incidences en termes de déplacements de la présence de l'établissement pénitentiaire (salariés, prestataires, déplacements des détenus et prévenus, fournisseurs, visites des familles, etc.) et des flux de déplacement associés.</p> <p>(9) L'Autorité environnementale recommande de présenter de quelle manière les nouvelles voies cyclables créées dans le périmètre de la Zac et prévues en-dehors de ce périmètre permettront d'assurer une chaîne de déplacements sécurisée, confortable et attractive et s'inscriront dans le maillage cyclable existant ou en projet pour permettre aux usagers de rejoindre les centralités environnantes.</p> |

| Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 9 février 2023 | Compléments apportés à l'étude d'impact | Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis |
|--|---|--|
| <p>L'Autorité environnementale avait recommandé 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...).</p> | <p>Aucun élément n'a été apporté dans l'étude d'impact en réponse à cette recommandation. L'Autorité environnementale note que l'étude d'impact précise que le chemin du cimetière, qui démarre au nord du secteur de logements pour rejoindre la RD 136 au droit du secteur d'agroactivités et constitue une voie cyclable, sera maintenu pour relier les deux quartiers.</p> | <p>(10) L'Autorité environnementale recommande à nouveau au conseil départemental du Val-de-Marne de garantir, dans l'hypothèse du scénario A, 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...).</p> |
| <p>L'Autorité environnementale avait recommandé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>La partie de l'étude d'impact relative à l'impact du projet sur l'environnement sonore et aux niveaux acoustiques auxquels seront exposés les futurs habitants et usagers n'a pas fait l'objet de nouveaux éléments. Les mesures d'isolation acoustique renforcée prévues concernent seulement les infrastructures agro-économiques. Par ailleurs, l'objectif en matière de prévention du bruit reste le respect de la réglementation, alors que celui-ci n'est pas synonyme d'absence d'impact sur la santé humaine, ce qui devrait conduire à prendre pour référence les valeurs établies par l'Organisation mondiale de la santé sur la base d'un ensemble d'études scientifiques internationales en matière de santé humaine.</p> <p>Les éléments présentés par le maître d'ouvrage dans le mémoire en réponse à son précédent avis étayaient ce propos : « [...] sur les logements, les niveaux de bruit sont inférieurs à 65 dB(A) sur la période de jour, ainsi l'isolation de façade standard prévue dans le cadre du Code de la Construction permet de garantir des niveaux acceptables de 35 dB(A) à l'intérieur des logements » (p. 30). L'Autorité environnementale rappelle que l'OMS a précisé dans ses lignes directrices relatives au bruit dans l'environnement les valeurs de référence au-delà desquelles la santé était affectée : il s'agit pour les axes routiers de 53 dB Lden (en journée) et 45 dB Lnight la nuit.</p> <p>L'analyse des effets sanitaires liés au bruit du fait du projet sur la population</p> | <p>(11) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - présenter 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 limites de l'OMS comme référence pour la prise en compte des effets du bruit sur la santé, y compris, pour les logements, fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs, et définir en conséquence des mesures supplémentaires pour éviter ou, à défaut, réduire, autant que possible à la source, l'impact sanitaire du projet lié au bruit, en |

| Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 9 février 2023 | Compléments apportés à l'étude d'impact | Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis |
|---|--|--|
| <p>d'aménagement (double exposition des logements par exemple).</p> | <p>accueillie dans la Zac et la définition des mesures permettant de les éviter ou de les réduire doivent être effectuées sur la base de ces valeurs. Le maître d'ouvrage renvoyait dans son mémoire en réponse la possibilité d'un environnement sonore les respectant à une action des pouvoirs publics qui seule permettrait une diminution du trafic routier. L'Autorité environnementale rappelle qu'il relève du projet d'aménagement d'agir au mieux à son niveau sur l'exposition des habitants et des usagers, au regard de sa programmation, des formes urbaines, de l'agencement des bâtiments et de l'orientation des logements et des pièces à l'intérieur de ceux-ci, etc.), même en l'absence de leviers sur les sources de bruit.</p> | <p>mettant en œuvre des principes d'aménagement pertinents (double exposition des logements, etc.).</p> |
| <p>L'Autorité environnementale avait recommandé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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, 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 ; | <p>La description du projet a été complétée avec différents éléments, notamment graphiques, permettant de mieux appréhender le parti d'aménagement retenu (Étude d'impact, p.123-143) : visuels d'illustration, coupes, axonométries, composition d'ensemble, palette végétale envisagée, plan des aménagements de voirie et des aménagements paysagers. Les photomontages de points de vue depuis la RD 136 sur le secteur d'habitation et celui de logements, avant et après la réalisation du projet, sont de nouveaux présentés (Étude d'impact, p.671-676). Ils permettent d'appréhender l'insertion paysagère du projet, qui est satisfaisante pour le quartier d'agro-activités.</p> <p>Cependant, la réalisation du quartier de logements va redéfinir le paysage d'entrée de ville (Étude d'impact, p.676) et un seul photomontage n'est pas suffisant pour permettre aux riverains de pouvoir s'approprier le projet. En outre, aucune mesure d'évitement ou de réduction n'est prévue, mais seulement une mesure d'accompagnement, à savoir la plantation d'espèces végétales locales sans qu'il soit démontré que l'incidence de l'aménagement serait négligeable ou positive.</p> <p>Aucun détail des arbres abattus, préservés ou plantés n'est présenté, mais seulement, à l'échelle de la friche France Télécom, un plan de repérage des arbres présents et de leur état. Les plans masse fournis permettent de visualiser de façon approximative les futurs arbres en présence mais ne suffisent pas à établir une comparaison entre les situations existante et future.</p> <p>L'étude d'impact ne présente pas les modalités de gestion de la ferme agro-écolo-</p> | <p>(12) L'Autorité environnementale recommande à nouveau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. |

| Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 9 février 2023 | Compléments apportés à l'étude d'impact | Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • 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. | <p>gique, mais seulement le type de productions (maraîchage, arboriculture, petit élevage de poules pondeuses) ainsi que la possibilité d'obtenir le label agriculture biologique. Un extrait de l'étude préalable agricole (annexe 1) cité dans l'étude d'impact (p. 691) précise les caractéristiques de l'exploitation mais pas ses modalités de gestion. Un des bénéfices de la création de cette exploitation est, selon le dossier, le renforcement du corridor écologique que représente le ru des Nageoires, mais cela n'est pas démontré.</p> | <p>(13) L'Autorité environnementale recommande de produire des documents graphiques (et notamment des photomontages et des visuels) supplémentaires du volet logements de la Zac pour appuyer l'analyse de son insertion paysagère et de ses incidences sur le paysage d'entrée de ville.</p> |
| <p>L'Autorité environnementale avait recommandé 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.</p> | <p>Comme dans la version précédente de l'étude d'impact, la version actualisée se limite à indiquer que l'installation sera soumise à une procédure de déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et que ce dossier, qui sera à la charge d'IDFM, sera intégré au dossier de demande d'autorisation environnementale pour la Zac.</p> | <p>(14) L'Autorité environnementale recommande à nouveau 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.</p> |
| <p>L'Autorité environnementale avait recommandé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>L'étude d'impact n'aborde pas la pertinence de créer une ferme agro-écologique sur un terrain présentant des contraintes particulières du fait de ses sols pollués. Le mémoire en réponse renvoyait à l'étude de faisabilité de ce projet d'exploitation agricole (annexe 3) pour attester de son intérêt. Les recommandations et prescriptions relatives aux pollutions identifiées dans les sols étaient rappelées, mais sans traductions opérationnelles.</p> <p>Concernant les différents points soulevés dans la recommandation relative aux sols pollués, l'actualisation de l'étude d'impact n'apporte aucun nouvel élément. Elle renvoie à la réalisation ultérieure d'un plan de gestion des terres polluées et aux mesures qui seront définies dans ce cadre pour garantir une compatibilité des usages avec l'état des sols et l'absence de risques sanitaires (Étude d'impact, p. 701).</p> <p>De façon analogue, le mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale</p> | <p>(15) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mieux justifier la pertinence de créer une ferme agro-écologique sur un site pollué et 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 |

| Recommandations de l’Autorité environnementale dans son avis du 9 février 2023 | Compléments apportés à l’étude d’impact | Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis |
|--|--|--|
| <p>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 ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • prendre en considération les enjeux liés au 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. | <p>du 9 février 2023 renvoyait aux mesures de gestion à définir dans le cadre du plan de gestion. Il précisait par ailleurs qu’une « <i>évaluation quantitative des risques sanitaires sera[it] réalisée à l’issue des travaux de décontamination pour garantir la compatibilité de la qualité des sols avec les usages agricoles projetés</i> et que « <i>la Réutilisation in-situ des terres de terrassement sera étudié au niveau des études de projet (PRO), les choix retenus seront présentés dans le cadre de l’autorisation environnementale.</i> » (Mémoire en réponse, p. 74), sans que ces éléments ne soient repris dans l’étude d’impact actualisée.</p> <p>Pour l’Autorité environnementale, cet enjeu sanitaire fort doit faire l’objet d’une analyse plus approfondie et de mesures et prescriptions fermes, dès à présent.</p> | <p>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 ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - prendre en considération les enjeux liés au 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. |
| <p>L’Autorité environnementale avait recommandé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. | <p>La stratégie énergétique, notamment en termes de recours à la production d’énergie à partir de ressources renouvelables et de récupération (EnR&R), n’est pas précisée dans l’étude d’impact actualisée. Comme dans sa précédente version, trois scénarios élaborés à partir des résultats de l’étude des potentialités de développement des EnR réalisée en 2020 sont présentés. Une étude prospective, et donc indicative, sur le potentiel de développement de l’énergie solaire sur le dépôt de bus IDFM a été réalisée en 2022. Elle conclut à un « <i>réel potentiel [...] pour la production d’électricité renouvelable (panneaux photovoltaïques) en autoconsommation avec une puissance installée potentielle de 1551,03 kWc</i> » (Étude d’impact, p.550).</p> <p>Le dossier présente une première analyse des émissions de gaz à effet de serre (GES) du projet réalisée en 2023 à l’aide du logiciel UrbanPrint. Il présente les émissions de GES engendrées par l’aménagement de la Zac des Portes de Noiseau en kCO₂ par « <i>usager équivalent</i> » par an (Étude d’impact, p.155). Les paramètres ont été modifiés selon cinq variantes (par exemple : « <i>Variante 2 : Collecte porte à porte des déchets, dont une spécifique aux biodéchets</i> »), correspondant à la mise en œuvre de mesures</p> | <p>(16) L’Autorité environnementale recommande à nouveau de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - présenter le choix retenu en matière de recours à une énergie produite à partir de ressources renouvelables et de cartographier les possibilités d’implantation d’infrastructures de production d’énergie à partir de ressources renouvelables ; - réaliser un bilan 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. |

| Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 9 février 2023 | Compléments apportés à l'étude d'impact | Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis |
|--|--|---|
| | <p>visant à réduire ces émissions, pour évaluer leur impact sur le bilan carbone du projet. L'étude d'impact précise que « <i>ce premier bilan carbone sera approfondi au stade des études de projet (PRO) dans un processus d'amélioration de projet.</i> » (Étude d'impact, p.156).</p> <p>Pour l'Autorité environnementale, la démarche qui a été menée ne peut pas être considérée comme un bilan rigoureux des émissions de GES prévisionnelles tant les données et paramètres d'entrée sont sommaires et standardisés. La manière dont ce « bilan carbone » a été réalisé et ses résultats ne sont pas assez détaillés. En l'état, il est impossible d'objectiver l'impact du projet d'aménagement en la matière ainsi que la pertinence des choix réalisés pour réduire les émissions de GES. À titre documentaire, l'Autorité environnementale rappelle que le Commissariat général au développement durable a réalisé un guide¹⁶ à ce sujet en 2022.</p> | |

¹⁶ [Guide méthodologique « prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact » \(Ministère de la transition écologique, 2022\).](#)

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 la MRAe, 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

La MRAe 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 la MRAe est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 24 juillet 2024

Siégeaient :

**Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUVEUR,
Philippe SCHMIT, président, Jean SOUVIRON.**

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de compléter l'étude d'impact en présentant le projet de centre pénitentiaire déclaré projet d'intérêt général le 18 mai 2024 en analysant les effets cumulés des deux projets et leur articulation, notamment sur la consommation d'espaces, le paysage, les déplacements et l'agencement des espaces publics de la Zac, puisque l'accès principal du centre pénitentiaire est appelé à la traverser.....13
- (2) L'Autorité environnementale recommande de présenter les incidences du déplacement du supermarché, de sa relocalisation dans la Zac et le devenir de son site actuel d'implantation, dès lors que ces éléments constituent pleinement des composantes du projet de Zac au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement.....14
- (3) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de démontrer la nécessité, au regard des besoins et du potentiel d'implantation dans le tissu urbanisé de la commune, d'un aménagement entraînant une artificialisation très importante, notamment dans la première phase destinée aux logements et au supermarché.....15
- (4) L'Autorité environnementale recommande de prendre des engagements fermes en matière de part minimale de pleine terre à respecter, qui seront transcrits dans les pièces opposables aux acquéreurs de lots dans la Zac (CPAUPE, fiches de lots).....15
- (5) L'Autorité environnementale recommande de réaliser un bilan des gains et des pertes sur les continuités écologiques engendrés par les modifications des pratiques agricoles.....16
- (6) L'Autorité environnementale recommande à nouveau : - de compléter l'analyse des incidences du projet en démontrant l'effet des mesures proposées, - de déposer une demande de dérogation à l'interdiction de destruction de spécimens d'espèces protégées et de leurs habitats pour toutes les espèces dont des spécimens ou des habitats sont susceptibles d'être affectés, - de cartographier l'ensemble des mesures d'évitement, de réduction et de compensation évoquées.....16
- (7) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de : - conduire une étude origine-destination détaillée des trajets des futurs habitants, usagers, 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.....17
- (8) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les incidences en termes de déplacements de la présence de l'établissement pénitentiaire (salariés, prestataires, déplacements des détenus et prévenus, fournisseurs, visites des familles, etc.) et des flux de déplacement associés.....18
- (9) L'Autorité environnementale recommande de présenter de quelle manière les nouvelles voies cyclables créées dans le périmètre de la Zac et prévues en-dehors de ce périmètre permettront d'as-

sur une chaîne de déplacements sécurisée, confortable et attractive et s'inscriront dans le maillage cyclable existant ou en projet pour permettre aux usagers de rejoindre les centralités environnantes.....18

(10) L'Autorité environnementale recommande à nouveau au conseil départemental du Val-de-Marne de garantir, dans l'hypothèse du scénario A, 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.....).....19

(11) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de : - présenter 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 limites de l'OMS comme référence pour la prise en compte des effets du bruit sur la santé, y compris, pour les logements, fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs, et définir en conséquence des mesures supplémentaires pour éviter ou, à défaut, réduire, autant que possible à la source, l'impact sanitaire du projet lié au bruit, en mettant en œuvre des principes d'aménagement pertinents (double exposition des logements, etc.).....19

(12) L'Autorité environnementale recommande à nouveau : - 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.....20

(13) L'Autorité environnementale recommande de produire des documents graphiques (et notamment des photomontages et des visuels) supplémentaires du volet logements de la Zac pour appuyer l'analyse de son insertion paysagère et de ses incidences sur le paysage d'entrée de ville.. 21

(14) L'Autorité environnementale recommande à nouveau 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.....21

(15) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de : - mieux justifier la pertinence de créer une ferme agro-écologique sur un site pollué et 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 au 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.....21

(16) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de : - présenter le choix retenu en matière de recours à une énergie produite à partir de ressources renouvelables et de cartographier les possibilités d'implantation d'infrastructures de production d'énergie à partir de ressources

renouvelables ; - réaliser un bilan 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.....22