

A

DESCRIPTION DU PROJET

SOMMAIRE

1	Préambule	7
1.1	<i>Périmètre et composantes du projet soumis à évaluation environnementale</i>	7
1.2	<i>Les autres projets connus à prendre en considération pour l'Evaluation des impacts cumules</i>	9
1.2.1	La ZAC Notre Dame	10
1.2.2	Le projet de ZAC à Noiseau	11
2	Le projet de parc d'activités	12
2.1	<i>Localisation du projet de construction</i>	12
2.2	<i>Programmation urbaine et architecturale</i>	12
2.2.1	Programme prévisionnel des constructions	13
2.2.2	Détail des constructions	16
2.2.3	Insertion topographique	17
2.2.4	Dispositions particulières	17
2.2.5	Parti d'aménagement paysager	17
2.2.6	Infrastructure routière	18
2.2.7	Stationnement	18
2.3	<i>L'éclairage</i>	18
2.4	<i>Les réseaux</i>	18
2.4.1	La gestion des eaux usées	18
2.4.2	La gestion des eaux pluviales	18
2.4.3	L'alimentation en eau potable	19
2.4.4	La desserte en énergie	19
3	Les Voiries et autres espaces publics nécessaires au parc d'activité	19
3.1	<i>Les aménagements de voiries publiques</i>	19
3.1.1	Détail des aménagements du chemin de Saint-Nicolas	20
3.1.2	Route de brie	21
4	Modalités de réalisation	22
5	Ressources mobilisées	22
5.1	<i>Procédé de fabrication, nature et qualité des matériaux</i>	22
5.2	<i>Démolitions</i>	22
5.3	<i>Terrassement (déblais / remblais)</i>	22
5.4	<i>Demande et utilisation d'énergie</i>	22
6	Principales émissions	23
6.1	<i>Relative à l'eau</i>	23
6.2	<i>Relative à l'air</i>	23
6.3	<i>Au sol et au sous-sol</i>	23
6.4	<i>Bruit</i>	23
6.5	<i>Vibration</i>	24
6.6	<i>Lumière</i>	24
6.7	<i>Chaleur</i>	24
6.8	<i>Radiation</i>	24
6.9	<i>Déchets</i>	24

1 PREAMBULE

1.1 PERIMETRE ET COMPOSANTES DU PROJET SOUMIS A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Suite à la demande d'examen au cas par cas n° F01121P0089, reçue complète le 22/04/2021, la décision n° DRIEAT-SCDD-2021-034 du 27 mai 2021 porte obligation de réaliser une évaluation environnementale en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement pour l'opération relative au projet de construction d'un parc d'activités situé au sein de la ZAC « Notre-Dame » à La Queue-en-Brie dans le département du Val-de-Marne.

Le projet de construction est porté par **STONEHEDGE PROMOTION (Maître d'ouvrage)**. Il nécessite des **aménagements d'espaces publics sur le chemin de Saint-Nicolas et la route de Brie** qui seront assurés par SADEV94 concessionnaire de la ZAC Notre Dame (travaux au sein de la ZAC et hors périmètre de ZAC).

Ce projet s'inscrit dans la **ZAC Notre Dame** porté par l'établissement territorial T11, dénommé **Grand Paris Sud-Est Avenir, et concédée à SADEV 94**. Sa programmation a été revue à la baisse au fil des procédures d'autorisation.

L'aménagement de la ZAC Notre-Dame visait initialement à développer une zone d'activité et de commerce d'une vingtaine d'hectares sur la commune de La Queue-en-Brie en limite du département du Val de Marne.

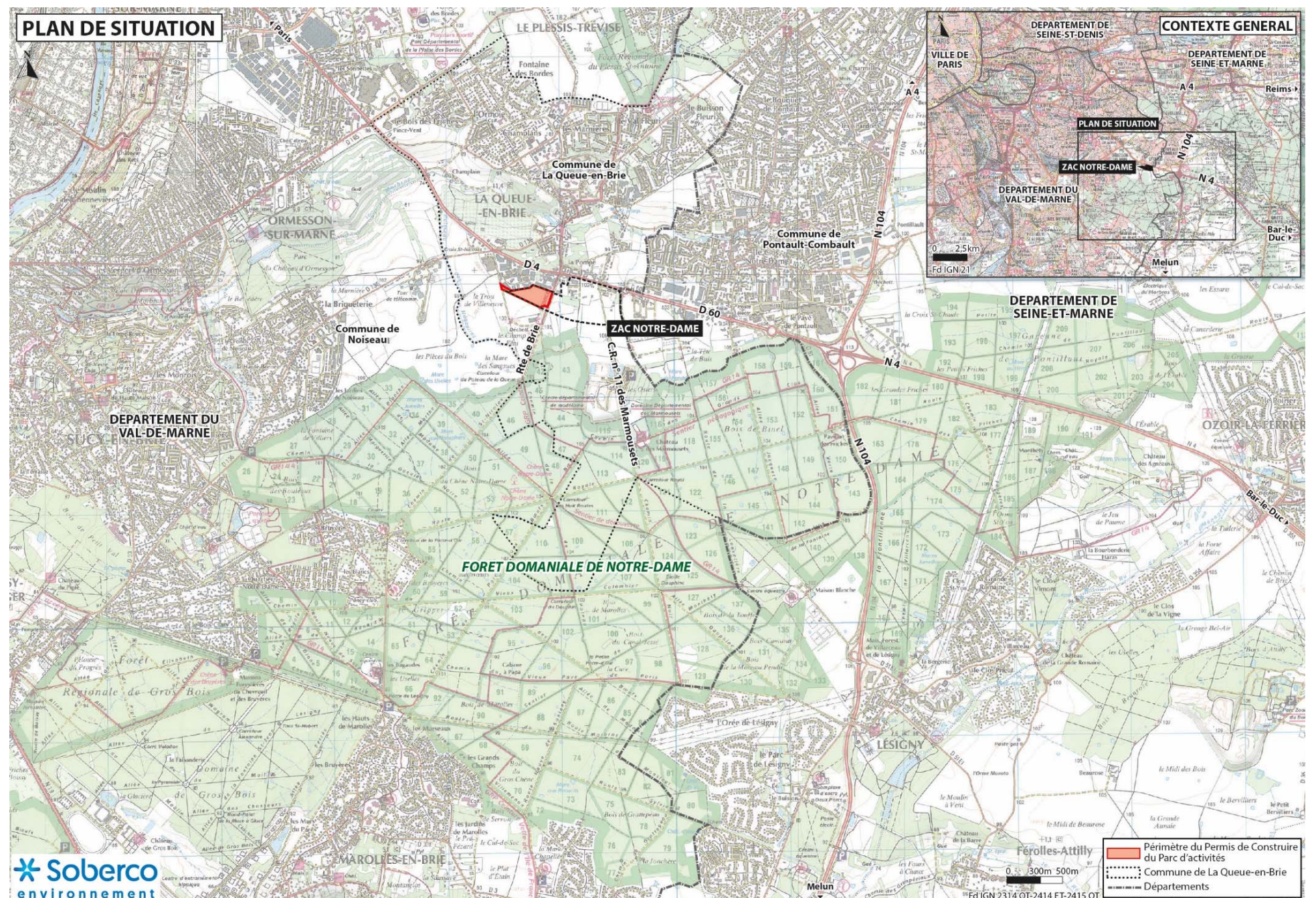
Ce projet d'aménagement de la ZAC Notre Dame a fait l'objet d'une première étude d'impact au stade de la création de la ZAC (12 février 2009) modifiée ensuite pour engager la procédure de déclaration d'utilité publique. Suite à un premier avis tacite en 2011, un avis de l'autorité environnementale a été formulé en date du 4 mai 2013. La ZAC Notre Dame a été déclarée d'utilité publique le 20 décembre 2013. Le dossier de réalisation a été approuvé le 17 décembre 2015 et plusieurs autorisations ont été prises par la préfecture du Val-de-Marne avec une actualisation de l'étude d'impact dont le dernier avis de l'autorité environnementale date du 4 novembre 2016 :

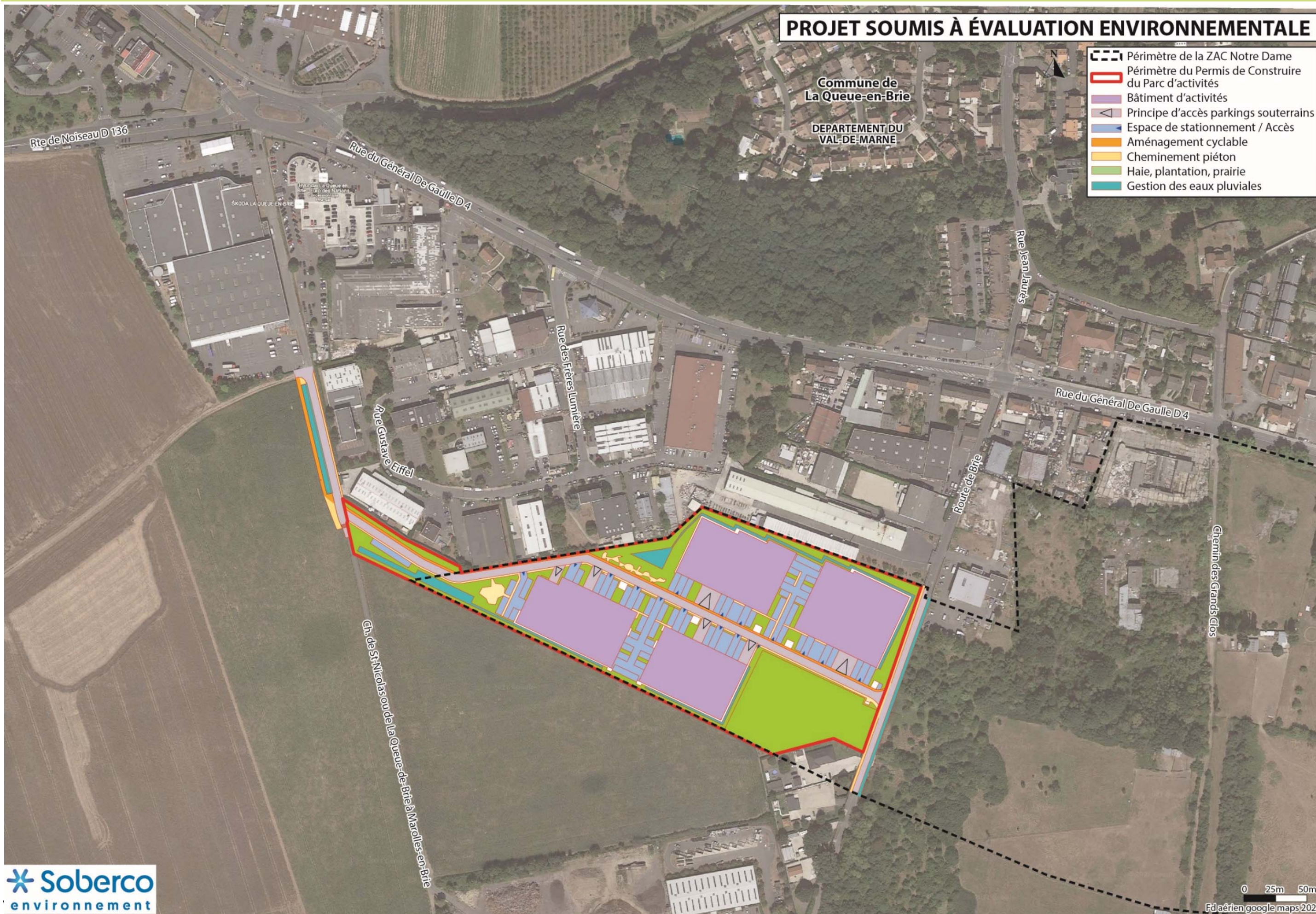
- Un arrêté préfectoral de défrichement le 29 juin 2017.
- Un arrêté préfectoral au titre de la loi sur l'eau le 2 août 2017.

Dans sa phase opérationnelle, des inventaires faune-flore ont été engagés permettant de guider la définition des espaces publics ainsi que les prescriptions des lots privés dans une démarche d'évitement et de réduction des impacts sur les espèces protégées. Une première demande de dérogation a été transmise et instruite par la DRIEE et a fait l'objet d'un avis défavorable de la Commission Nationale de Protection de la Nature (CNPN) le 13 juin 2018. Dès lors, **la programmation de la ZAC a été revue pour développer un projet de ZAC dans une démarche de moindre impact**. Les secteurs à enjeu écologique fort (prairies en lisière de la forêt de Notre Dame) au sein de la ZAC sont dorénavant évités. De plus, le projet s'attache également à réduire significativement les impacts sur les autres habitats d'espèces protégées seront suffisamment faibles pour ne pas nécessiter la mise en place de mesures compensatoires, la fonctionnalité écologique étant maintenue et le bon accomplissement des cycles biologiques n'étant pas remis en cause. Dans son courrier du 10 février 2021, la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France a informé la SADEV94 de la clôture de l'instruction de sa demande de dérogation à la protection des espèces. En effet, dès lors, et sous réserve que soient mises en œuvre les mesures exposées dans le dossier porté par SADEV94, **aucune dérogation à la protection des espèces n'est nécessaire** pour la réalisation du projet ZAC avec la programmation revue.

L'évaluation environnementale porte sur :

- Le projet de construction de bâtiments d'activité au sein de la ZAC Notre-Dame sous maîtrise d'ouvrage STONEHEDGE et faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme (Permis de Construire)
- Les travaux d'aménagement des voiries assurant la desserte du parc d'activité sous maîtrise d'ouvrage de SADEV 94 :
 - 100 m d'aménagement sur le chemin de Saint-Nicolas
 - 100 m d'aménagement sur la route de Brie





Nota : L'étude d'impact du projet de construction s'appuie sur des études conduites pour la ZAC Notre Dame. C'est pourquoi, certaines illustrations reprennent le périmètre ci-dessous. Pour autant, l'analyse porte bien sur le périmètre du projet soumis à évaluation environnementale : le projet de construction et les travaux d'aménagement des voiries sous maîtrise d'ouvrage de SADEV 94.



Rappel du périmètre de la ZAC Notre Dame

1.2 LES AUTRES PROJETS CONNUS A PRENDRE EN CONSIDERATION POUR L'ÉVALUATION DES IMPACTS CUMULES

Le projet est concerné par d'autres « projets existants ou approuvés » au sens du 5° e) de l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Cet article stipule que l'étude d'impact comporte les éléments suivants, en fonction des caractéristiques spécifiques du projet et du type d'incidences sur l'environnement qu'il est susceptible de produire, une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement résultant, entre autres *du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés, en tenant compte le cas échéant des problèmes environnementaux relatifs à l'utilisation des ressources naturelles et des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement susceptibles d'être touchées. Ces projets sont ceux qui ont fait l'objet :*

- Soit d'une étude d'incidence environnementale au titre de l'article R.181-14 et d'une enquête publique ;
- Soit d'une évaluation environnementale et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public.

Ainsi, l'étude d'impact prendra en considération :

- Le projet de ZAC Notre Dame dont l'étude d'impact a fait l'objet d'un dernier avis de l'autorité environnementale en date du 4 novembre 2016 et dont la dernière décision est la clôture de l'instruction de la demande de dérogation à la protection par courrier de la préfecture en date du 10 février 2021 sous réserve de mises en œuvre de mesures d'évitement et de réduction ;
- Le projet de construction d'un magasin Grand Frais à la Queue-en-Brie au sein de la ZAC Notre Dame dispensé d'étude d'impact ;
- Le projet de ZAC à Noiseau (Val-de-Marne) : Avis en date du 16 mai 2020 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Les autres projets portent des enjeux singuliers liés à leur contexte de centre urbain sans risques d'impacts cumulés avec le présent projet (la ZAC du centre ancien de Bonneuil sur Marne - avis du 7 février 2019, ZAC du Centre-ville à Sucy-en-Brie – avis du 13 juillet 2017).

Le nouveau Plan Local d'Urbanisme de la Ville de La Queue en Brie approuvé le 1er février 2017 définit les règles de construction. Différentes autorisations d'urbanisme sont en cours d'instruction ou approuvées mais aucune (exceptée celles portées par le projet ZAC) ne porte des enjeux nécessaires d'être pris en compte pour l'évaluation des impacts cumulés. Les ambitions urbaines portées sur le secteur de la RD4 au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sont néanmoins prises en considération pour certaines thématiques en considérant le développement potentiel de logements sur 3 sites de part et d'autre de cet axe urbain : 140 logts / 212 logts / 240 logts.



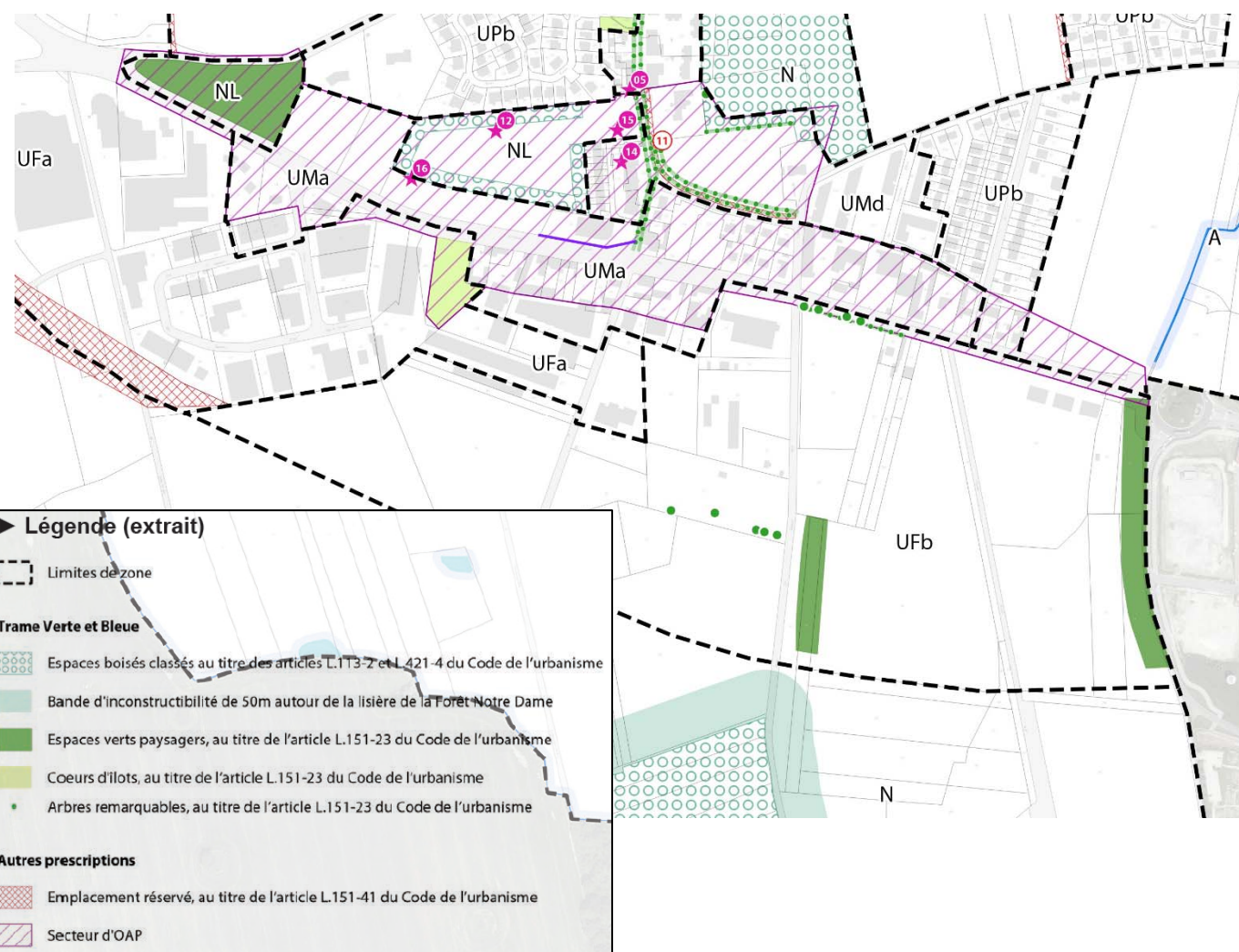
Projet d'urbanisation pris en considération pour certaines thématiques

1.2.1 La ZAC Notre Dame

L'objet initial de l'aménagement de la ZAC était la création d'une zone d'activités économiques le long de la RD 4, sur les terrains désaffectés, en friches ou à urbaniser cernés de part et d'autre par des zones d'activités. La vocation de cette zone était d'accueillir des commerces et des locaux d'activités dans la continuité des tissus commerciaux existants.

Les terrains de la ZAC, classés antérieurement en zone AUa et UFa du PLU, sont aujourd'hui classés en UFb au document d'urbanisme en vigueur (PLU approuvé le 1^{er} février 2017) qui autorise une mixité d'activités et de logements. Quelques espaces verts paysagers et arbres remarquables font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Suite à l'annulation de la DUP, des propriétaires peuvent faire valoir leur droit de délaissement ce qui a été le cas sur un secteur à l'Ouest du Chemin des Grands Clos (secteur 2) qui ne pourra être maîtrisé autrement que par les règles du document d'urbanisme (secteur constructible).



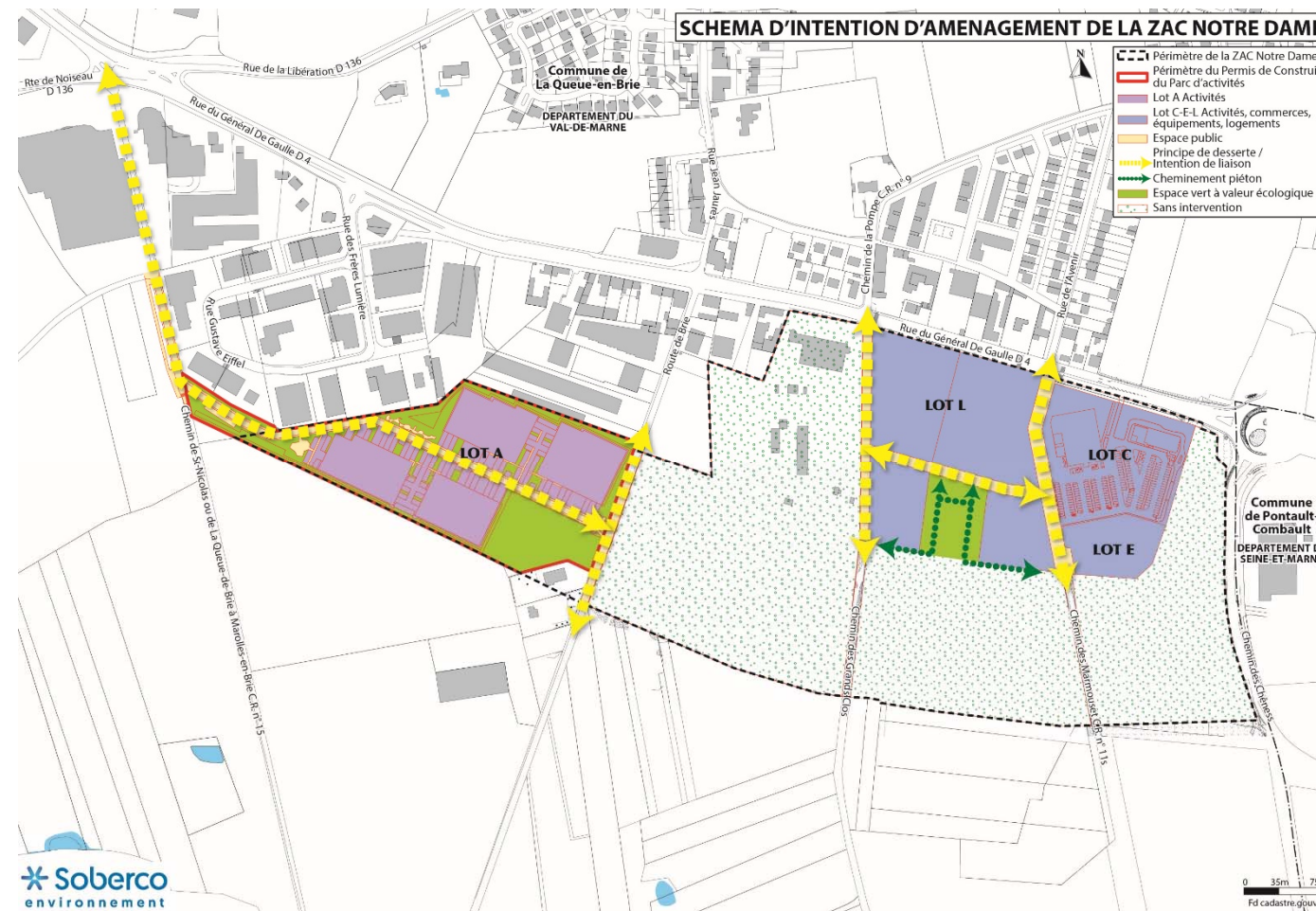
Extrait du Plan de zonage du PLU de La Queue-en-Brie (approuvé le 1^{er} février 2017)

L'opération portée par la SADEV94 concerne ainsi deux secteurs d'aménagement :

- Secteur 1 : aménagement d'un parc d'activité (LOT A) avec des interventions hors ZAC sur le chemin de la Croix Saint-Nicolas et sur la route de Brie.
- Secteur 2 : aménagement d'un secteur mixte activités, commerces, équipements, logements en cours de définition (projets de construction d'un magasin Grand Frais et Mac Donald en cours) / LOT C, LOT L et LOT E avec des interventions sur le chemin des Grands Clos, le chemin des Marmousets et la réalisation de voiries de desserte interne.

Elle comprend également le réaménagement des voiries et chemins existants : route de Brie, chemin des Grands Clos, chemin des Marmousets ainsi que la création des voies de desserte (maillage entre la route de Brie et la rue Marcel Dassault et maillage entre le chemin des Grands Clos et le Chemin des Marmousets).

Les autres secteurs restent sans interventions. Des réflexions sont par ailleurs engagées pour assurer une plus-value écologique des autres espaces dans le cadre de mesures compensatoires d'autres opérations d'aménagement du territoire.



Secteurs aménagés au sein de la ZAC ; le secteur 2 non maîtrisé reste hors projet

Le programme d'aménagement de la ZAC a donc évolué et est en cours de définition. Le programme d'aménagement de la ZAC présenté à la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France pour l'instruction de la demande de dérogation à la protection des espèces (**programmation revue pour développer un projet de ZAC dans une démarche de moindre impact** ayant permis la clôture de l'instruction) était le suivant :

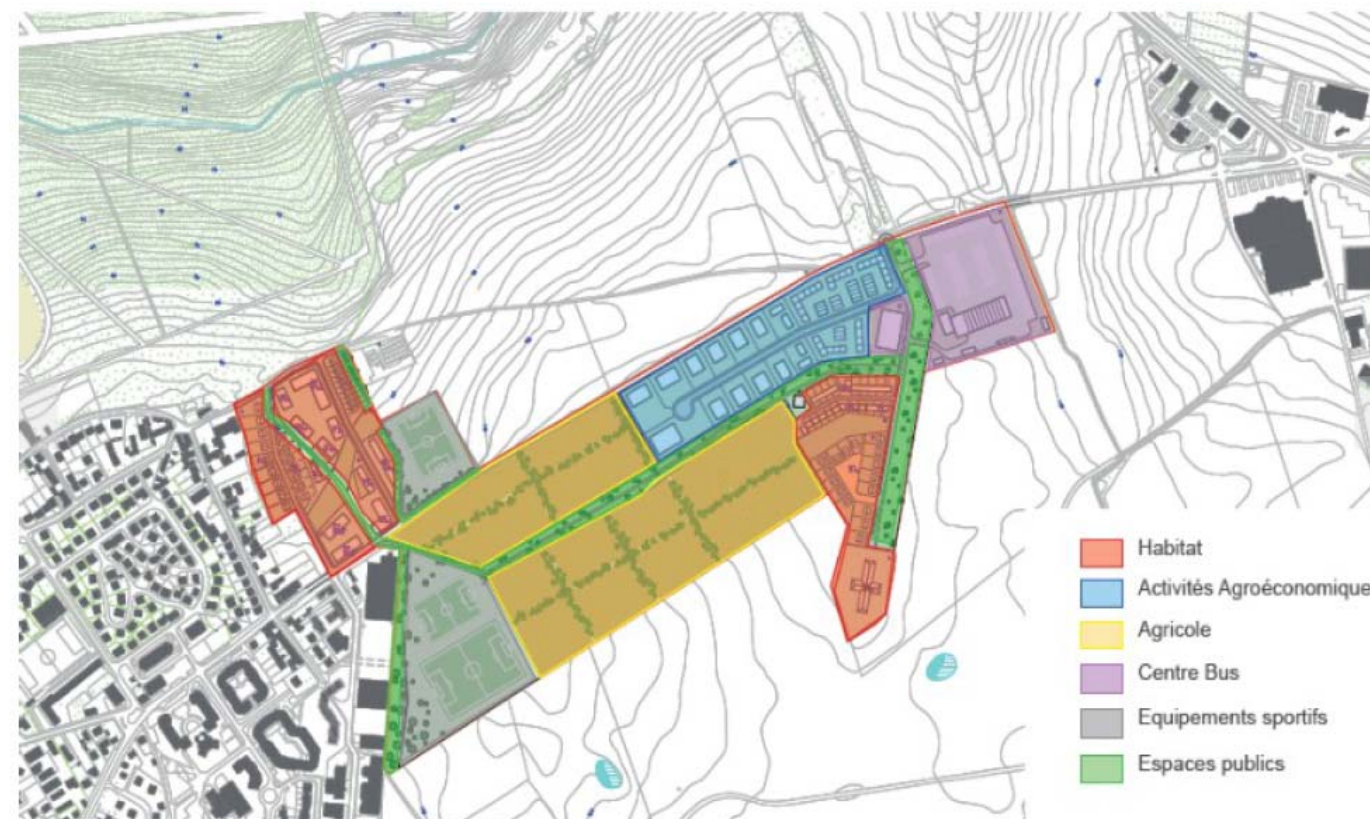
- Parc d'activités : 14 lots à bâtir à céder à des PME-PMI sur environ 35 000 m² de terrains avec une voirie de distribution ;
- Lot commerce :
 - Vente d'un lot à une enseigne alimentaire pour y réaliser 2 022 m² de SDP pour 990 m² de surface de vente ;
 - Vente d'un lot à une enseigne de restaurant pour y réaliser 500 m² de SDP ;
- Lot logements : programme de construction de 350 logements ;
- Lot équipement : construction d'un groupe scolaire de 11 classes.

Cette programmation sera affinée par les études de définition de chacun des secteurs opérationnels. **L'objet de la présente étude d'impact** précise la programmation du parc d'activité avec une optimisation de la densité :

- **4 bâtiments qui contiennent 22 lots sur 43 902 m² avec des surfaces allant de 470 m² à 1800 m².**

1.2.2 Le projet de ZAC à Noisau

Le projet soumis à avis de l'autorité environnementale vise à favoriser notamment la restructuration de l'ancien site France Telecom sur le plan urbain, paysager et économique en se raccrochant au tissu urbain existant et aux espaces publics riverains afin de former une continuité cohérente avec le reste de la commune.



Programme d'aménagement de la ZAC à Noisau

Les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte pour ce projet sont :

- Les espaces agricoles et l'artificialisation des sols agricoles ;
- La préservation des milieux naturels et des continuités écologiques ;
- Les déplacements et nuisances associées (pollutions sonores, pollution atmosphérique) ;
- La préservation des qualités paysagères et du patrimoine ;
- Les risques technologiques et les pollutions ;
- La gestion de l'eau ;
- L'énergie.
- Le projet prévoit une artificialisation potentielle des sols agricoles :
 - 6 ha pour développer une zone résidentielle (environ 4,6 ha) en zone AU et des pelouses sportives (environ 1,3 ha) en zone Ne ;
 - 4,1 ha en zone A en vue d'aménager des infrastructures sportives.

2 LE PROJET DE PARC D'ACTIVITES

2.1 LOCALISATION DU PROJET DE CONSTRUCTION

Le projet de construction de 4 bâtiments projetés de la S.N.C. SH LQEB se situent sur un terrain sis dans la ZAC Notre Dame au Sud de la RD4 et à l'Est de la zone d'activité existante de la Croix Saint Nicolas.

Le terrain se trouve dans la zone UFb du PLU, celle-ci est destinée à accueillir des entreprises et des bâtiments d'activités. Le terrain est accessible à la fois par la route de Brie et par le chemin de la Croix Saint Nicolas à partir du carrefour de La Pompe.

Les bâtiments projetés occupent un terrain un terrain de 3,8 ha sur une superficie foncière de 4,4 ha dont 6 000 m² (mesure de réduction) sont dédiés à un espace agro naturel.

Le projet concerne les parcelles cadastrées section AT 69 – AT 145 – AT 154 – AT 158 et AT 25 pour partie.

Section	Parcelle
AT	0069
AT	0145
AT	0154
AT	0158
AT	0025 pp
Total	

Le terrain est une parcelle agricole, dont la culture a été arrêtée depuis cette dernière année.

Il nécessite également des interventions ponctuelles :

- Sur la route de la croix Saint-Nicolas : élargissement sur 300 ml
- Sur la route de Brie : aménagement sur 300 ml.

Le périmètre du projet, sur une superficie de 4,4 hectares environ (dont 6000 m² de mesures de réduction), est délimité :

- Au nord, par la zone d'activité de zone d'activité existante de la Croix Saint Nicolas,
- Au Sud, par la zone d'habitation des gens du voyage et le site de recyclage des déchets. Une mesure de réduction a été prise pour maintenir une bande d'espaces agro-naturels entre le futur parc et ces installations. Une mesure de réduction a été prise pour maintenir une bande d'espaces agro-naturels entre le futur parc et ces installations.
- A l'Est par la route de Brie
- A l'ouest, par le chemin de la Croix Saint-Nicolas.

2.2 PROGRAMMATION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Le projet d'aménagement consiste à implanter 4 bâtiments d'activités nommés A-B-C-D et à créer une voie centrale qui va d'Est en Ouest depuis la route de Brie jusqu'au chemin de la Croix Saint Nicolas et qui regroupent les dessertes des lots pour les véhicules, la piste cyclable et le cheminement piétons. Cette voie va également centraliser tous les réseaux d'adductions et d'assainissement nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments d'activités.

Les bâtiments A et B seront situés au Sud de la voie, les bâtiments C et D sont prévus au Nord de la voie, ces deux groupes de bâtiments qui se font face sont séparés par un espace libre de 42 m, mais il existe des césures importantes de 24 m environ entre chaque bâtiment ce qui permet d'avoir une ouverture sur le paysage également du Nord au Sud en plus de la grande percée de 42 m qui traverse le site d'Est en Ouest.

Le plan masse se structure autour de grands espaces libres traités alternativement en aires de stationnement, en zone de manœuvre pour les expéditions et les livraisons, et en bosquets boisés de manière très dense.

Le projet privilégie ainsi l'aspect végétal du site pour la mise en valeur des bâtiments. Les 4 bâtiments sont implantés à 6 m minimum des limites de propriété du terrain ce qui permet d'aménager des espaces plantés importants en périphérie de la parcelle. Une mesure de réduction a été prise pour maintenir une bande d'espaces agro-naturels en frange Sud du site mettant à distance le futur parc de l'aire de la zone d'habitation des gens du voyage.

Les 4 bâtiments contiennent 22 lots avec des surfaces allant de 470 m² à 1800 m² offrant ainsi tout un éventail de possibilités suivant la taille des entreprises. Ces lots peuvent également être jumelés si la demande le nécessite.

Il faut noter que les exploitants futurs des lots ne sont pas connus à ce jour : les aménagements intérieurs de chaque lot ne sont donc pas déterminés, en dehors de la paroi coupe-feu 1 heure (EI 60) séparant les exploitations entre elles. Cependant on peut déjà préciser que le projet des 4 bâtiments d'activités :

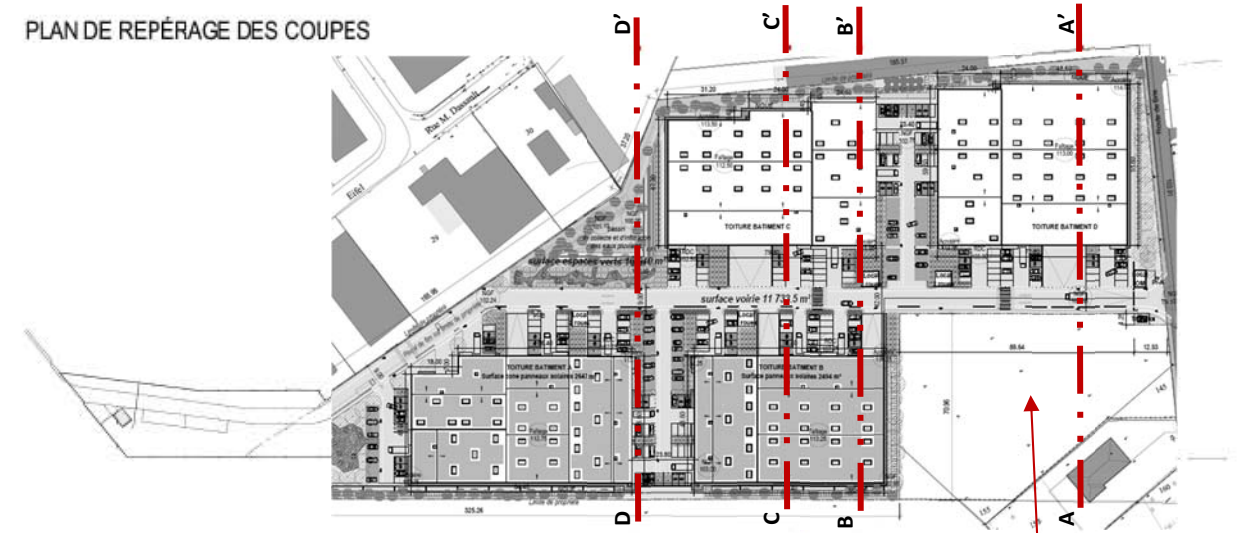
- Ne constituera pas une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Ne constituera pas un Etablissement Recevant du Public (ERP).
- S'inscrira dans une démarche éco-responsable intégrant les enjeux du développement durable par la certification BREEAM Good et une RT2012-10%.
- Constitue conformément à l'art. L 4221-1 du Code du Travail des ERT de 1ère catégorie (plus de 20 travailleurs) ou de 2ème catégorie (plus de 50 travailleurs sans risque d'incendie particulier) suivant la taille des lots et la nature des activités des futurs exploitants.

2.2.1 Programme prévisionnel des constructions

Bâtiments	Lots	Surfaces planchers m2			Emprise au sol
		RDC	R+1	TOTAL	
A	1A	371,33	92,83	464,16	
	2A	491,77	121,95	613,72	
	3A	724,13	181,04	905,17	
	4A	1 144,09	286,03	1 430,12	
	5A	376,60	94,08	470,68	
	6A	372,97	93,88	466,85	
	7A	377,73	95,19	472,92	
Sous total A		3 858,62	965,00	4 823,62	3 976,00
B	1B	376,60	94,08	470,68	
	2B	372,97	93,88	466,85	
	3B	377,73	95,19	472,92	
	4B	1 144,09	286,03	1 430,12	
	5B	1 145,09	285,03	1 430,12	
Sous total B		3 416,48	854,21	4 270,69	3 519,00
C	1C	1 470,85	367,71	1 838,56	
	2C	1 209,54	302,39	1 511,93	
	3C	427,81	107,20	535,01	
	4C	428,93	108,31	537,24	
	5C	428,93	108,31	537,24	
Sous total C		3 966,06	993,92	4 959,98	4 075,00
D	1D	427,81	107,20	535,01	
	2D	428,93	108,31	537,24	
	3D	541,73	139,11	680,84	
	4D	1 453,49	363,42	1 816,91	
	5D	1 463,04	363,89	1 826,93	
Sous total D		4 315,00	1 081,93	5 396,93	4 422,00
Local OM route de Brie					28,00
Locaux vélos (32,50 m2 x 4)					130,00
Transfo ENEDIS					8,50
TOTAL		15 556,16	3 895,06	19 451,22	16 158,50

Règlementation PLU zones UFa & UFb	Projet
Superficie de la parcelle	43 902,00 m ²
– En zone UFa : 2357 m ²	
– En zone UFb : 35545 m ²	
Surface Plancher halls d'activités RDC (industrie)	15 556,16 m ²
Surface Plancher mezzanines R+1 (bureaux)	3 895,06 m ²
Surface Plancher totale	19 451,22 m ²
Voirie lourde et légère – cheminement piétons – piste cyclable	11 733,50 m ²
Art. 5.1 <u>Traitements des espaces libres</u> :	16 001,00 m ²
– En zone UFa minimum 20% en pleine terre soit 471,40 m ²	1 341,00 m ²
– En zone UFb minimum 10% en pleine terre soit 4 154,50 m ²	14 660,00 m ²
Art. 3.1 <u>Emprise au sol des constructions</u> :	16 158,50 m ²
– En zone UFa maximum 50% soit 1 178,50 m ² (pas de constructions)	0,00 m ²
– En zone UFb maximum 60% soit 24 927 m ²	16158,50 m ²
Art. 3.2 <u>Hauteur maximale des constructions</u> :	11 m
– En zone UFa hauteur maximale 12 m (pas de constructions)	
– En zone UFb hauteur maximale 15 m	
Art. 6 <u>Stationnement</u>	
<u>Stationnement VL total 227 places</u> :	253 places dont 22 places PMR
– 1 place pour 100 m ² de SDP entrepôt soit 156 places pour 15 556,16 m ²	
– 1 place pour 55 m ² de SDP bureaux soit 71 places pour 3895,06 m ²	
<u>Stationnement véhicules électriques</u> : 1/5ème (dont 2% PMR et 2 places équipées (parking > 200 places) soit 51 places VE	dont 56 places VE avec 4 PMR équipées VE
<u>Stationnement deux-roues non motorisés</u> :	
– pour les bâtiments à usage de bureaux : une superficie minimum de 1,5 m ² par tranche de 100 m ² soit pour 3 985,06 m ² un minimum de 58,43 m ²	2 locaux de 32 m ² soit un total de 64 m ²
– pour les activités du secteur secondaire : 1 place pour 10 employés soit pour 240 emplois créés 24 places	2 x 14 places soit 28 places dans 2 locaux

PLAN DE REPÉRAGE DES COUPES



Secteur ayant fait l'objet d'une mesure de réduction



Coupe DD'



Coupe CC'



Coupe BB'

Secteur ayant fait l'objet d'une mesure de réduction



Coupe AA'

STONE HEDGE SNC SH LQEB

17 rue Philippe de Mézières - 77100 LA QUEUE EN BRIE
03 20 20 20 20 - 03 20 20 20 20

Construction de 4 bâtiments d'activités
Parc d'activités de la ZAC Notre Dame
94510 LA QUEUE EN BRIE
Département du Val de Marne

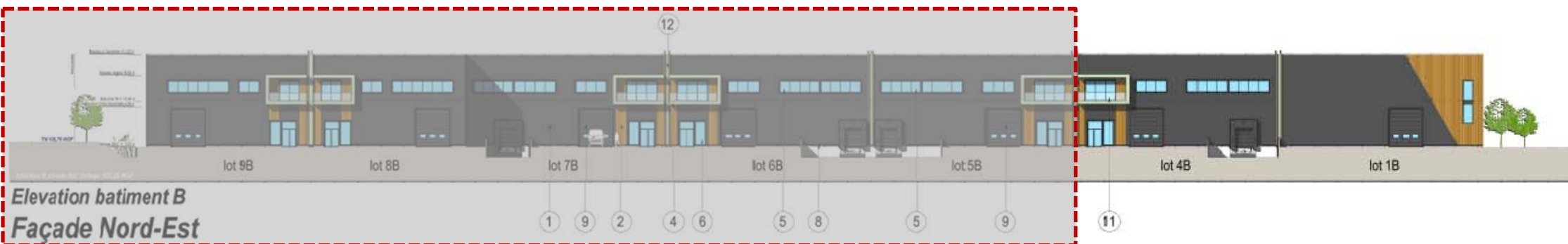
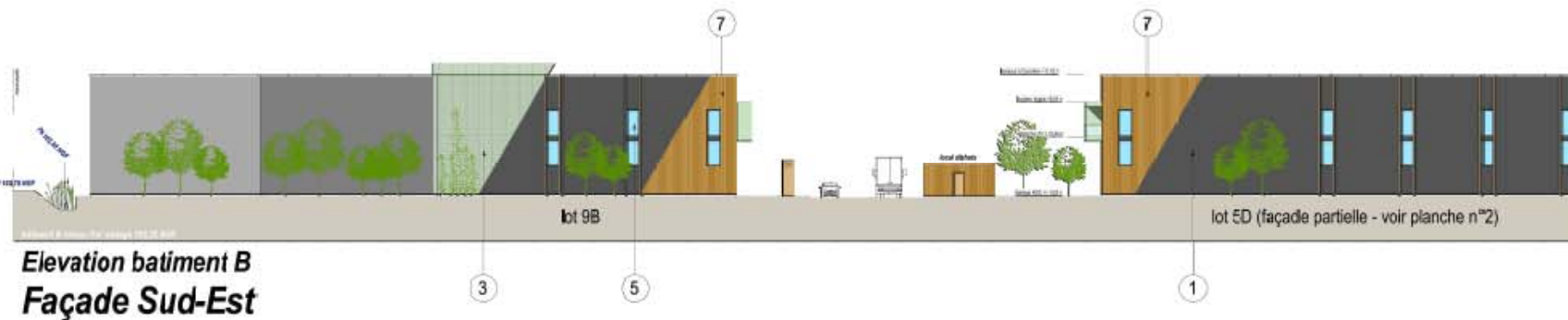
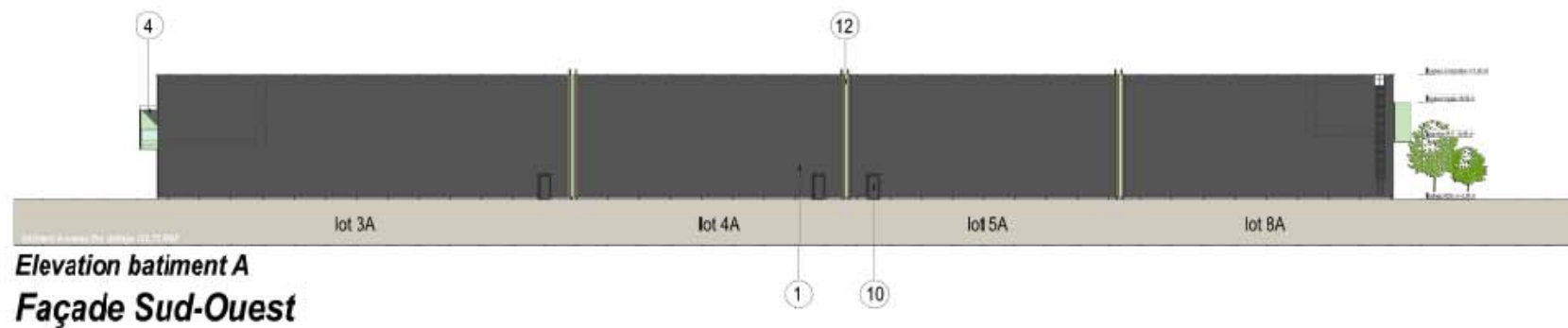
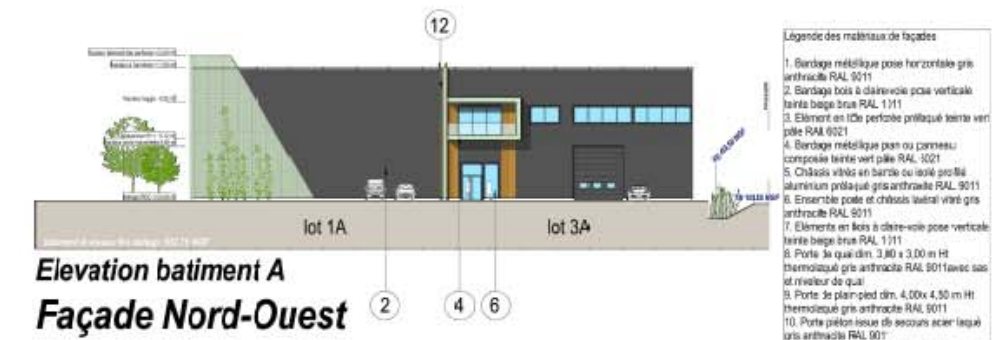
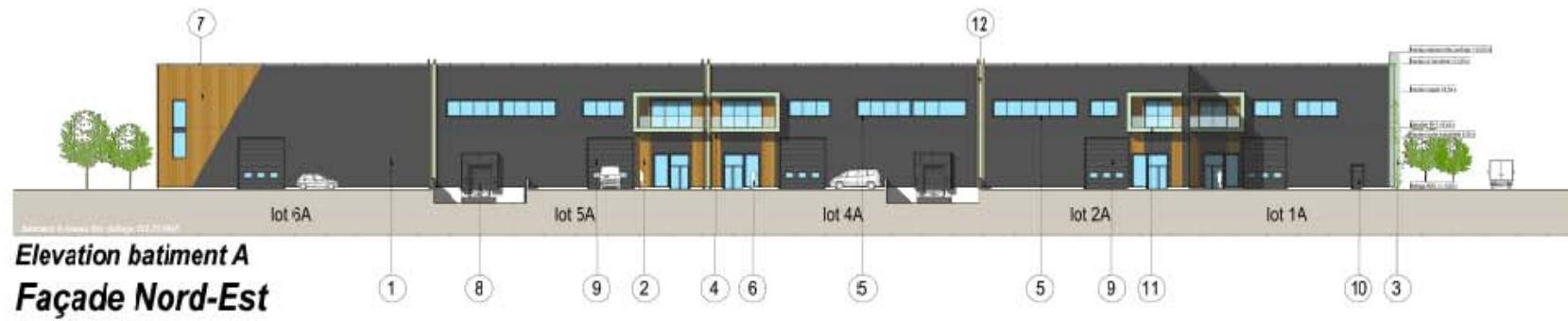
PERMIS DE CONSTRUIRE

EBD	PC	APD	PRO	ACT	EXE	DOE
-----	----	-----	-----	-----	-----	-----

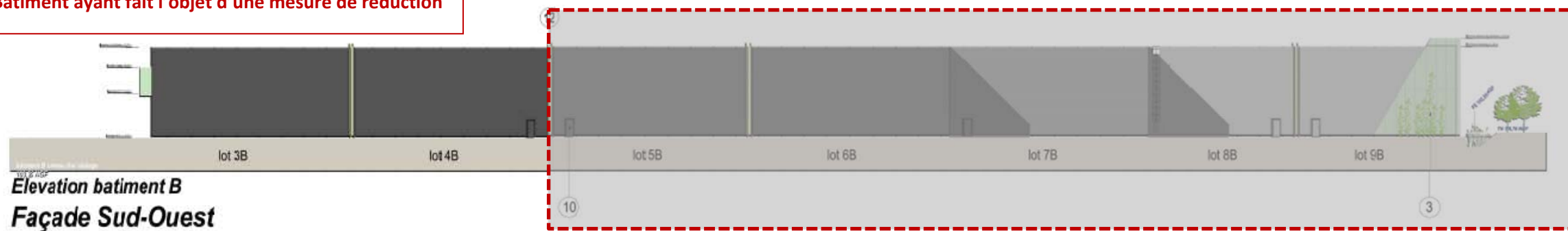
Architecte D'op Jean-Luc MULLER	BET Thermique TSP	Paysagiste Atelier BYLVOB
------------------------------------	----------------------	------------------------------

COUPES
ECHELLE 1/200^e

PC3



Bâtiment ayant fait l'objet d'une mesure de réduction



STONE HEDGE

SNC SH LQEB

Construction de 4 bâtiments d'activités
Parc d'activités de la ZAC Notre Dame
94510 LA QUEUE EN BRIE
Département du Val De Marne

PERMIS DE CONSTRUIRE

ESQ	PC	APD	PRO	ACT	EXE	DOE
-----	----	-----	-----	-----	-----	-----

Architecte D'at : Jean-Luc MULLER
BET Thermique : TBP
Paysagiste : Atelier SYLVOS

FACADES
ECHELLE 1/200°

PC5a

2.2.2 Détail des constructions

L'expression architecturale des bâtiments reste sobre avec des proportions horizontales pour 11 m de hauteur et des longueurs de 70 m (bâtiments C et D et bâtiments A et B avec la mesure de réduction puisqu'ils étaient à 100 ou 150 m dans une première demande de permis de construire), cette linéarité des silhouettes des bâtiments contribue à leur intégration volumétrique à la fois dans le contexte des bâtiments d'activités existants dans la zone d'activités voisine et dans l'environnement paysager du plateau de Brie.

La S.N.C. SH LQEB cherche à développer une identité visuelle de ses bâtiments pour ses programmes avec des constructions raisonnées à faible impact environnemental, c'est ainsi que des couleurs de bardage et des éléments constructifs identiques sont employés et déclinés sur l'ensemble de leurs opérations.

L'une des caractéristiques importantes des bâtiments de la S.N.C. SH LQEB est l'emploi de structures en bois lamellé collé pour les éléments constitutifs de la charpente des bâtiments (hall d'activité et mezzanine) ce qui permet des portées importantes sans appuis intermédiaires et favorise la certification BREEAM Good grâce au faible impact environnemental des matériaux utilisés et à leur aptitude à être recyclés.

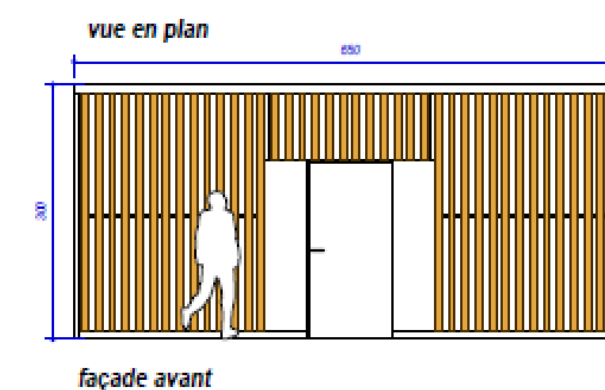
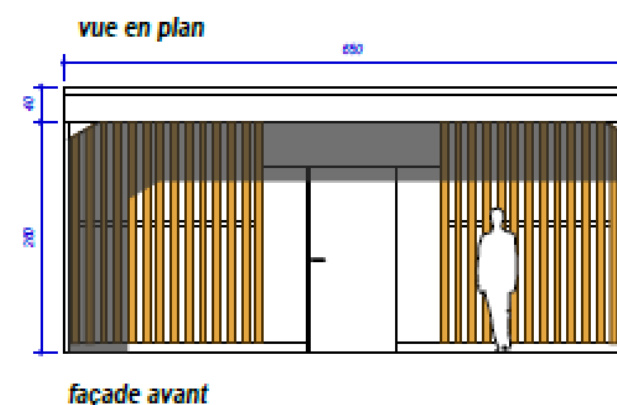
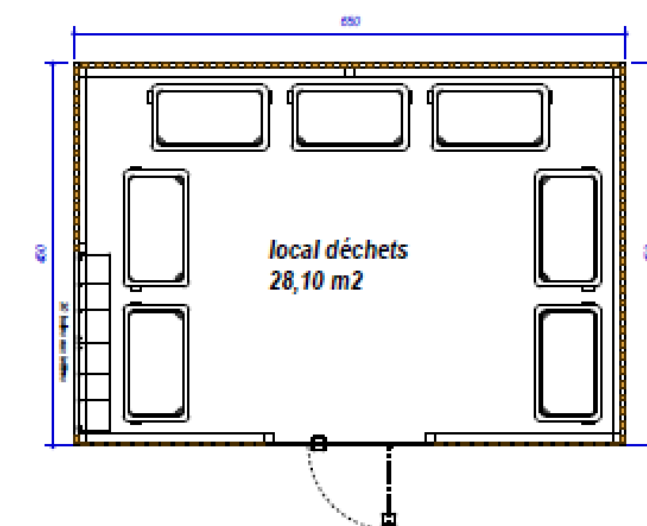
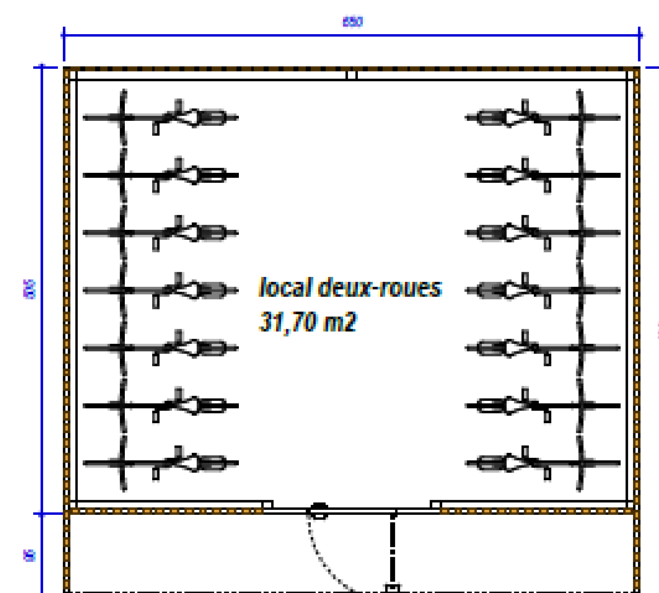
Les éléments architecturaux employés en façades permettent de distinguer clairement chaque lot et chaque entrée, et aux entreprises présentes sur le site d'être identifiées tout en étant intégrées à un ensemble homogène qui donne une véritable identité au parc d'activités.

Les volumes bâtis sont ouverts et accessibles sur 3 façades en fonction de la répartition des lots ce qui produit des façades très animées. Chaque lot est identifié par un élément architectural de type loggia de 4,80 m de long pour 1,45 m en profondeur, cette loggia est accessible à partir de la mezzanine au niveau +5,28 m. Sous cette loggia se situe l'accès principal avec un ensemble vitré de grande dimension permettant d'éclairer naturellement le hall d'entrée de chaque lot. Suivant la taille des lots ceux-ci sont équipés soit d'une porte sectionnelle de plain-pied (dim. 4,00 x 4,50 m ht), soit de portes à quais (dim. 3,00 x 3,00 m) avec niveleur et sas pour les plus grands lots en complément de la porte de plain-pied. La hauteur libre sous charpente est de 8 m, et la hauteur à l'acrotère de 11 m, le relevé de bardage formant garde-corps de protection de 1 m en périphérie des toitures. Celles-ci sont destinées à accueillir des panneaux solaires photovoltaïques sur l'ensemble des toitures.

Chaque lot est également livré avec un bloc sanitaire comprenant un sas avec un lavabo duo et deux WC dont l'un répond à l'accessibilité PMR-UFR.

Le projet comprend également :

- 1 local à déchets
- 4 locaux à vélos



Parti architectural des locaux vélo (à gauche) et des locaux à déchets (à droite)

2.2.3 Insertion topographique

La voie de desserte principale est raccordée à la cote 103,95 sur la route de Brie et une cote inférieure à 102,00 coté Chemin de la Croix Saint-Nicolas.

En l'absence de sous-sol les terrassements se limiteront à la mise en forme des parcelles et des fondations des bâtiments et des infrastructures. Afin d'optimiser les terrassements généraux, les 4 bâtiments sont étagés dans la pente générale du terrain orientée du sud est vers le nord-ouest : Bâtiment A 102,75 mNGF, Bâtiment B 103,25 mNGF, Bâtiment C 102,50 mNGF, Bâtiment D 103,00 mNGF.

Coté limite parcellaire, un replat et un talus autostable (largeur 1,80 pour un dénivelé de 1,20m) largement planté permettent le raccordement aux terrains voisins.

Coté bâtiment un mur de palplanches permet de stabiliser le replat qui supporte les dégagements piétons. En effet, les fils d'eau des noues sont calés à 1,20m sous le niveau des rez-de-chaussée de chaque bâtiment, soit la cote point bas des quais de déchargement.

2.2.4 Dispositions particulières

Pour l'ensemble des locaux en rez-de-chaussée toutes les dispositions seront mises en oeuvre pour accueillir les personnes à mobilité réduite (PMR et UFR) :

- L'accès au site est assuré par un cheminement praticable pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR), accessible depuis l'entrée du site.
- L'entrée sur le site s'opère par un portillon piéton de 1UP, dont l'ouverture est commandée par code.
- La largeur des cheminements d'accès aux PMR est égale à 1,40 m, soit deux unités de passage. Leur pente courante est quasi nulle et aucun obstacle n'est susceptible de rendre difficile le déplacement en fauteuil roulant.
- L'ensemble des cheminements piétons développé sur le site est praticable aux PMR. Leur revêtement sera en enrobé ou en béton désactivé.
- Des places de stationnement de 3,30 x 5,00 m sont prévues avec la signalisation horizontale et verticale réglementaire à proximité de chaque lot.
- Des sanitaires spécifiques sont aménagés au rez-de-chaussée des lots à proximité de l'entrée.

La largeur des portes d'accès sera de 0,90 m, des portes intérieures sera de 0,80 m minimum, la hauteur des seuils à franchir sera inférieure à 2 cm, la largeur des circulations sera de 1,40 m minimum.

L'ensemble des installations respectera les prescriptions suivantes :

- Des Art. R. 4228-1 et suivants du Code du Travail concernant les Installations Sanitaires,
- De l'Art. R. 4214-26 et suivants du Code du Travail, du Décret 94-86 du 26 Janvier 1994, de l'arrêté du 27 Juin 1994 et du Décret 2009-1272 du 21 octobre 2009, relatif à l'accessibilité des lieux de travail aux personnes handicapées.

2.2.5 Parti d'aménagement paysager

Du fait des distances de 24 m et de 42 m dans l'implantation des bâtiments et du recul important des bâtiments par rapport aux limites de propriété l'ensemble des espaces plantés en pleine terre représente 9 961 m² à comparer au 10% minimum de surfaces plantées en pleine terre prévu au PLU soit un minimum de 3 790,20 m².

Ces mètres carrés de pleine terre sont confiés à l'atelier Florence SYLVOS paysagiste qui en décrit les grandes orientations et les choix de végétaux dans la notice paysagère.

Les aménagements extérieurs sont traités avec des noues plantées, des prairies, des bosquets et des arbres de haute tige, l'accès au site se fait au moyen de deux portails coulissants, l'un coté route de Brie, l'autre côté chemin de la Croix Saint Nicolas. Des clôtures en maille soudée plastifiée de couleur noire (RAL 9011) sont prévues en périphérie du terrain (hauteur 2 m). Les places de parking visiteurs au nombre de 227 places sont localisées entre les bâtiments, l'ensemble des places de stationnement sera traité en pavés béton disjoints de façon à renforcer visuellement la végétalisation du site.

Les végétaux sont choisis parmi la flore spontanée d'Ile-de-France pour leur capacité d'adaptation aux conditions argileuses du sol et d'humidité du site. En effet pour répondre à la démarche écologique de la ville il est prévu zéro rejet des eaux pluviales sur les réseaux communaux ou départementaux, ce choix implique une mise en oeuvre de fossés drainant et infiltrant renforcés par des biefs de retenue d'eau en périphérie des bâtiments et du terrain, un bassin central plus profond au Nord-Ouest, et tout un dispositif de rétention et d'absorption des eaux pluviales qui comprend également des pavés disjoints pour le stationnement des véhicules afin d'absorber le maximum d'eaux pluviales lors d'épisodes orageux importants.

La diversité des plantations appropriées aux milieux humides, les importantes zones plantées d'arbres et d'arbustes et la végétalisation des parcs de stationnements confèrent à développer un écosystème sur le site destiné aux insectes et aux oiseaux qui y trouveront refuge.

Dans ces espaces des noues drainantes et infiltrantes seront créées, celles-ci aboutiront à un bassin de rétention des eaux pluviales de plus grande dimension situé au Nord-Ouest qui constituera un étang avec son écosystème dans le cycle vertueux de récupération des eaux pluviales voulu pour ce projet (voir notice paysagère de l'atelier Florence SYLVOS paysagiste du PC).

Les plantations sont diversifiées et organisées afin de :

- Participer à la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales et faciliter l'infiltration des eaux
- Créer les conditions favorables au développement d'un milieu écologiquement riche et équilibré,
- Participer à la constitution d'un paysage de qualité aux abords des bâtiments et créer le filtre végétal favorable à l'intégration dans le paysage des volumes construits de 11m de hauteur au faitage.

2.2.6 Infrastructure routière

Une emprise de 9m accueille la voie de desserte qui fonctionne en double sens entre le chemin Saint-Nicolas et la route de Brie. La chaussée est délimitée par une large bordure de béton préfabriqué avec vue permettant le franchissement des véhicules dans un surbaissé de seuil.

Les cycles circulent en rive nord de la chaussée sur une bande privilégiée clairement désignée sur la chaussée en enrobé. Les piétons circulent en rive sud de la chaussée sur un trottoir d'une largeur totale de 1,50m.

2.2.7 Stationnement

253 places dont 56 places Véhicules Electriques VE et 4 PMR équipées VE

Répondant aux exigences du PLU (art6 -Stationnement) stationnement VL total 227 places :

- 1 place pour 100 m2 de SDP entrepôt soit 156 places
- 1 place pour 55 m2 de SDP bureaux soit 71 places

4 x 14 places soit 56 places dans 4 locaux (1 local par bâtiment)

Répondant aux exigences du PLU (art6 -Stationnement) stationnement deux-roues non motorisés :

- 1 place pour 10 employés + places visiteurs en fonction des besoins soit pour 245 emplois créés un minimum de 25 places + 5 places visiteurs = total 30 places

2.3 L'ECLAIRAGE

Au niveau des bâtiments, les éclairages extérieurs seront des projecteurs Led fixés sur le bardage des bâtiments industriels (20 lux). L'éclairage des façades ou des enseignes lumineuses sera limité et il n'y aura pas d'éclairage omnidirectionnel ou de projecteurs orientés vers le haut.

Des mâts de 5 à 6 m seront installés le long des espaces piétonniers et des mâts de 8 m pour les espaces circulés. Ils seront potentiellement complétés par des aiguilles ou bornes basses.



Figure 1 : Localisation de l'ouvrage de rétention du projet (cadre rouge)

2.4 LES RESEAUX

2.4.1 La gestion des eaux usées

Le réseau des eaux usées et des eaux-vannes de chaque lot est raccordé sur un collecteur central qui se déverse sur le réseau séparatif communal. Compte tenu de l'altimétrie du réseau public EU /EV existant route de Brie, une fosse toutes eaux avec pompes de relevage sera mise en place avant rejet sur le réseau public.

2.4.2 La gestion des eaux pluviales

Les principes respectent les principes de l'arrêté préfectoral n°2017/2862 du 2 août 2017 autorisant, au titre de la loi sur l'eau, l'aménagement de la ZAC « Notre Dame » dont le bénéficiaire est la Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du département du Val-de-Marne (SADEV94) qui précise dans son article 8 les principes de gestion des eaux pluviales suivants :

- « Les eaux pluviales des espaces privés sont gérés à la parcelle en privilégiant l'infiltration. Les ouvrages sont dimensionnés pour une pluie de retour d'au moins 10 ans. En cas d'impossibilité d'infiltrer, le rejet au réseau d'assainissement de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'effectue pour un débit de fuite maximum de 2 l/s/ha. [...] Les types d'ouvrages permettent de gérer les eaux pluviales des lots privés sont des noues d'infiltration associées à des parkings à structure drainante, des rétentions en toiture et des bassins de rétention ».

Les eaux pluviales provenant des voiries et des toitures seront récoltées et acheminées par des noues drainantes et un bassin de rétention et d'infiltration. Une noue sera créée au Nord et une autre au Sud. Elles seront enherbées et végétalisées et auront un fil d'eau à 1,20 m sous le niveau des rez-de-chaussée de chaque bâtiment.

Au sud, elle s'élargit à l'ouest jusqu'à la voie de desserte du site. Au Nord, elle est raccordée au bassin d'infiltration et de rétention situé à l'Ouest du bâtiment C. Il sera aménagé entre les cotes 99,00 et 101,30 m NGF.

L'ensemble du système d'infiltration a été dimensionné pour collecter les eaux pluviales des toitures et des voiries pour une **pluie de retour 10 ans sans rejet au réseau**. Pour un coefficient de perméabilité de $1,2 * 10^{-7} \text{m/s}$, le débit de fuite calculé est 0,1 l/s et la rétention est prévue pour volume total de 2544m3 (volume maximum calculé pour un projet s'étendant sur 43 902 m² et non 37 902 m² après mesure de réduction).



Figure 2 : Bassin de rétention des eaux pluviales et vue intérieure du site

3 LES VOIRIES ET AUTRES ESPACES PUBLICS NECESSAIRES AU PARC D'ACTIVITE

2.4.3 L'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable est une compétence intercommunale assurée par le Syndicat Mixte d'Alimentation en Eau Potable (SMAEP) de l'Ouest Briard.

Le projet se raccordera au réseau d'alimentation en eau potable existant.

2.4.4 La desserte en énergie

Les choix d'approvisionnement sont les suivants :

- Panneaux solaires photovoltaïques
- Chauffage et rafraîchissement par PAC à détente directe.

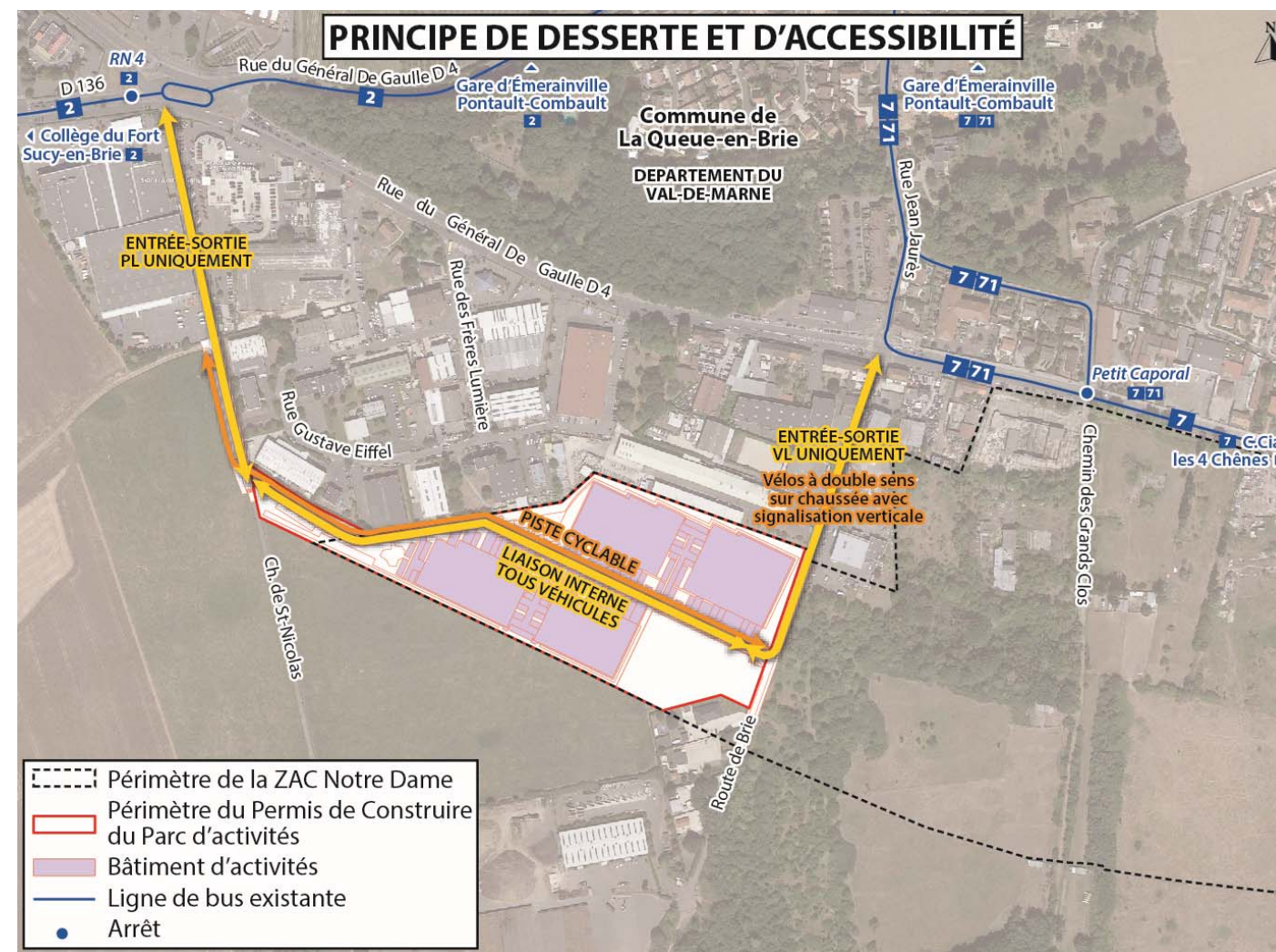
3.1 LES AMENAGEMENTS DE VOIRIES PUBLIQUES

Les travaux d'aménagement des voiries pour assurer la desserte du parc d'activité sont sous maîtrise d'ouvrage de SADEV 94 et concernent :

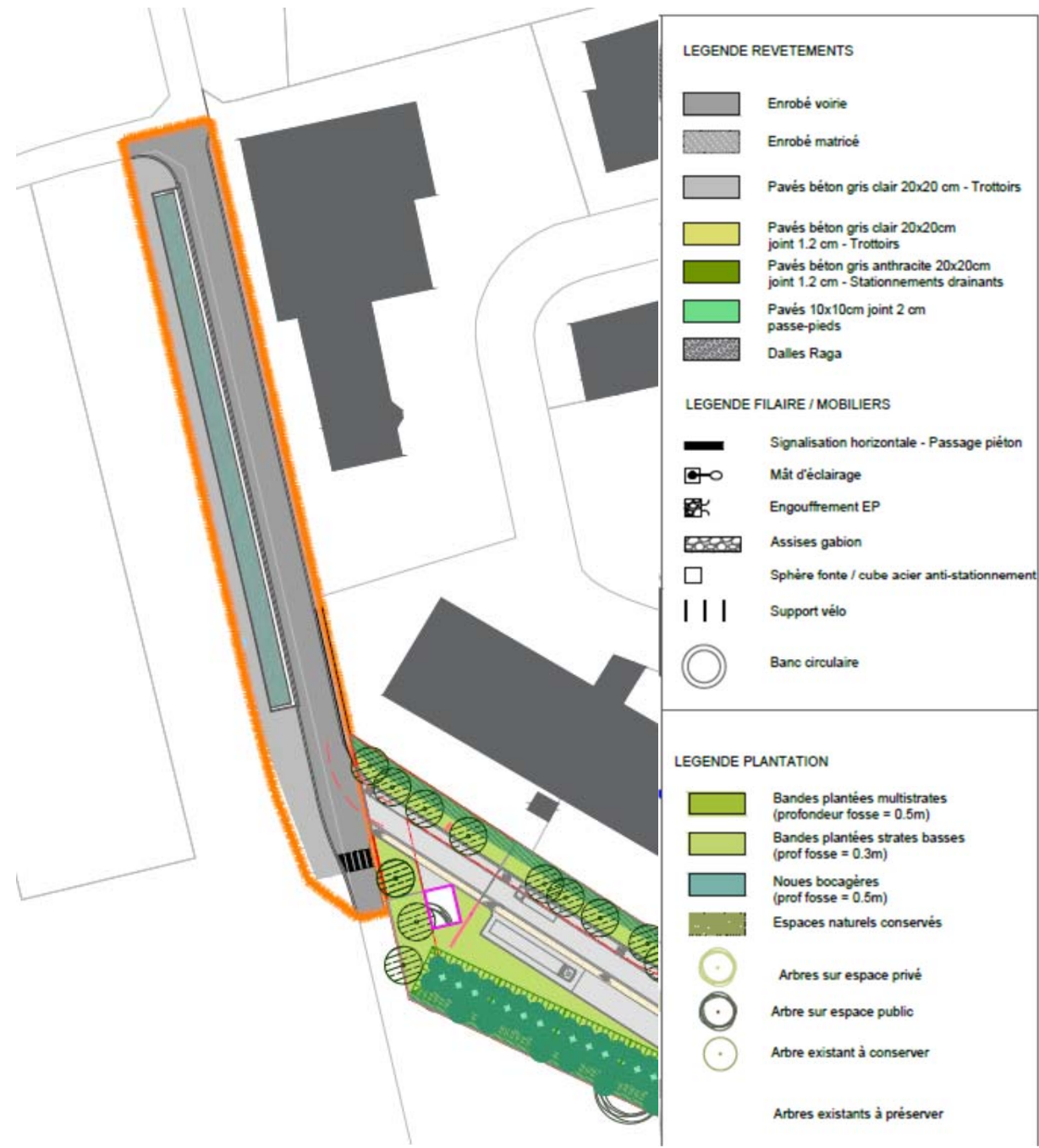
- 300 m d'aménagement sur le chemin de Saint-Nicolas pour permettre le croisement de poids lourds sur une section de cette voirie au gabarit réduit et assurer une continuité d'itinéraire avec ceux développés au sein du projet de construction. La requalification de cette section s'accompagne de la création d'espaces piétons et cycles ainsi que d'un dispositif de gestion des eaux pluviales par une noue bocagère. L'ensemble fera ainsi l'objet d'un traitement paysager par des plantations.
- 30 m d'aménagement sur la route de Brie pour requalifier l'entrée du parc d'activité avec la déconnection des eaux pluviales vers des noues d'infiltration plantée (noue bocagère).

Ces aménagements permettent d'assurer la desserte du parc d'activité :

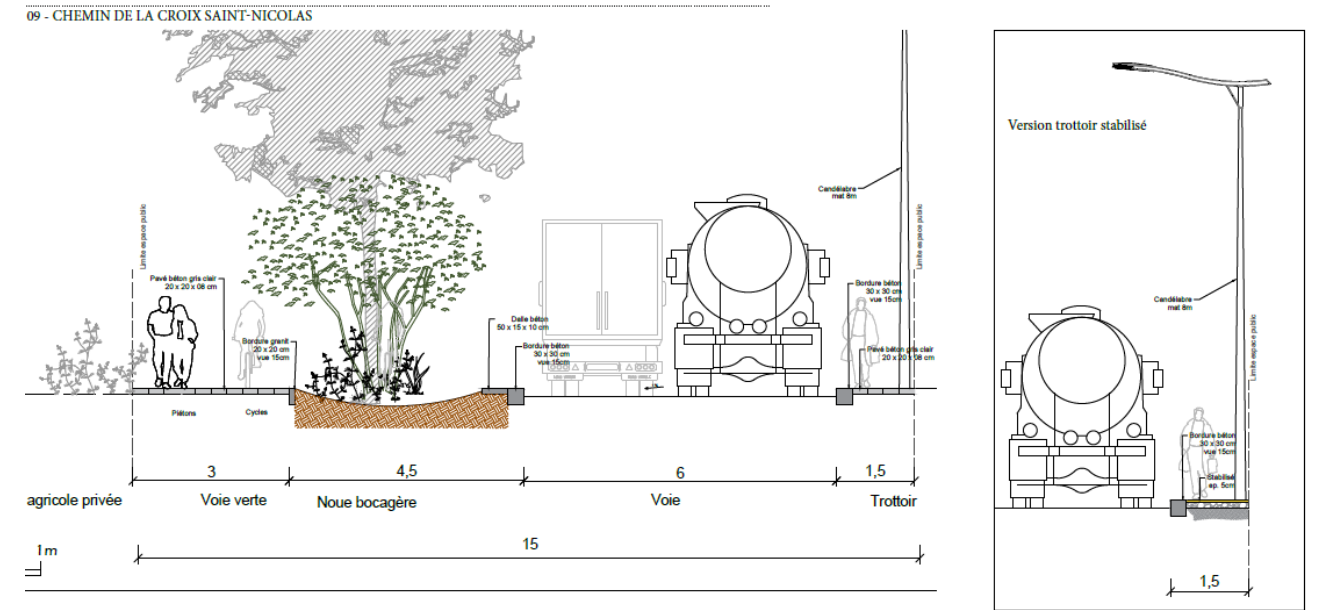
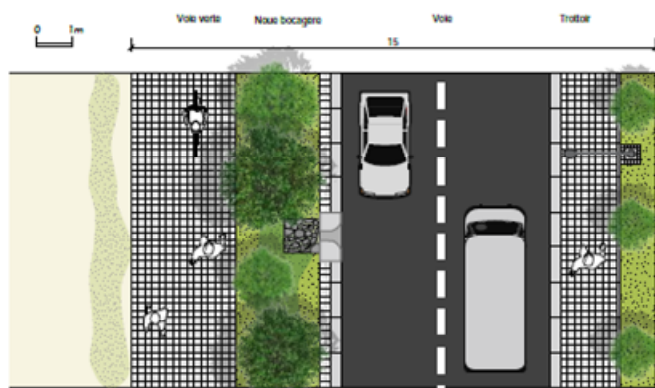
- En véhicules depuis la route de Brie et le chemin de la Croix Saint-Nicolas en privilégiant la desserte poids lourds par le chemin de la Croix Saint-Nicolas qui disposera d'un sas pour le croisement des véhicules.
- En vélo par une piste cyclable sur le chemin de la Croix Saint-Nicolas et en mixité avec les véhicules sur la route de Brie.



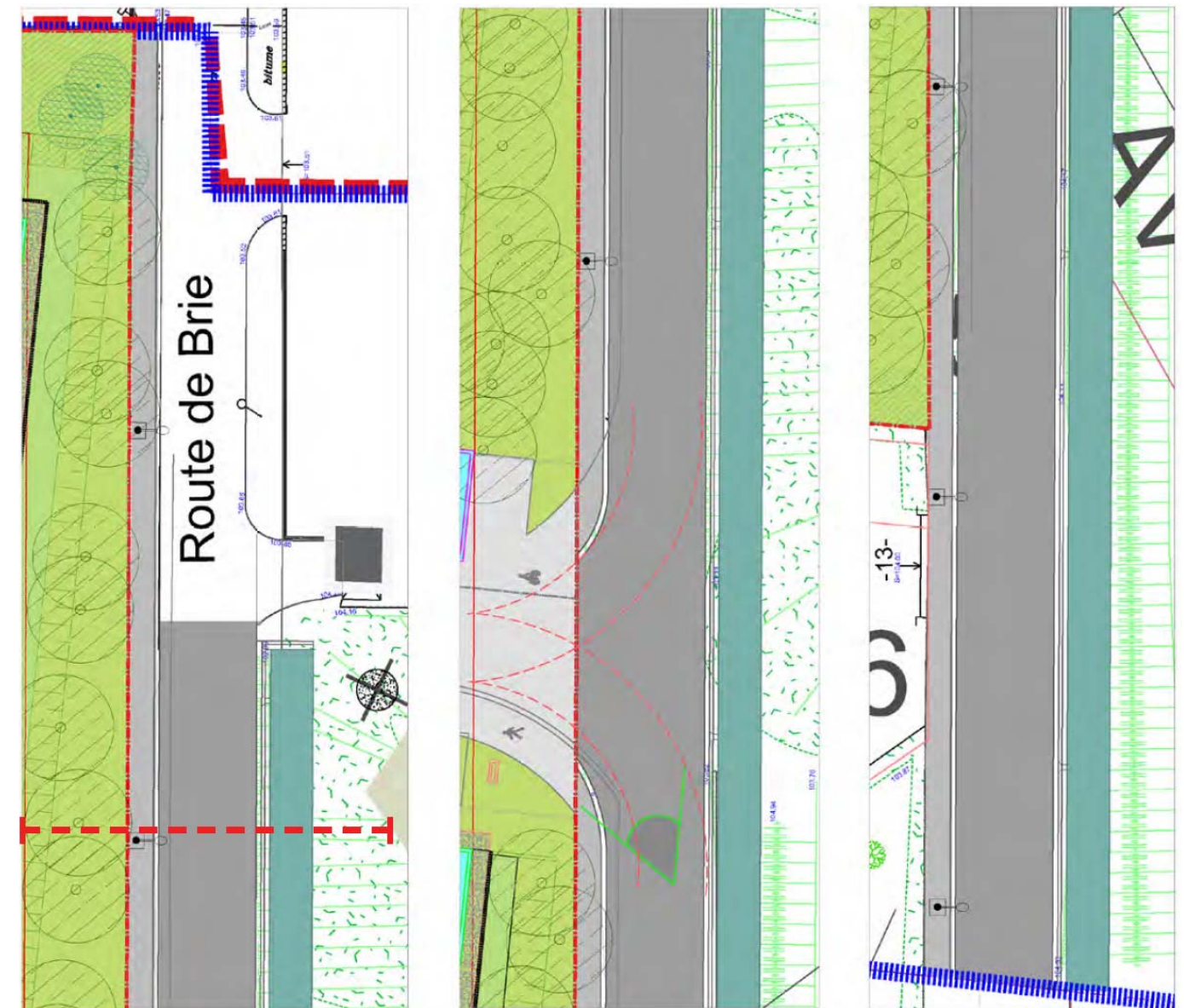
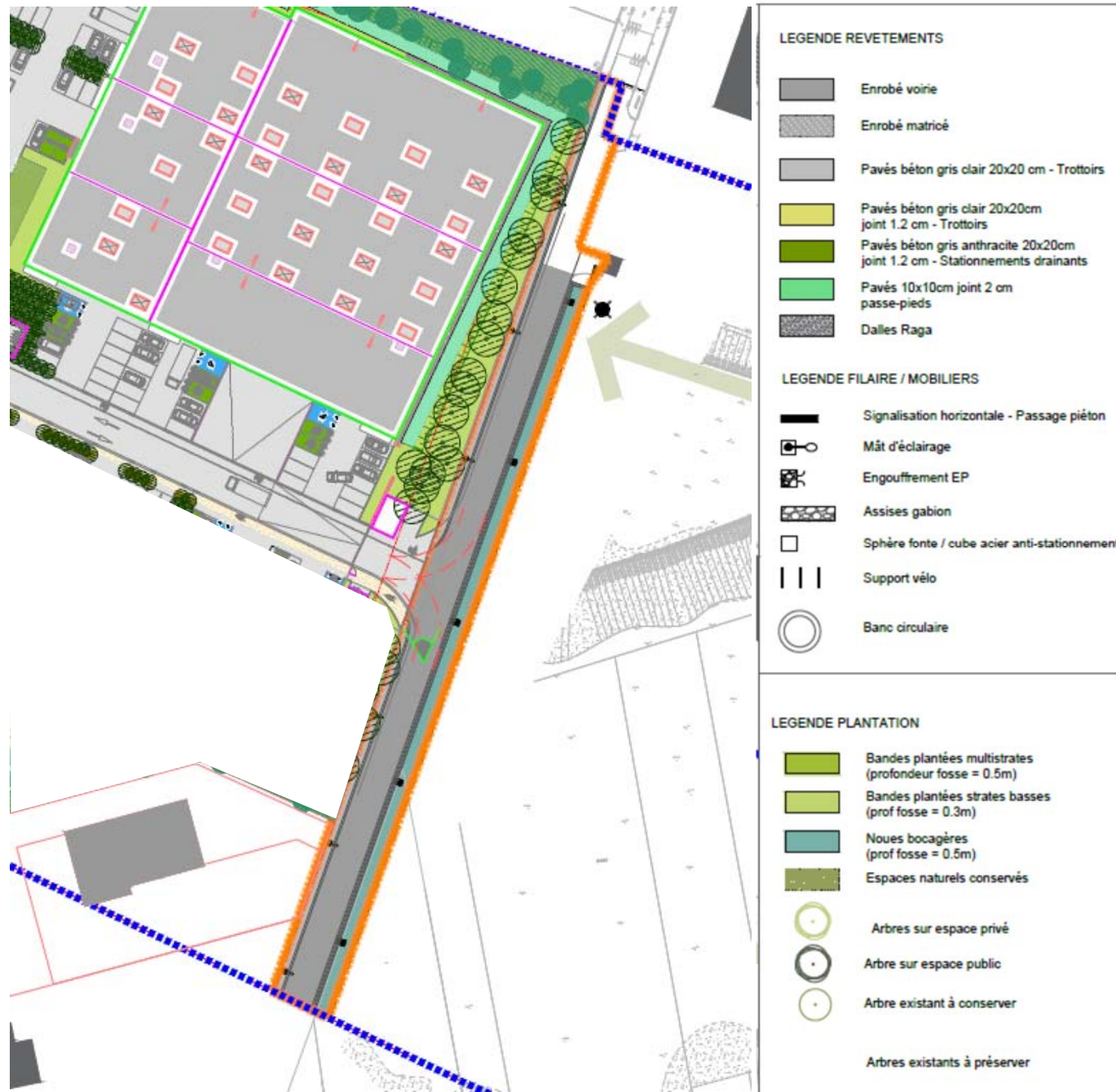
3.1.1 Détail des aménagements du chemin de Saint-Nicolas



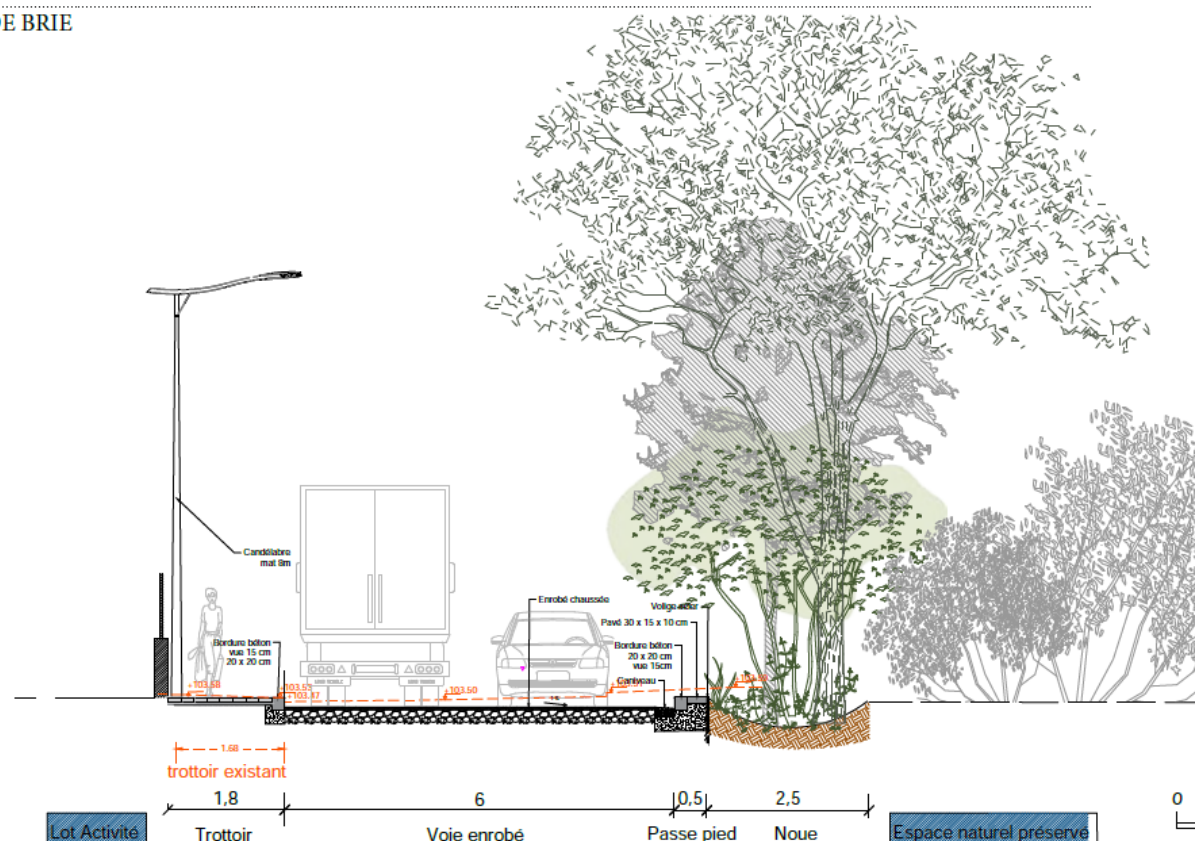
Vue en plan



3.1.2 Route de brie



08 - ROUTE DE BRIE



4 MODALITES DE REALISATION

Le programme est conçu pour être édifié en deux phases, la 1ère phase concerne les bâtiments A et B au Sud de la parcelle, la 2ème phase les bâtiments C et D au Nord de la parcelle.

La voie de desserte centrale ainsi que les réseaux seront réalisées dès la 1ère phase.

Les travaux sur le chemin de la Croix Saint-Nicolas et la route de Brie seront réalisés sous circulation compte tenu des enjeux de desserte et de l'absence d'itinéraire alternatif (voiries en impasse). Des interruptions temporaires peuvent cependant s'avérer nécessaires.

5 RESSOURCES MOBILISEES

5.1 PROCEDE DE FABRICATION, NATURE ET QUALITE DES MATERIAUX

La réalisation des aménagements nécessitera des matériaux pour la construction des bâtiments (bois, béton, verre, métal...) et pour l'aménagement des espaces et des infrastructures (enrobés bitumineux, bordure, ouvrages béton, grilles, canalisations, mobiliers urbains, candélabres, panneaux de signalisation...).

La nature et les quantités des matériaux ne sont pas définis à ce stade des études mais des attentions particulières sont portées à des postes singuliers comme le réemploi ou la valorisation de la terre végétale.

5.2 DEMOLITIONS

Le projet ne nécessite pas de démolition.

5.3 TERRASSEMENT (DEBLAIS / REMBLAIS)

Le projet ne nécessite pas de terrassement d'ampleur ; ils se limiteront à un décapage de la terre végétale et à la mise en œuvre des plates-formes.

5.4 DEMANDE ET UTILISATION D'ENERGIE

En phase de construction

La phase de chantier génère des besoins en énergie spécifique :

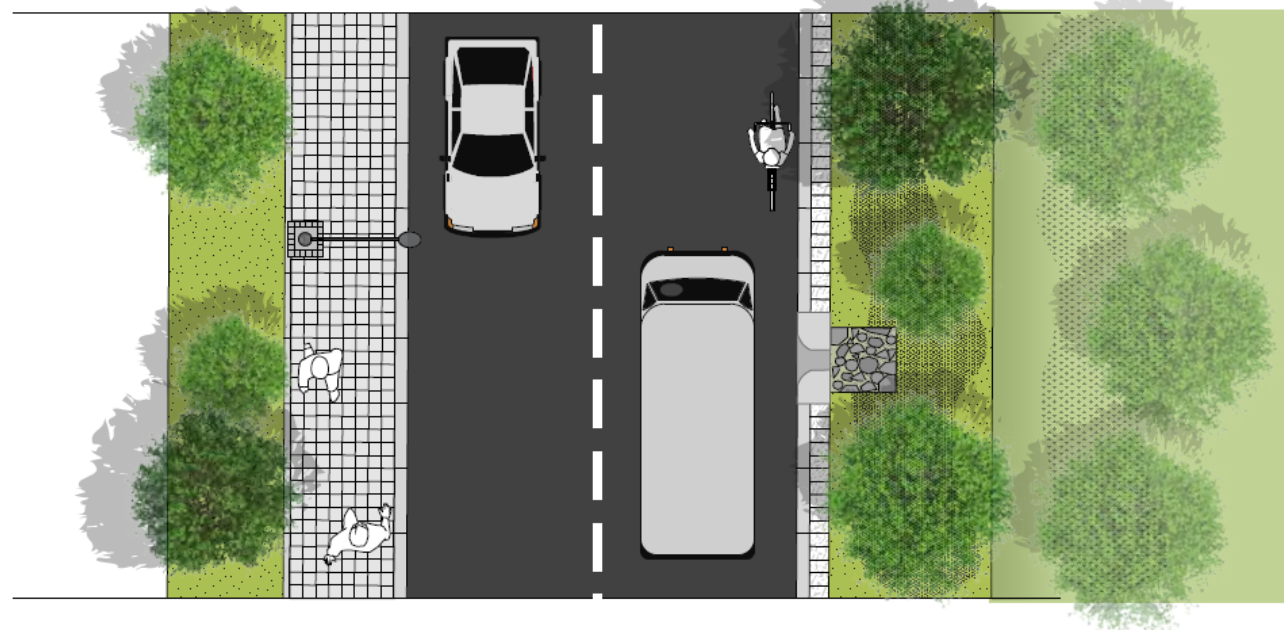
- Une alimentation électrique spécifique, principalement pour les installations fixes (bases de vie, éclairage, équipements lourds...), ainsi que pour l'aménagement intérieur des bâtiments.
- Une alimentation en carburants (produits pétroliers) pour les éléments mobiles (engins de chantiers type tractopelle, camions, bulldozers...) ou pour le fonctionnement d'éventuels groupes électrogènes.

En phase de fonctionnement

Le parc d'activité nécessitera des besoins énergétiques liés à l'utilisation des bâtiments (notamment les postes chauffages, eaux chaudes sanitaires et différents postes nécessitant des besoins en électricité spécifique ne pouvant être remplacés par une autre source d'énergie).

La consommation énergétique globale des 4 bâtiments du projet Stone Hedge est estimée à 523 MWhEP/an. (Consommation maximale calculée pour un projet s'étendant sur 43 902 m² et non 37 902 m² après mesure de réduction ; la consommation sera ainsi réduite d'environ 16%).

Les espaces publics seront également consommateurs d'énergie (éclairage). Enfin, les déplacements génèrent des besoins en énergie selon le parc automobile et son évolution.



6 PRINCIPALES EMISSIONS

6.1 RELATIVE A L'EAU

En phase de construction

Les travaux de terrassement se limitent aux horizons superficiels du sol et ne seront pas en interaction avec la nappe.

Les chantiers ne devraient pas avoir recours à des pompages et rejets significatifs.

En phase de fonctionnement

Dans le cadre de la création d'un parc d'activité, l'assainissement des eaux, tant pour les eaux usées que pour les eaux pluviales, est un enjeu fort, vis-à-vis de :

- L'augmentation quantitative des rejets devant être collectés puis traités par les réseaux publics ;
- La modification des niveaux de charges polluantes à traiter, et de l'adéquation avec les capacités de traitement des systèmes avant rejet au milieu naturel.

Différentes formes de pollutions (chroniques, accidentelles saisonnières...) peuvent atteindre tant les réserves d'eaux superficielles que les réserves d'eaux souterraines par des phénomènes d'infiltration en lien notamment avec la gestion des eaux pluviales.

Le réseau des eaux usées et des eaux-vannes de chaque lot est raccordé sur un collecteur central qui se déverse sur le réseau séparatif communal. Les effluents sont traités à la station d'épuration de Valenton Seine Amont gérée par le Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP). Elle reçoit aujourd'hui un débit moyen de 450 000m³ à 530 000m³/j, soit 75 à 88% de sa capacité de traitement minimale, qui s'élève à 600 000 m³ d'eau par jour et est extensible par temps de pluie à 1 500 000 m³. Cette souplesse de capacité hydraulique et les récents travaux effectués pour la modernisation de la station d'épuration des eaux usées permettent d'anticiper les besoins futurs du territoire en matière d'assainissement.

Pour la gestion des eaux pluviales de l'espace privé, le projet retient l'infiltration à la parcelle avec une gestion des pollutions par décantation et ruissellement sur surfaces enherbées.

6.2 RELATIVE A L'AIR

En phase de construction

Les différents chantiers, notamment les phases de déconstruction, de terrassement et la circulation des engins sur les terres mises à nues peuvent générer l'envol de poussières.

L'utilisation de moteur thermique est également une source de pollution par différents polluants issus de la combustion.

En phase de fonctionnement

Un projet urbain conduit à une modification du bilan des émissions de polluants liées aux besoins énergétiques pour les bâtiments (selon les procédés employés pour le chauffage et climatisation, les besoins électriques et les déplacements générés ainsi que les éventuels procédés industriels ou d'autres postes spécifiques). Ces émissions peuvent être locales ou plus diffuses (consommation d'électricité ou de chaleur produite ailleurs).

L'approvisionnement en énergie prévue par des panneaux solaires photovoltaïques et des pompes à chaleur à détente directe ne génère pas les émissions locales.

Les déplacements conduiront à un renforcement des émissions sur les principaux accès au site (route de Brie et Chemin de la Croix Saint-Nicolas).

6.3 AU SOL ET AU SOUS-SOL

Le projet ne comprend pas d'équipement de nature à altérer la qualité des sols. De même, les éléments de diagnostic ne mettent pas en évidence de problématique vis-à-vis de la pollution des sols.

6.4 BRUIT

En phase de construction

La phase de chantier est une source de bruit selon les différents procédés et organisation mis en œuvre ainsi que les voiries utilisées pour l'approvisionnement (route de Brie et Chemin de la Croix Saint-Nicolas). Les activités de chantier respecteront la législation qui leur incombe et l'ensemble du matériel de chantier utilisé sera insonorisé conformément aux normes en vigueur afin de limiter les nuisances sonores de proximité.

En phase de fonctionnement

Le projet urbain est générateur d'émissions sonores en lien avec

- La circulation routière générée sur les infrastructures créées (voie de desserte interne) ou modifiées (Chemin de la Croix-Saint Nicolas et Route de Brie), ainsi que sur les voiries existantes selon les conditions d'accès et les éventuels itinéraires de report (non concerné dans le cas présent). Les enjeux concernent ici un site très restreint autour du site d'implantation et des principales voies d'accès ;
- L'accueil d'activités ou d'équipements bruyants : il n'est pas envisagé de tels équipements ; le projet ne constituera pas une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

6.5 VIBRATION

En phase de construction

Les phases de chantiers sont des sources de vibrations selon les techniques utilisées (non définies à ce stade des études). Aucune sensibilité n'est présente au contact des zones d'intervention.

En phase de fonctionnement

La circulation des poids lourds est une des seules sources de vibrations sans singularité dans ce contexte urbain.

6.6 LUMIERE

En phase de construction

Les chantiers peuvent faire l'objet d'éclairage temporaire.

En phase de fonctionnement

Le projet s'accompagne d'un éclairage urbain qui est traditionnellement mis en œuvre au sein du tissu urbanisé.

6.7 CHALEUR

L'aménagement urbain fait porter des enjeux localisés sur l'îlot de chaleur urbain avec une augmentation de la température par des apports thermiques en liaison avec le chauffage des surfaces constructibles développées et à une modification de l'énergie solaire restituée par le sol et/ou les bâtiments : conversion de 4,3 ha de surface agricole et secteur urbanisé avec toiture, voirie et stationnement qui accentueront l'effet et les espaces verts qui lutteront contre l'îlot de chaleur.

6.8 RADIATION

Le nouveau quartier s'accompagne de sources diffuses de champs électromagnétiques rencontrés en milieux urbains (postes de transformations électriques HT/BT, éventuellement équipement de radiocommunications, ...) non localisés à ce stade des études.

6.9 DECHETS

En phase de construction

La gestion des déchets de chantier respectera la réglementation en vigueur, notamment la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a modifié le code de l'environnement pour renforcer la planification des déchets, créer un plan de gestion des déchets issus de chantiers du bâtiment et des travaux publics, limiter la capacité des installations d'incinération et de stockage et rendre obligatoire le tri des biodéchets et leur collecte séparée en vue d'une valorisation pour tous les gros producteurs de biodéchets.

En phase de fonctionnement

Vis-à-vis de la gestion des déchets, un projet d'aménagement urbain est susceptible d'affecter :

- La gestion locale des déchets, à travers la production de nouveaux déchets urbains au sein des logements et activités, qu'il convient de gérer au sein du bâti, ainsi que par la collecte sur l'espace public et le traitement.
- La gestion à l'échelle de l'agglomération, et notamment vis à vis des incidences cumulées avec l'ensemble des projets de développement du territoire, et au regard des capacités de prise en charges dans les filières de traitement existantes ou en projet.

S'agissant d'un parc d'activité, la gestion des déchets sera assurée par un prestataire spécifique sans incidence sur la gestion locale.