DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE



Révision Juin 2026

SEGRO

Projet d'aménagement

Avenue Rodolphe Hottinguer

BONNEUIL-SUR-MARNE (94 380)

Résumé de l'étude d'impact

SD ENVIRONNEMENT

19 Bis avenue Léon Gambetta
92120 Montrouge

T+33 1 46 94 80 64

https://sdenvironnement.fr/
contact@b27.fr

SOMMAIRE

1 INTRODUCTION 4
1.1 Contexte 4
1.2 Description générale des activités 5

2 DESCRIPTION DU PROJET 6
2.1 Localisation 6
2.2 La conception 7

3 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 9
3.1 La localisation 9
3.2 La santé humaine 13
3.3 La biodiversité 17
3.4 Le milieu physique 27
3.5 Le climat 29
3.6 La qualité de l'air 30
3.7 Les biens matériels et le patrimoine culturel 31

4 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 32
4.1 Analyse des effets de la construction et de l'existence du projet sur l'environnement 32
4.2 Analyse des effets du projet sur le sol et l'eau 33
4.3 Analyse des effets du projet sur l'émission lumineuse 34
4.4 Analyse des effets du projet sur la qualité de l'air 34
4.5 Analyse des effets du projet sur le climat 35
4.6 Analyse des effets du projet sur la chaleur et les radiations 35
4.7 Analyse des effets du projet sur la gestion des déchets 35
4.8 Analyse des effets du projet sur le trafic 35
4.9 Analyse des effets du projet sur le bruit 38
4.10 Analyse des effets du projet sur la vie locale 41
4.11 Analyse des effets du projet sur le patrimoine culturel 42
4.12 Analyse des effets du projet sur le relief 42
4.13 Analyse des effets du projet sur la biodiversité 42
4.14 Effets cumulés 47

5 INCIDENCES NEGATIVES SUR L'ENVIRONNEMENT DUES A SA VULNERABILITE 49

6 SOLUTIONS DE SUBSTITUTION 50

7 MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION DES EFFETS NEGATIFS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT OU LA SANTE, MODALITE DE SUIVI ET DE CHIFFRAGE 51
7.1 Mesures prises pour l'impact sur l'eau 51
7.2 Mesures prises pour l'impact sur l'air, le bruit et la santé 51

7.3 Mesures prises pour l'impact sur le climat 51
7.4 Mesures prises pour l'impact sur les déchets.....52
7.5 Mesures prises pour l'impact sur le paysage 52
7.6 Mesures prises pour l'impact sur la faune et la flore 52

1 INTRODUCTION

1.1 Contexte

La société SEGRO envisage, sur un terrain de 110 629 m² situé Avenue Rodolphe Hottinguer à Bonneuil-sur-Marne, la construction d'un parc d'activités qui sera composé à terme de huit bâtiments d'activités.

Le plan du projet est présenté ci-dessous (plan masse disponible en pièce-jointe du dossier) :



Figure 1 : Plan masse du projet

Compte tenu des caractéristiques du projet global (environ 38 000 m² de surface plancher sur un terrain de 11,06ha), ce projet s'inscrit dans le cadre de la ligne 39b du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement.

1.2 Description générale des activités

La société SEGRO est le propriétaire du terrain de 110 629 m² situé à Bonneuil-sur-Marne sur laquelle elle projette la construction d'un parc d'activités qui sera composé à terme de huit bâtiments d'activités.
Ce parc d'activités sera accessible depuis l'avenue Rodolphe Hottinguer qui est directement connectée à la Route Nationale N406 située au Nord du site.

La zone d'étude est majoritairement occupée par une friche industrielle. La totalité de la zone d'étude est artificielle et recouverte d'habitats anthropisés. Des bâtiments commerciaux et des surfaces de parking adjacentes sont localisées l'Ouest et à l'Est du site.

Une route bitumée traverse le site d'étude d'Est en Ouest.

Ces bâtiments ont vocation à accueillir des activités artisanales, des activités de distribution ou encore de production industrielle réduite.
L'activité qui sera mise en œuvre dans ce parc d'activité ne sera pas une activité logistique. Ces bâtiments n'ont pas vocation au stockage de marchandises combustibles.

Le projet de parc d'activités n'est pas concerné par la législation ICPE.

La présente étude d'impact porte sur l'ensemble de cette opération d'aménagement.

2 DESCRIPTION DU PROJET

2.1 Localisation

Le projet de parc d'activité de la société SEGRO sera implanté sur un terrain de 110 629 m² sur la commune de Bonneuil-sur-Marne.

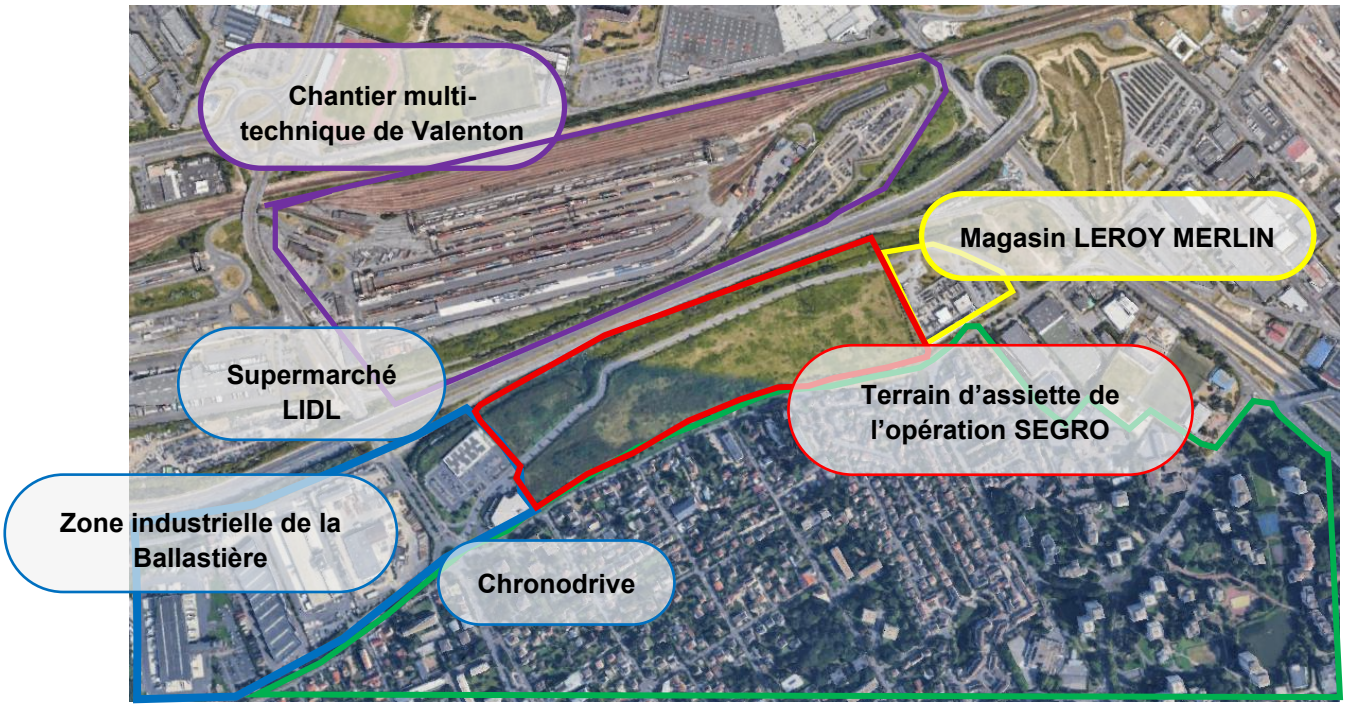


Figure 2 : Implantation du projet – Vue rapprochée (Google Earth 2024)

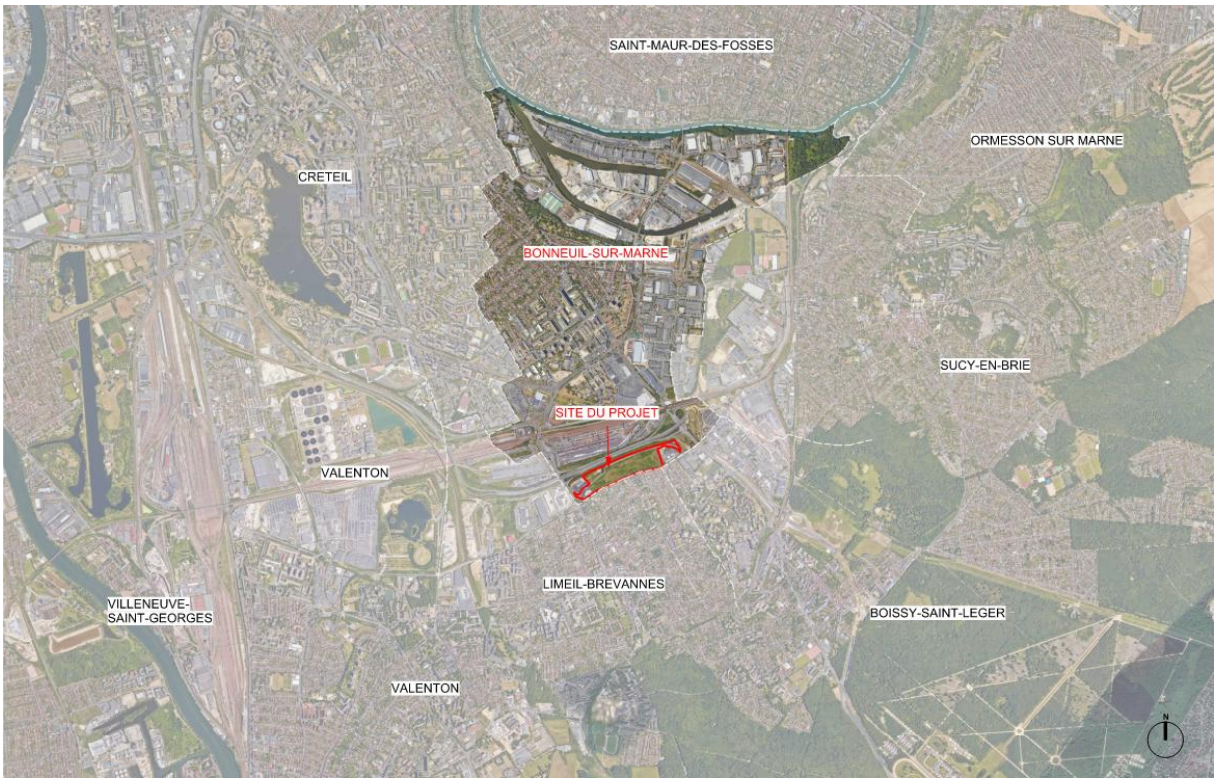


Figure 3 : Plan de situation du projet

Le terrain d'assiette du projet est délimité :

- Au Nord, par la route nationale N406 puis par le chantier multi technique de Valenton (plateforme multimodale rail/route de 120434 m² équipée de 4 portiques permettant le chargement/déchargement des containers).
- A l'Ouest par un supermarché LIDL, un bâtiment de la société Chronodrive pour le retrait de courses alimentaires puis ensuite par les bâtiments de la Zone industrielle de la Ballastière.
- Au Sud par le quartier pavillonnaire des Varennes situé sur la commune de Limeil-Brévannes
- A l'Est par le magasin de bricolage LEROY MERLIN puis par les bâtiments de la Zone Industrielle de la Haie Griselle.

2.2 La conception

Le projet de développement consiste en la réalisation d'un parc mixte industriel et artisanal. Il prévoit la construction de 8 bâtiments d'activités.

Leur implantation sur la parcelle d'assiette de l'opération est figurée en page suivante.

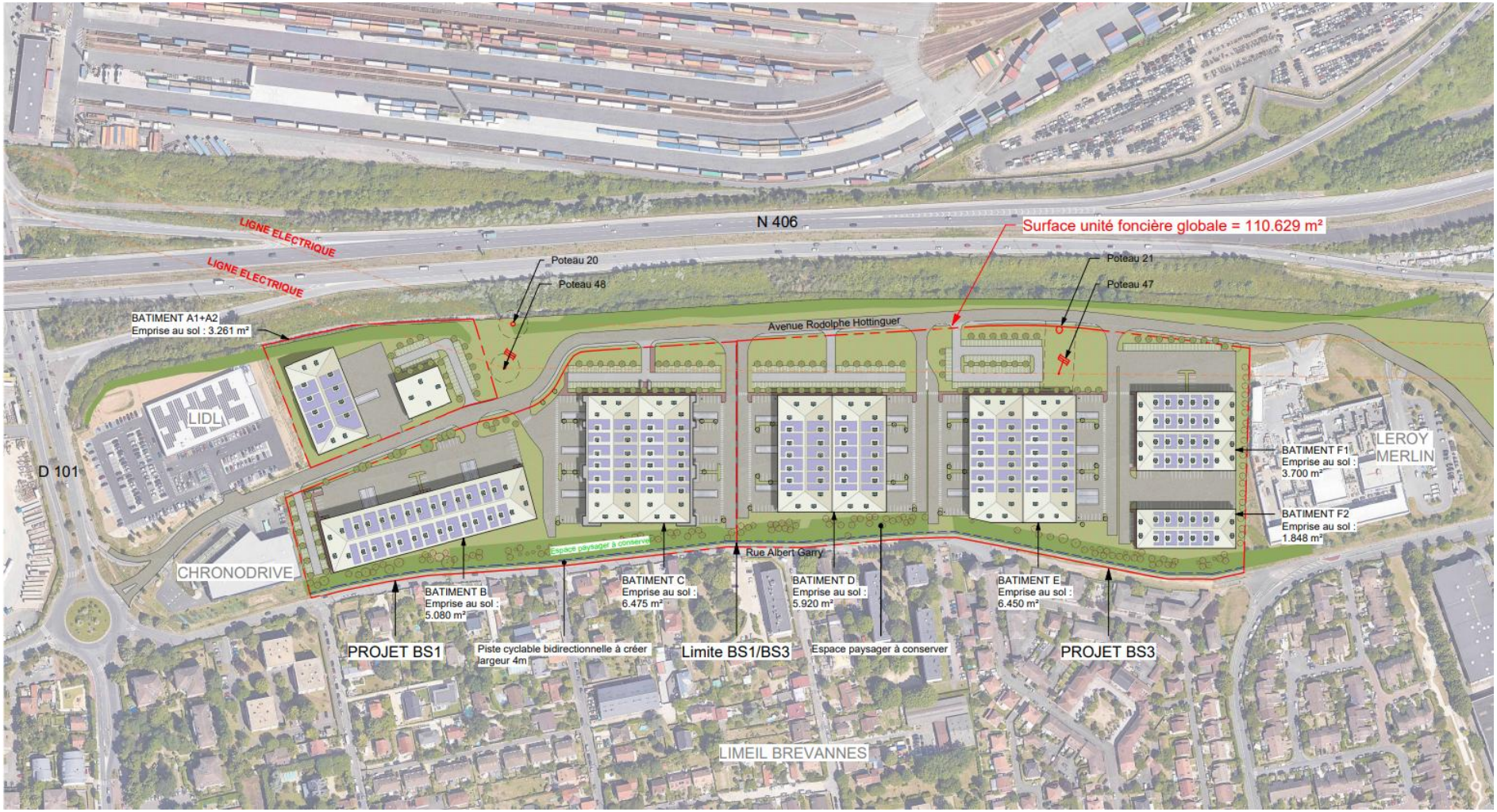


Figure 4 : Plan masse du parc d'activité projeté

Le projet va consister en la création de 38 255 m² de surfaces plancher dont :

- 30 588 m² à destination d'activité
- 7 667 m² à destination de bureau

La première demande de permis de construire déposée dans le cadre de cette opération porte sur les bâtiments B et C.



Figure 5 : Périmètre du permis de construire des bâtiments B et C

Ces deux premiers bâtiments du parc d'activité représenteront 13.704 m² de surfaces de plancher dont 10.928 m² à destination d'activité et 2.776 m² à destination de bureaux

3 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.1 La localisation

Le projet sera implanté sur la commune de Bonneuil-sur-Marne, dans le département du Val de Marne (94 380), dans la région Ile de France.

Les communes limitrophes de Bonneuil-sur-Marne sont :

- Au Nord : Saint-Maur-des-Fossés et Chennevières-sur-Marne,
- A l'Est : Ormesson-sur-Marne et Sucy-en-Brie,
- Au Sud : Boissy-Saint-Léger et Limeil-Brévannes,
- A l'Ouest : Créteil

La commune de Bonneuil-sur-Marne s'étend sur une superficie de 5,51 km² et compte 18 750 habitants (INSEE 2021) soit une densité de population de 3 402 habitants par km².



Figure 7 : Localisation nationale

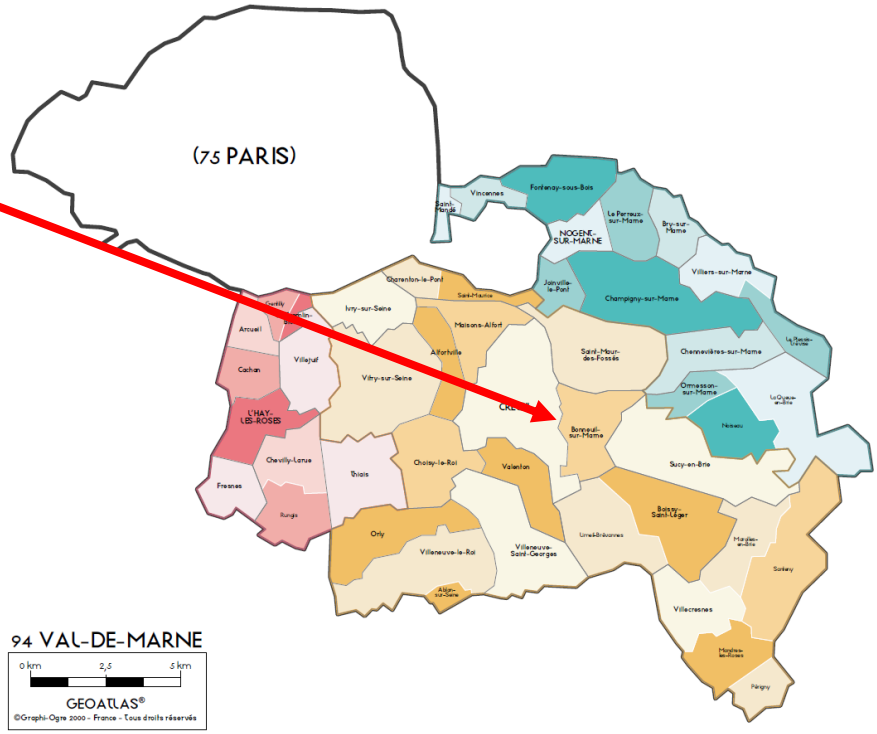


Figure 6 : Localisation départementale

Le terrain d'assiette du projet est délimité :

- Au Nord, par la route nationale N406 puis par le chantier multi technique de Valenton (plateforme multimodale rail/route de 120434 m² équipée de 4 portiques permettant le chargement/déchargement des containers).
- A l'Ouest par un supermarché LIDL, un bâtiment de la société Chronodrive pour le retrait de courses alimentaires puis ensuite par les bâtiments de la Zone industrielle de la Ballastière.
- Au Sud par le quartier pavillonnaire des Varennes situé sur la commune de Limeil-Brévannes
- A l'Est par le magasin de bricolage LEROY MERLIN puis par les bâtiments de la Zone Industrielle de la Haie Griselle.

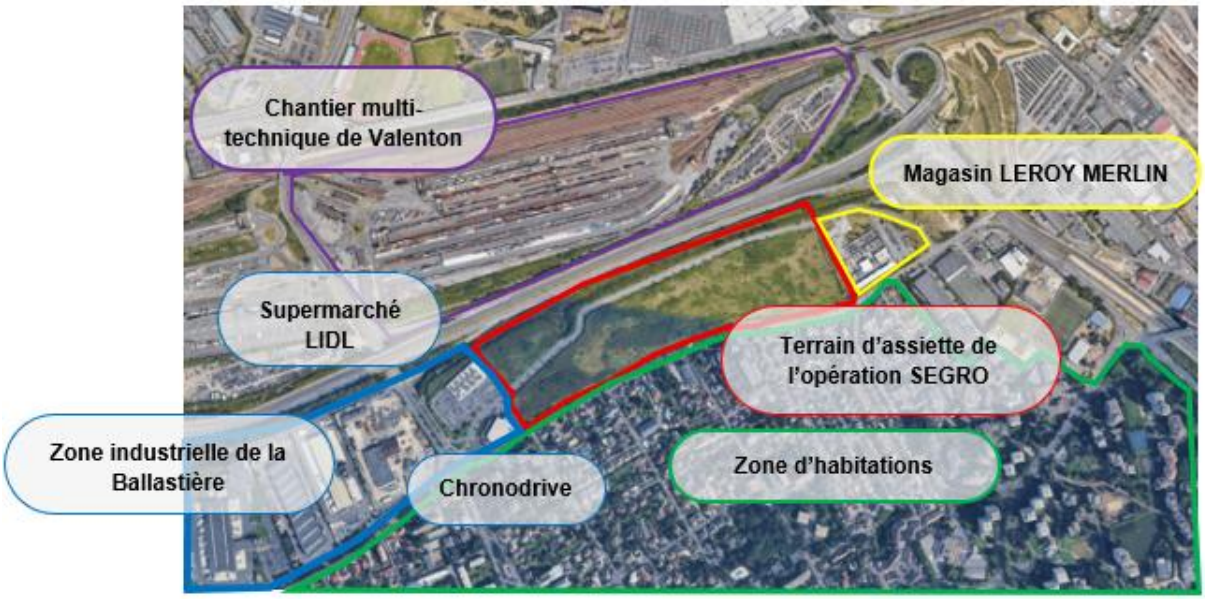


Figure 7 : implantation du projet – Vue rapprochée (Google Earth, 2024)

Le terrain d'assiette de l'opération est majoritairement occupé par une friche industrielle.
La totalité de la zone d'étude est artificielle et recouverte d'habitats anthropisés. Des bâtiments commerciaux et des surfaces de parking adjacentes sont localisées l'ouest et à l'est du site. Une route bitumée traverse le site d'étude d'est en ouest



Figure 8 : Carte des habitats naturels identifiés dans la zone d'étude

Le terrain d'assiette du projet est directement accessible depuis la route nationale RN406 via l'Avenue Jean Monnet puis l'avenue Rodolphe Hottinguer.
La RN 406 est reliée à la RN19 à l'Est du site et à l'A86 à l'Ouest.

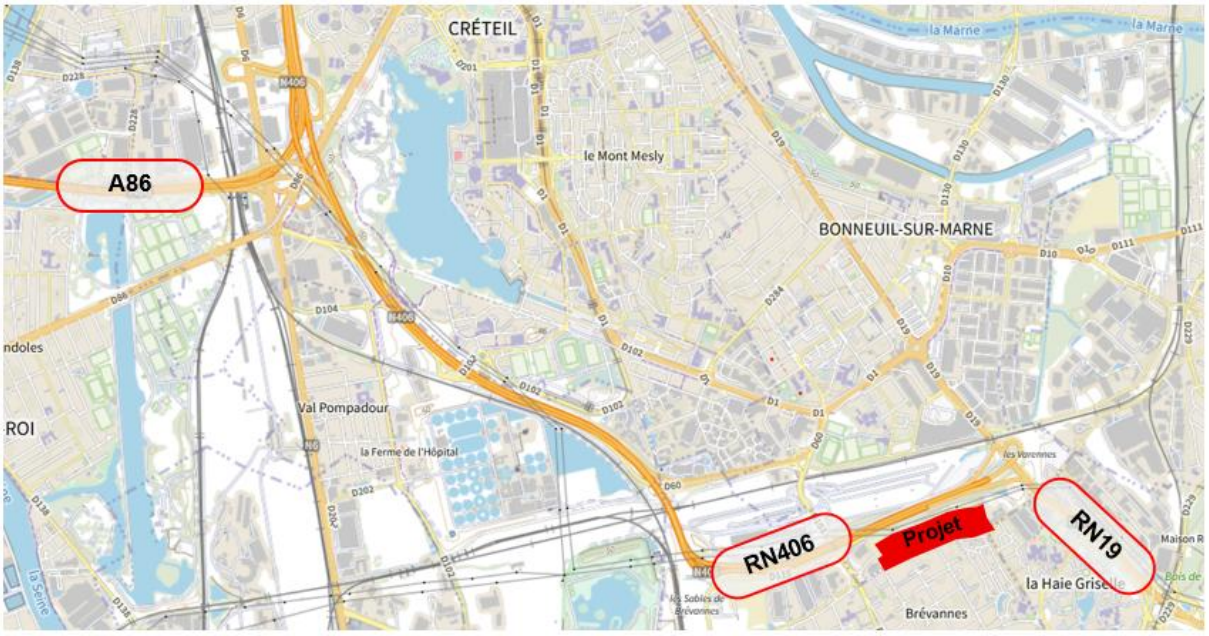


Figure 9 : Desserte routière aux alentours du projet

Les gares les plus proches du site sont :

- La gare du RER A de Sucy Bonneuil située à environ 1,84 Km de la zone d'étude.
- La gare du RER A de Boissy-Saint-Léger située à environ 1,32 Km de la zone d'étude.

A un niveau plus local, on dénombre sur le secteur 4 lignes de bus :

- La ligne de bus **Bus 451** relie Sucy–Bonneuil (station RER A) à Créteil (station Métro 8 – Créteil - Pointe du Lac) en passant par Bonneuil-sur-Marne et Valenton. Elle assure une desserte locale régulière, avec un passage environ toutes les 15 minutes aux heures de pointe, et fonctionne de 5h30 à 21h00.
- La ligne de bus **Bus 23** relie Chevilly-Larue (station Tramway T7 – Hôpital Paul Guiraud) à Créteil (station Métro 8 – Créteil - Université), en traversant notamment Valenton et Bonneuil-sur-Marne. Cette ligne circule à raison d'un passage toutes les 10 à 15 minutes en heure de pointe et fonctionne de 5h00 à 0h30.
- La ligne de bus **Bus 436** assure une liaison entre Boissy-Saint-Léger (RER A) et Bonneuil-sur-Marne, en desservant notamment les quartiers d'activités de Limeil-Brévannes. Elle circule avec une fréquence d'environ 15 à 20 minutes aux heures de pointe et fonctionne de 6h00 à 21h00.
- La ligne de bus **Bus 428** relie Créteil (station Métro 8) à Boissy-Saint-Léger (RER A) en passant par Bonneuil-sur-Marne. Elle assure une desserte régulière avec un passage environ toutes les 20 minutes en heure de pointe et fonctionne de 6h00 à 22h00.

Les lignes 436 et 428 sont celles qui assurent la desserte la plus proche du site. Ces deux lignes de bus permettent de relier le projet, respectivement, aux arrêts de la ligne 8 ou du RER A.

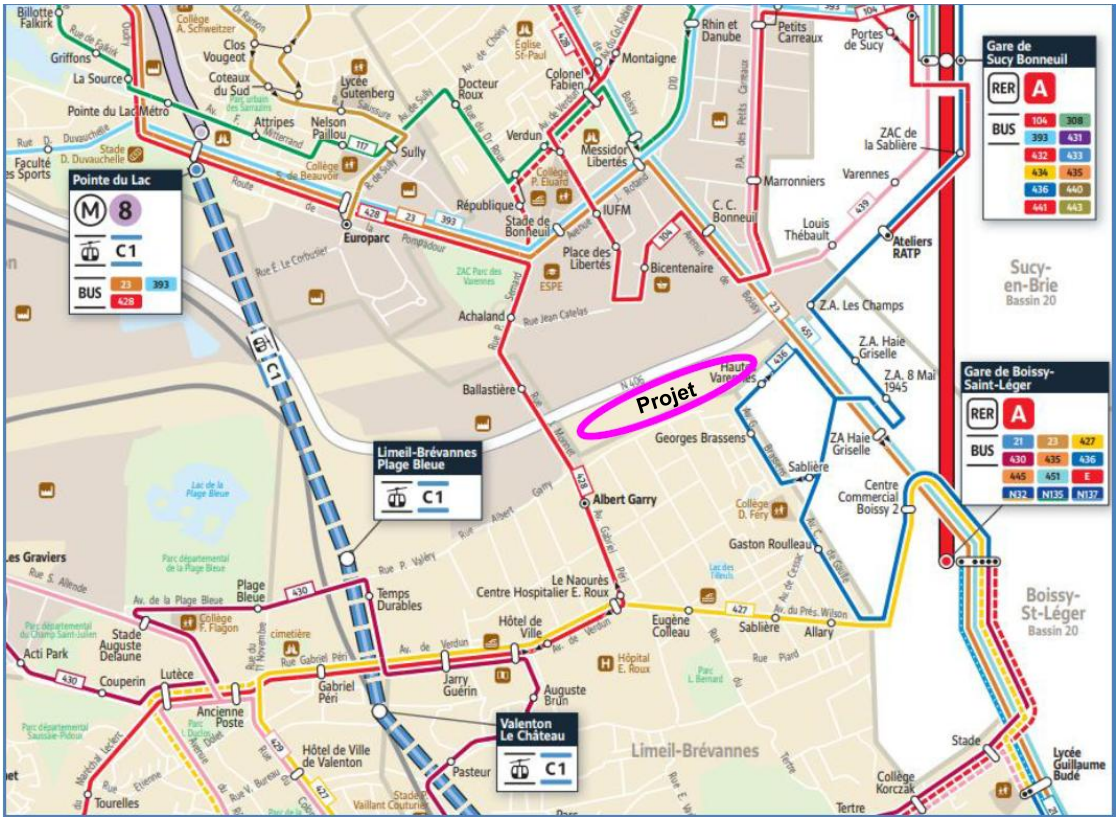


Figure 11 : Offre de transports en communs à proximité du site (Source CD VIA)

3.2 La santé humaine

3.2.1 Les risques naturels et technologiques

- **Chutes de neiges**

La structure des futurs bâtiments objets de l'opération d'aménagement sera calculée selon les règles en vigueur (DTU neige et vent).

- **Vents violents**

La structure des futurs bâtiments objets de l'opération d'aménagement sera calculée selon les règles en vigueur (DTU neige et vent).

- **Inondations**

La commune de Bonneuil-sur-Marne est soumise à un Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par arrêté préfectoral n°2007/4410 le 12 novembre 2007.

D'après le plan de zonage du risque d'inondation par débordement direct de la Seine, le site d'implantation du projet est situé dans une zone potentiellement sujette aux inondations de caves, avec une fiabilité forte.

- **Mouvements de terrain**

La commune de Bonneuil-sur-Marne est soumise à un PPRMT Argiles approuvé le 21/11/2018. Ce PPRMT couvre l'aléa de tassement différentiel. Le plan suivant présente le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques de type Mouvement de Terrain Argiles dans lequel se trouve la commune de Bonneuil-sur-Marne.

D'après le plan de zonage réglementaire, le site est situé en zone de faible exposition au risque de mouvement de terrain.

- **Retrait-gonflement des argiles**

La commune de Bonneuil-sur-Marne et Villiers-sur-Marne n'est pas soumise à un PPRN – Retrait gonflement des argiles.

- **Séismes**

D'après le site gouvernemental Géoportail, la commune de Bonneuil-sur-Marne est située en zone de sismicité très faible. Elle n'est donc pas soumise à un Plan de Prévention des Risques Naturels Séismes et le projet n'est pas soumis à l'application de règles parasismiques.

- **Foudre**

Les bâtiments seront équipés d'une installation de protection contre les effets directs et indirects de la foudre.

- **Installations industrielles**

Les installations classées les plus proches du projet sont présentées dans la figure ci-dessous :

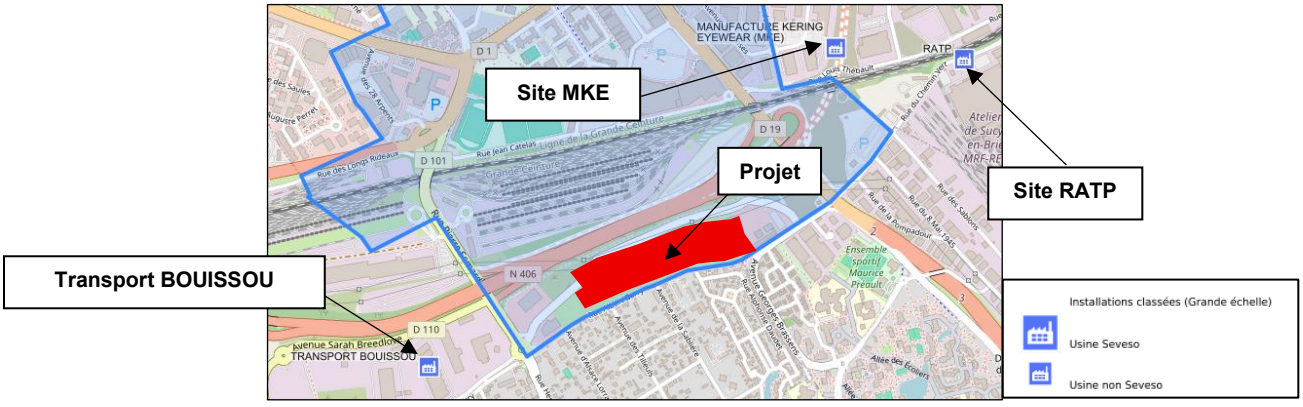


Figure 8 : Emplacements des établissements classés aux alentours du projet, source : Géorisques

Aucun de cet établissement ne présente de risques pour le projet étudié.

3.2.2 Le bruit

Une étude des niveaux sonores à l'état initial a été réalisée par ORFEA Acoustique le 17 mai 2023.



Figure 9 : Localisation des points de mesure

Les niveaux sonores initiaux, mesurés en limite de propriété ainsi que dans la zone à émergence réglementée, sont les suivants :

Période diurne :

Résultat en dB(A)	Période diurne (07h-22h) - Période totale	Période diurne - 30 min les plus silencieuses
P1	56,5	51,5
P2	55,0	52,0
P3	49,0	45,0
P4	55,0	51,5

Période nocturne :

Résultat en dB(A)	Période diurne (07-22h) - Période totale	Période diurne - 30 min les plus silencieuses
P1	51,5	46,0
P2	51,5	47,0
P3	45,0	39,5
P4	50,0	42,5

3.2.3 Le trafic

Le site est bordé par plusieurs axes routiers majeurs, notamment la N406, la D19, la N19 et la D101, ainsi que par des voies d'accès locales telles que l'avenue Rodolphe Hottinguer, l'avenue Georges Brassens et la rue Albert Garry.

La société CDVIA a été missionnée pour analyser le trafic existant autour du site.

Le diagnostic réalisé comporte :

- Un diagnostic circulatoire avec notamment la réalisation d'une campagne de comptages ;
- Un diagnostic du fonctionnement des carrefours présents dans la zone d'étude.

Est présentée ci-dessous la carte des Trafics Moyens Journaliers Actualisés (TMJO) sur le secteur d'étude, à l'échelle du secteur, avec les taux de Poids-Lourds. Elle regroupe les données de comptages réalisées lors de la phase d'enquête de CDVIA, compilées avec des données issues d'années antérieures récentes du réseau routier national.

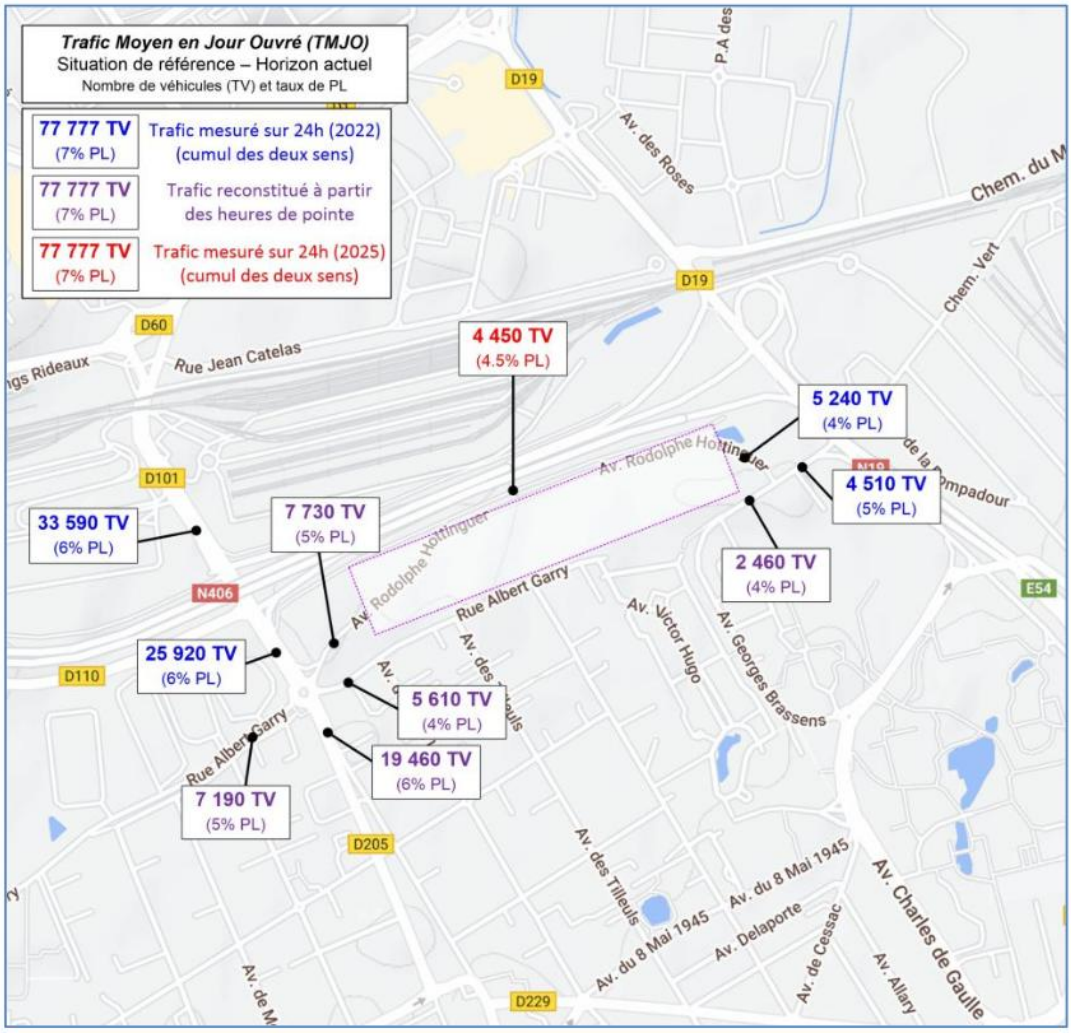


Figure 10 : Carte des résultats des postes de comptage de trafic à proximité du site

3.3 La biodiversité

Le bureau d'étude ADEV ENVIRONNEMENT a réalisé des inventaires écologiques entre le mois d'avril et le mois de septembre 2025, sur le terrain d'assiette de l'opération SEGRO.
Ce site s'inscrit dans un contexte fort urbanisé.

La zone d'étude est majoritairement occupée par une friche industrielle. La totalité de la zone d'étude est artificielle et recouverte d'habitats anthropisés. Des bâtiments commerciaux et des surfaces de parking adjacentes sont localisées à l'ouest et à l'est du site. Une route bitumée traverse le site d'étude d'est en ouest. Des alignements d'arbres composés essentiellement d'espèces exotiques sont également présents sur la zone.

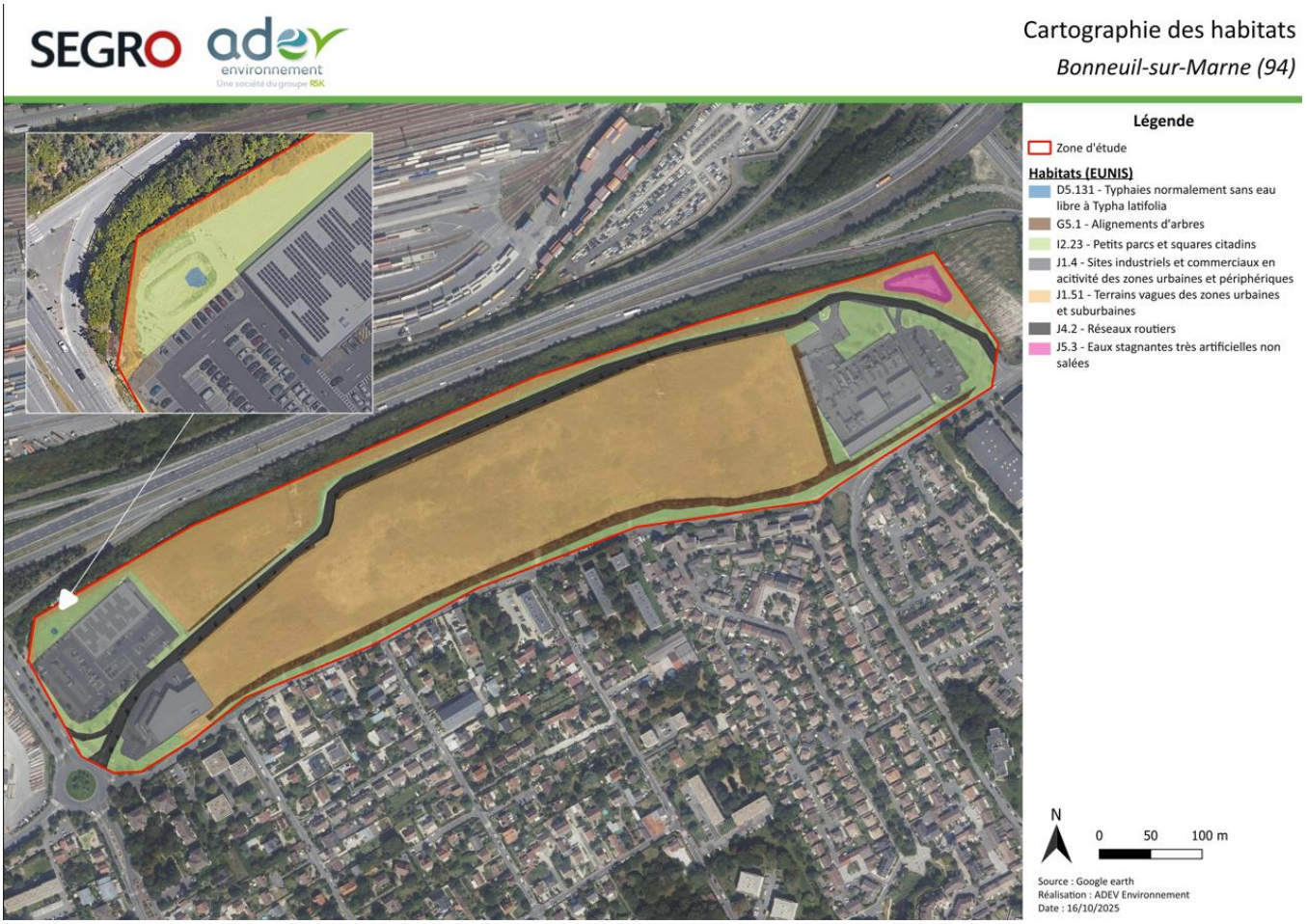


Figure 11 : Cartographie des habitats, source : ADEV Environnement

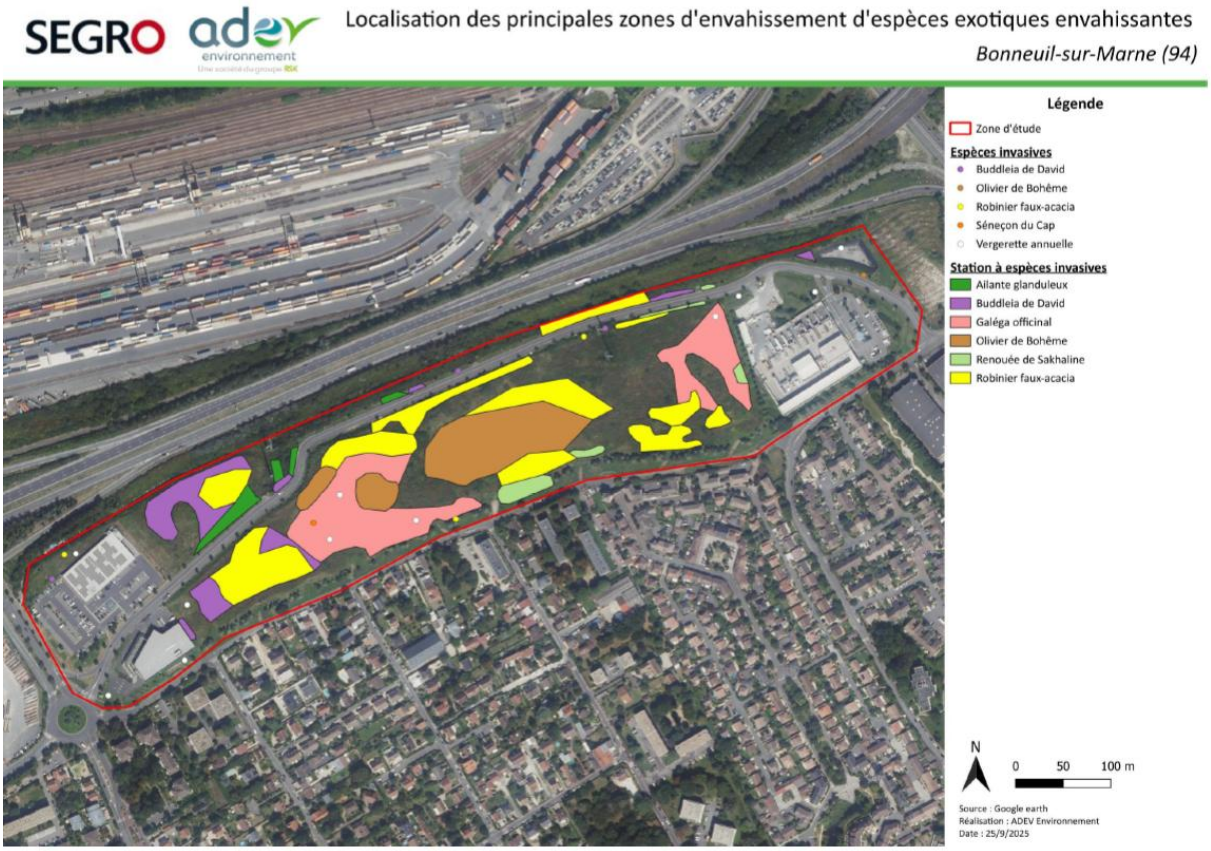
3.3.1 La flore

Le site d'étude compte un total de 125 espèces inventoriées.

Une espèce protégée au niveau régional a été localisé sur le site d'étude : *Ranunculus parviflorus (Renoncule à petites fleurs)*. Cette espèce protégée est située hors de l'emprise du projet et n'est pas susceptible de se propager sur le terrain d'assiette de l'opération.

On notera également la présence sur site de nombreuses espèces exotiques et/ou exotiques envahissantes parmi lesquelles plusieurs sont en expansion sur le site et forment des massifs monospécifiques : Buddléia de David, Renouée sakaline, Ailante, Olivier de bohême, Robinier faux-acacia. La rudéralité du milieu explique ce taux important d'envahissement.

La localisation des stations d'espèces exotiques envahissantes les plus remarquables figure sur la carte suivante.



3.3.2 La faune

3.3.2.1 L'avifaune

Lors de ces inventaires, 26 espèces d'oiseaux ont été recensées sur la zone d'étude.

Parmi elles, 17 espèces sont protégées, dont 4 présentent un statut de conservation défavorable à l'échelle nationale et 7 à l'échelle régionale.

La zone d'étude présente un enjeu de conservation pour 6 espèces :

- **Enjeu assez fort :** le *Moineau domestique*
- **Enjeu modéré :** l'*Accenteur mouchet*, le *Chardonneret élégant*, le *Faucon crécerelle*, l'*Hirondelle rustique* et la *Mésange à longue queue*.

L'enjeu vis-à-vis des oiseaux est considéré comme modéré à assez fort. Ces enjeux concernent principalement les milieux semi-ouverts et les fourrés de la zone d'étude.

Il est donc prévu pour cette opération d'aménagement une mesure de réduction (Mesure MR01 - Phasage des travaux en dehors des périodes de fortes sensibilités pour la faune).

Pour rappel, les espèces protégées sont mentionnés à l'article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ; ce qui implique qu'outre la protection des spécimens de cette espèce, sont également interdites « la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos des animaux. Ces interdictions s'appliquent aux éléments physiques ou biologiques réputés nécessaires à la reproduction ou au repos de l'espèce considérée, aussi longtemps qu'ils sont effectivement utilisés ou utilisables au cours des cycles successifs de reproduction ou de repos de cette espèce et pour autant que la destruction, l'altération ou la dégradation remette en cause le bon accomplissement de ces cycles biologiques ».

3.3.2.2 Les mammifères

Une espèce a pu être inventoriée sur le site d'étude, il s'agit ici d'une espèce commune sans enjeu de conservation important.

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Protection	Directive Habitats Faune Flore	Liste rouge*		Enjeux ***
				Nationale	Régionale	
Renard roux	*Vulpes vulpes*	-	-	LC	/	F

* Liste Rouge : En Danger critique (CR) ; En Danger (EN) ; Vulnérable (VU) ; Quasi menacée (NT) ; Préoccupation mineure (LC) ; Données insuffisantes (DD) ; Non applicable (NA) ; Non évaluée (-)

*** Enjeux : Faible (F), Modérée (M), Assez forte (AF), Forte (Fo), Très forte (TF)

En conséquence, l'enjeu de conservation inhérent aux mammifères sur le site d'étude est évalué comme faible.

3.3.2.3 Les reptiles et les amphibiens

Une espèce a pu être inventoriée sur le site d'étude.

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Protection	Directive Habitats Faune Flore	Liste rouge*		Enjeux ***
				Nationale	Régionale	
Lézard des murailles	*Podarcis muralis*	Oui	-	LC	LC	M

* Liste Rouge : En Danger critique (CR) ; En Danger (EN) ; Vulnérable (VU) ; Quasi menacée (NT) ; Préoccupation mineure (LC) ; Données insuffisantes (DD) ; Non applicable (NA) ; Non évaluée (-)

*** Enjeux : Faible (F), Modérée (M), Assez forte (AF), Forte (Fo), Très forte (TF)

Une seule espèce protégée a été observée sur le site : le Lézard des murailles (Podarcis muralis). Bien qu'il s'agisse d'une espèce commune, sa présence en milieu urbain représente un enjeu de conservation local.

L'inventaire des reptiles n'est pas exhaustif en raison du fort embroussaillement et de l'absence de dispositifs spécifiques de détection, mais le site présente une forte attractivité pour ce taxon grâce aux nombreux pierriers.

Le site n'est pas favorable aux amphibiens.

Au regard des observations réalisées et du contexte local, l'enjeu pour les amphibiens peut être considéré comme faible.

Au regard des observations réalisées et du contexte local, l'enjeu pour les reptiles peut être considéré comme modéré.

3.3.2.4 Les insectes

Un cortège d'insecte commun a été observé sur le site d'étude. 23 espèces ont été identifiées.

Aucune espèce d'insecte protégée n'a été observée sur le site. Aucune espèce d'intérêt communautaire ou patrimoniale n'a été observée sur le site. Aucun habitat favorable à la présence d'insectes protégés ou patrimoniaux n'a été observé sur le site (arbres morts ou sénescents, plantes hôtes, …).

L'enjeu pour les insectes peut être considéré comme faible.

Compartiment biologique	Synthèse de l'évaluation	Niveau d'enjeu	
Flore et Habitats	• Le site est majoritairement occupé par une friche urbaine en cours de naturalisation • Présence d'une espèce protégée localisée à l'Est du site d'étude (la localisation de cette espèce relève d'un niveau d'enjeu fort mais sa présence est hors zone de construction du projet • Présence d'une flore commune rudérale et de nombreuses EEE format d'importants massifs monospécifiques	Nul à	Faible
Faune	• La faible connectivité écologique du site et sa forte rudéralité limite fortement l'intérêt écologique du site • Plusieurs espèces d'oiseaux communs protégées fréquentent le site, certains sont patrimoniaux par des statuts de conservation défavorables (Moineau domestique, Mésange à longue queue, Hirondelle rustique, Chardonneret élégant, Accenteur mouchet, Faucon crécerelle). • Une espèce de reptile commune protégée a été observée sur le site. Le site est en outre assez favorable à l'accueil de ce taxon (friches et pierriers). Aucune espèce d'amphibien protégée n'a été observée sur le site • Aucune espèce de mammifère protégée ne fréquente le site • Aucune espèce d'insecte protégée n'a été observée. Les potentialités d'accueil du site d'étude pour les insectes sont faibles	Modéré à	Assez fort



Figure 12 : Synthèse cartographique des enjeux globaux, source : ADEV Environnement

3.3.3 Les protections réglementaires et inventaires du patrimoine naturel

Le site ne se situe pas à proximité directe d'une zone sensible.

Cependant au-delà des zones agricoles et urbaines se trouvent des zones répertoriées au titre de leur intérêt faunistique ou floristique.

- Ces zones (ZNIEFF, ZICO, ZPS, SIC…) sont présentées ci-dessous :

N° d'identification national	Nom	Type de ZNIEFF	Distance du site du projet	
110001703	BOIS NOTRE-DAME, GROSBOIS ET DE LA GRANGE	2	1,3 km	Est du terrain
110030005	ROSELIERES DU PARC DEPARTEMENTAL DE LA PLAGE BLEUE	1	1,6 km	Ouest du terrain
110020461	LES ÎLES DE LA MARNE DANS LA BOUCLE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSE	1	2,2 km	Nord du terrain
110030011	FRICHES DU LAC DE CRETEIL	1	3 km	Nord-ouest du terrain
110030002	LE PUITS D'AMBOILE	1	3,8 km	Nord-est du terrain

La carte ci-dessous présente la localisation des ZNIEFF rapport à notre projet.



Figure 13 : Carte de localisation de ZNIEFF type 1 et 2 situés autour du site de SEGRO

Aucun site Natura 2000 n'est situé au droit du site.

Le site NATURA 2000 le plus proche est situé à environ 10 kilomètres du terrain SEGRO.

N° d'identification national	Nom	Type de zone Natura 2000	Distance du site du projet
FR1112013	Sites de Seine-Saint-Denis	ZPS	10 km

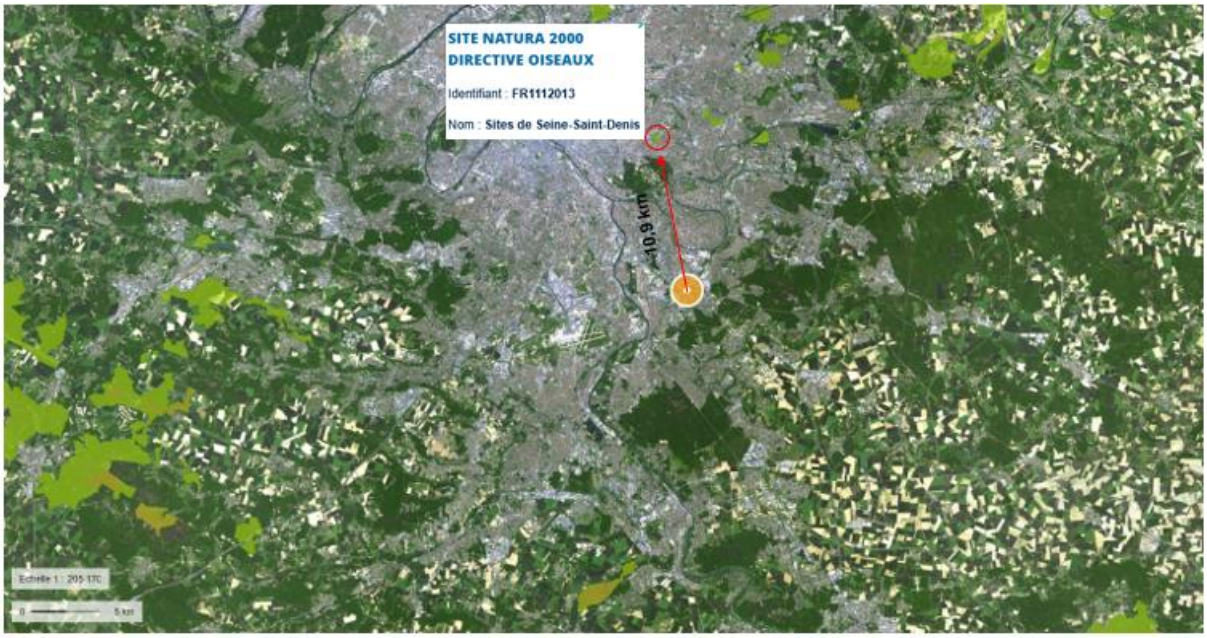


Figure 14 : Carte des zones NATURA 2000 autour du projet, source : Géoportail

3.3.4 Les continuités écologiques

À l'échelle régionale, le SRCE Île-de-France identifie quatre sous-trames principales :

- La sous-trame arborée (boisements)
- La sous-trame herbacée (végétations, pelouses, prairies, marécages, friches, jardins, …)
- La sous-trame « grandes cultures » (milieux agricoles cultivés en grandes cultures, cultures maraîchères)
- La sous-trame bleue (eaux courantes, eaux stagnantes, zones humide, bassins, ...)

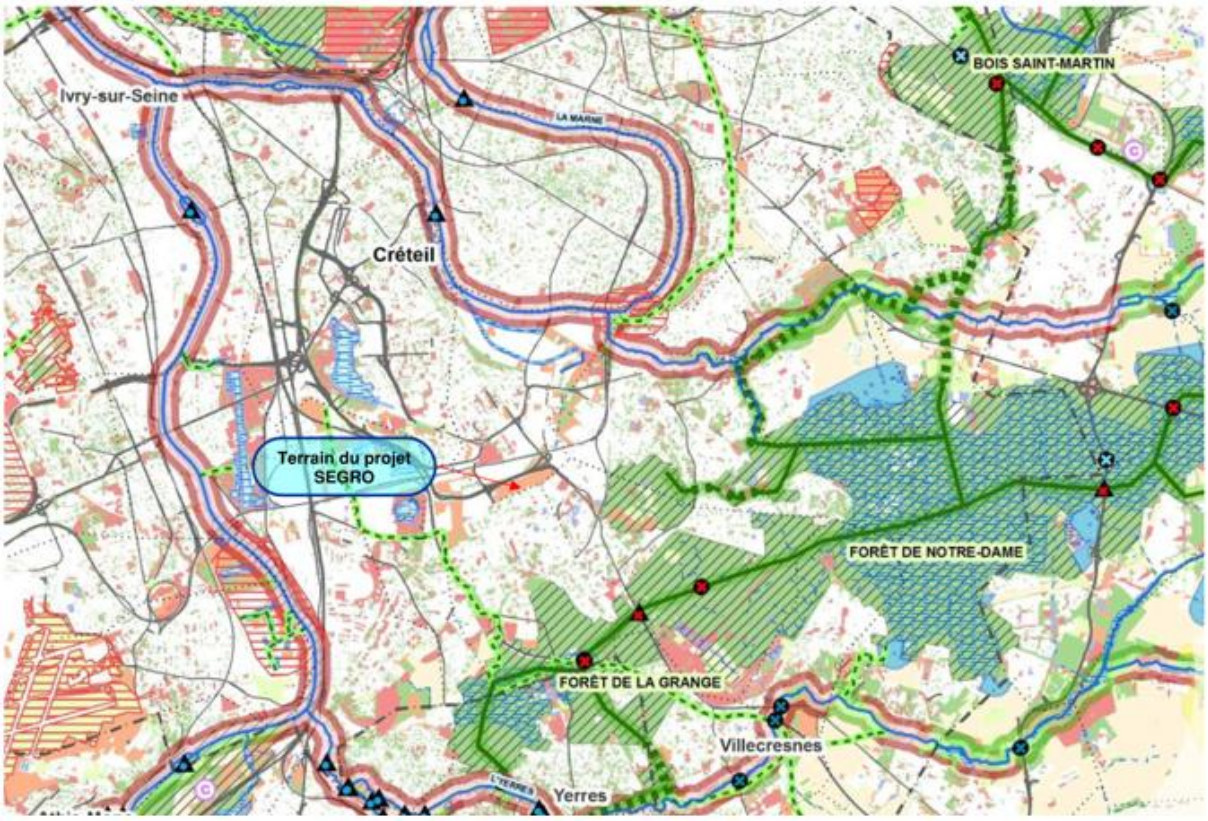


Figure 15 : Carte de la trame verte et bleue des départements de Paris et de la petite Couronne



Aucun réservoir de biodiversité ni corridor écologique appartenant aux sous-trames identifiées par le SRCE n'est présent au sein de l'aire d'étude.
La carte de la trame verte et bleue indique que le site d'étude est classé en **espace vert ou jardin**.

3.4 Le milieu physique

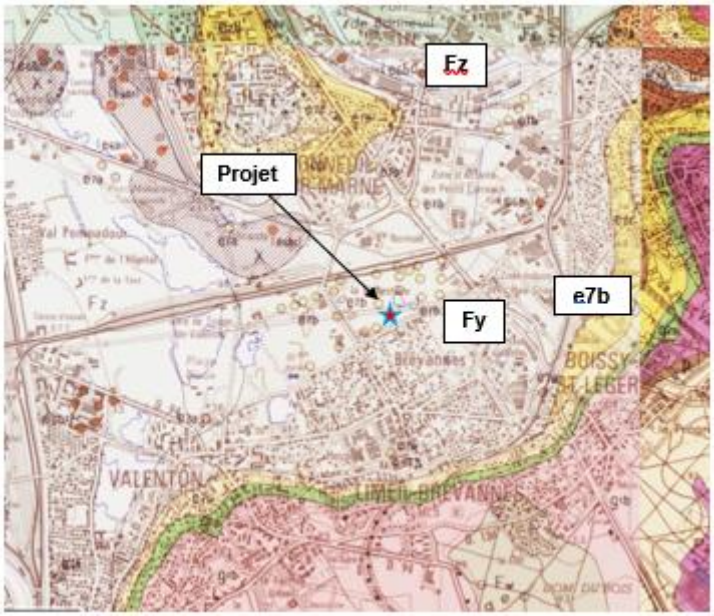
Le projet d'aménagement consiste en la réalisation d'un parc d'activités destiné à accueillir des activités artisanales, des activités de distribution ainsi que de la production industrielle réduite.

Le terrain du projet est situé dans la zone industrielle Sud de Bonneuil-sur-Marne. Il est directement accessible depuis la route nationale RN406, via l'avenue Jean-Monnet puis l'avenue Rodolphe-Hottinguer.

Le site est bordé par plusieurs axes structurants : la RN406 au nord, la RD19 et la RN19 à l'est, et la RD101 à l'ouest.

Le terrain d'assiette du projet est délimité au Nord par la RN406 et le chantier multi-technique de Valenton, à l'Ouest par le supermarché LIDL, le Chronodrive et la zone industrielle de la Ballastière, au Sud par le quartier pavillonnaire des Varennes (Limeil-Brévannes), et à l'Est par le magasin LEROY MERLIN et la zone industrielle de la Haie Griselle.

La figure suivante permet de visualiser les formations géologiques attendues au droit et à proximité de la zone d'étude.



Nom de la carte	Notation	Description
CORBEIL-ESSONNES	Fy	Alluvions anciennes : basse terrasse (5-20m)

Nom de la carte	Notation	Description
CORBEIL-ESSONNES	Fz	Alluvions récentes

Nom de la carte	Notation	Description
CORBEIL-ESSONNES	e7b	Ludien moyen. Marnes et masses du gypse ou calcaire de Champigny

Figure : Carte géologique imprimée 1/50 000, source : BRGM

3.4.1 L'hydrogéologie

Le sous-sol de Bonneuil-sur-Marne est riche en eaux souterraines. Outre la nappe de la plaine alluviale, les formations marno-calcaires abritent deux vastes nappes, sous le plateau :

- La nappe aquifère multicouche de l'éocène moyen et inférieur sur la partie Ouest de la commune ;

La nappe aquifère multicouche de l'éocène moyen et supérieur, dite aquifère du la nappe Champigny, exploitée pour l'alimentation en eau potable de l'agglomération parisienne. Elle est située à l'Est du territoire.

Des investigations de terrain ont été réalisées par la société Atlas GEOTECHNIQUE.

Des circulations d'eau anarchiques ont été observées entre 8,0 et 14,5 m de profondeur, au sein des remblais de comblement de sablière/gravière issus de l'exploitation des Alluvions Anciennes, lors de l'intervention de juillet 2022.

Ces venues d'eau ponctuelles sont susceptibles de se produire, notamment en période de fortes pluies.

Seule une surveillance piézométrique permettrait de confirmer l'existence éventuelle d'une nappe phréatique et d'en suivre les fluctuations.

3.4.2 L'hydrographie

La figure suivante présente le réseau hydrographique à proximité du site :



Figure 16 : Carte du réseau hydrographique autour du site, source : Géoportail

3.5 Le climat

Les données relatives au climat sont celles de la station météorologique la plus proche, à savoir celle de Paris-Montsouris pour la période 1991-2020.

➢ Les températures

La température moyenne mensuelle varie de +5,4°C en janvier à +20,9 °C en juillet avec une moyenne annuelle de +12,8 °C.
La température la plus basse observée était de -23,9 °C le 10 décembre 1879. La température la plus haute a été observée le 25 juillet 2019, elle était de +42,6 °C.

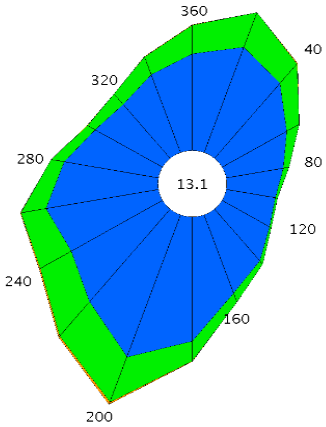
➢ Les précipitations

La hauteur moyenne des précipitations annuelle est de 634,3 mm. La hauteur moyenne mensuelle des précipitations varie de 41,8 mm (en février) à 69 mm (en mai).
Le nombre moyen de jours où les précipitations sont supérieures à 1 mm est de 108,98 jours par an.

➢ Les phénomènes particuliers

	Nombre moyen de jour par an
Brouillard	≈ 42,5
Orage	≈ 22,1

➢ La rose des vents



(Source : Météo France*)*

Sur la période de 1991-2010, la vitesse moyenne des vents est de 3 m/s. Le nombre moyen de jours avec rafales (vitesse ≥ 16 m/s) est de 39,7 jours sur une année. Le nombre moyen de jours de fortes rafales (vitesse ≥ 28 m/s) est de 0,4 jour sur une année. La rafale maximale de vent a été atteinte le 27 février 2020 avec 32,3 m/s. Le DTU neige et vent sera à prendre en compte dans la conception du projet.

3.6 La qualité de l'air

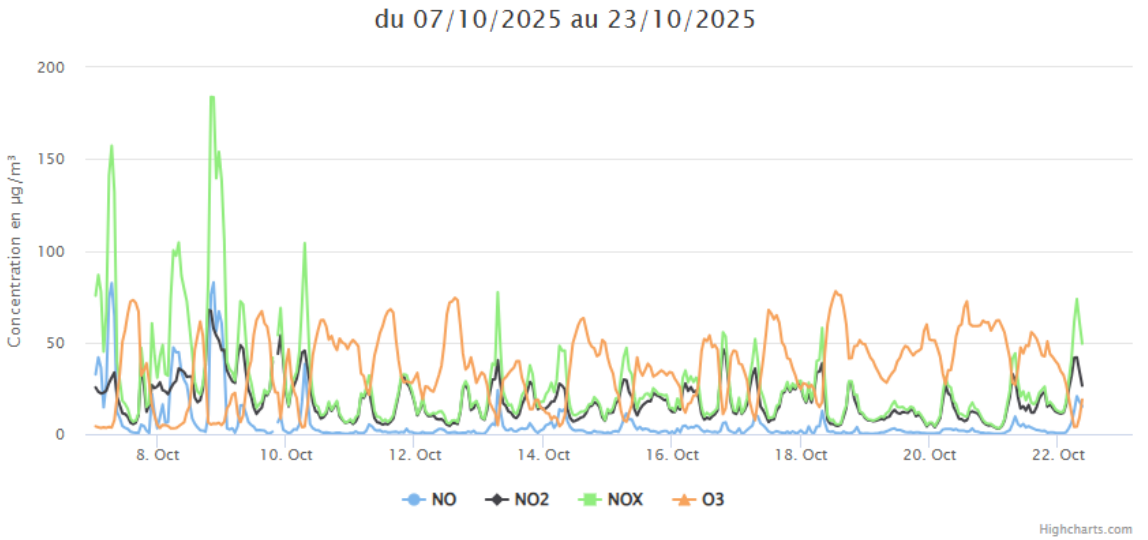
La mesure de la qualité de l'air est effectuée par l'association Airparif.



Figure 17 : Qualité de l'air, source : AIRPARIF

La qualité de l'air au droit de Bonneuil-Sur-Marne est concidéré moyenne.

Les résultats des mesures réalisées par la station la plus proche du projet SEGRO, située rue de Bernau Stade Nelson Mandela à Champigny-sur-Marne (94 500), à environ 6,5 km au nord du terrain, sont les suivants :



Les heures sont affichées en **Temps universel (TU)** : -1 heure en hiver (du dernier dimanche d'octobre au dernier dimanche de mars) et -2 heures en été (du dernier dimanche de mars au dernier dimanche d'octobre).

Les concentrations en dioxyde d'azote (NO_2) ont atteint ponctuellement environ 100 µg/m³, dépassant ainsi les valeurs guides de l'OMS fixées à 25 µg/m³ sur 24 heures et 10 µg/m³ en moyenne annuelle.
En revanche, les concentrations en ozone (O_3) sont restées inférieures à 100 µg/m³, donc en dessous des seuils de référence de l'OMS établis à 100 µg/m³ sur 24 heures et 60 µg/m³ pour le pic saisonnier.

Les pics de NO_2 et NOx coïncident avec les heures de trafic (matin et soir), confirmant la prédominance des émissions routières.
L'absence de pics d'ozone importants est liée à la saison automnale et à la faible intensité du rayonnement solaire.

Les concentrations globales indiquent une qualité de l'air modérée, mais sensible à la circulation urbaine.

3.7 Les biens matériels et le patrimoine culturel

3.7.1 Les vestiges archéologiques

Sur l'Atlas des Patrimoines, la zone d'étude n'est pas répertoriée comme une zone de présomption de prescription archéologique.

3.7.2 Les monuments historiques

Le terrain d'assiette du projet est situé hors des périmètres de protection des Monuments Historiques.

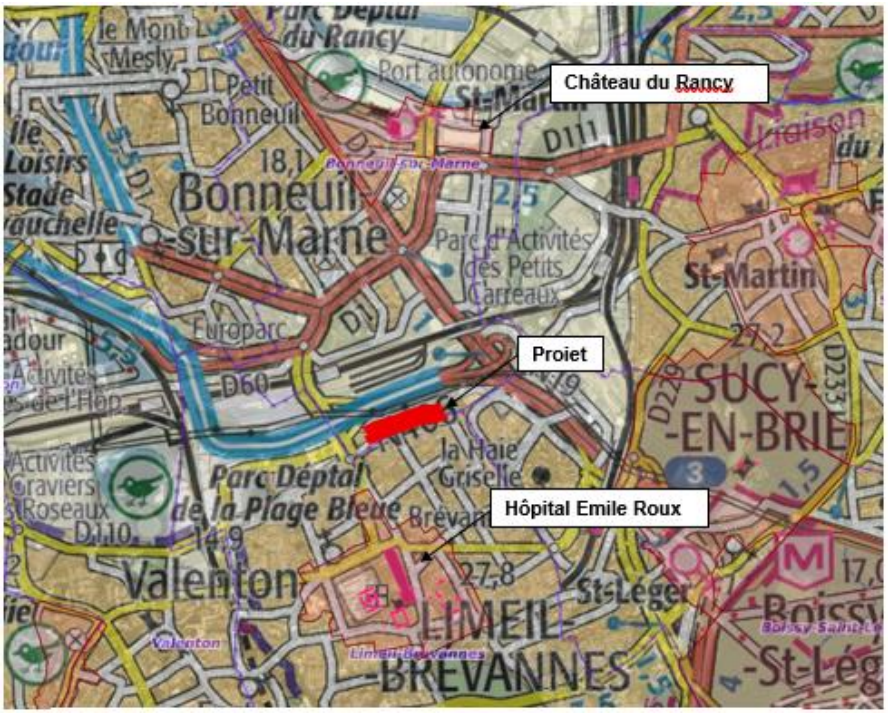


Figure 18 : Carte du patrimoine architectural, source : Base Mérimée

4 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1 Analyse des effets de la construction et de l'existence du projet sur l'environnement

Le fonctionnement du chantier entraînera une consommation de ressources naturelles et d'énergie : eau potable, électricité et carburants pétroliers.
L'eau potable sera dédiée à la consommation des sanitaires et au nettoyage des engins de chantier.
L'électricité sera utilisée dans le cadre de l'éclairage du chantier, du fonctionnement de certains équipements et au fonctionnement des bungalows de chantier.
Les carburants pétroliers seront utilisés pour l'alimentation des engins de chantier (pelleteuse, camions…).
Les matériaux de construction et tous ceux utilisés sur le chantier représentent également une part importante de la consommation de matières premières. Une maîtrise correcte de ces ressources permettra d'éviter une surconsommation et leur gaspillage.

Afin d'éviter et de limiter cet impact, plusieurs mesures seront prises en phase chantier telles que :
- R2.1c : optimisation de la gestion des matériaux,
- R2.1d : Dispositif préventif de lutte contre une pollution et dispositif d'assainissement provisoire de gestion des eaux pluviales et de chantier,
- R2.1j : Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines,
- R2.1a : adaptation des modalités de circulation des engins de chantier,
- E3.1a – Absence de rejet dans le milieu naturel : Déchets,

Ces mesures sont présentées en détails dans le chapitre 10 de ce présent document

4.2 Analyse des effets du projet sur le sol et l'eau

Les bâtiments qui constituent l'opération d'aménagement objet de la présente étude d'impact seront à l'origine des rejets aqueux suivants :

- Des eaux usées :
  - Des eaux vannes issues des installations sanitaires, des douches et des eaux de lavages des sols,
- Des eaux pluviales :
  - Issues des voiries et des espaces verts,
  - Issues des toitures.

Il est projeté la présence de 477 personnes au total sur le parc d'activités représentant un débit quotidien d'eaux usées rejeté sur l'ensemble de l'opération estimé à 24 m^3/j.

Ce débit sera absorbé par la station d'épuration de Valenton.

4.2.1 L'alimentation en eau et ses usages

La réalisation du projet va entrainer la consommation d'eau potable.
L'effectif prévu sur l'ensemble du parc d'activités est estimé à 477 personnes.
L'eau potable sera utilisée uniquement pour les besoins du personnel, pour l'entretien des locaux et les installations incendie. Il est notamment prévu une vidange de la cuve sprinkler tous les 3 à 6 ans.
La consommation d'eau pour une personne peut être estimée à 50 l par jour. Pour un effectif de 477 personnes, on peut donc envisager une consommation d'environ 24 000 l d'eau potable par jour (soit 24 m^3/j).
La consommation journalière d'eau potable est donc estimée à 24 m^3/j.
Les canalisations d'alimentation en eau potable de chaque bâtiment du parc d'activités seront équipées de disconnecteurs permettant d'empêcher tout phénomène de retour vers le réseau public.

4.2.2 La gestion des eaux usées

Les eaux usées issues du projet seront traitées par la station d'épuration de Valenton (94) gérée par le SIAAP.
Le débit quotidien rejeté sur l'ensemble de l'opération est estimé à 24 m^3/j.

4.2.3 La gestion des eaux pluviales

Le réseau de collecte des eaux pluviales sur le parc d'activités sera de type séparatif : les eaux pluviales de toitures seront collectées indépendamment des eaux pluviales de voiries.

Le principe de gestion des eaux pluviales sur le parc d'activité est détaillé ci-dessous :

- Première solution recherchée : gestion des eaux pluviales à la parcelle sans raccordement au réseau public.
- Lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales ne peut être envisagée (Cas dûment justifié par une étude de sol et d'infiltration), le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccordement au réseau pluvial à la condition que ses installations soient conformes au règlement du service d'assainissement territorial de Paris Terres d'Envol.
- Les solutions permettant d'assurer un rejet nul au réseau public pour les petites pluies courantes (caractéristiques indiquées par le service public d'assainissement), devront être recherchées.
- Aucun déversement d'eaux pluviales ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement.
- Les eaux pluviales considérées comme polluées transiteront par un système de maîtrise de la pollution adapté* : décantation, filtres plantés. Les séparateurs à hydrocarbures ne seront indispensables que pour des bassins versants particuliers telles que des stations de distribution de carburant ou certaines aires industrielles et parking.

Il est prévu le dimensionner les bassins, noues et structures réservoirs pour la pluie trentennale.

La centennale sera gérée par une inondation contrôlée sur le domaine privé sans débordement en dehors du périmètre de l'opération.

4.3 Analyse des effets du projet sur l'émission lumineuse

En phase chantier, un éclairage pourra être installé autour des zones de travaux afin de garantir la sécurité du personnel, notamment durant la période hivernale.
Cependant, cet éclairage temporaire est susceptible de générer une gêne pour la population voisine en raison de la proximité des habitations, ainsi qu'un dérangement pour la faune occupant le secteur boisé environnant.

Les émissions lumineuses seront donc limitées au strict nécessaire et adaptées aux besoins de sécurité du chantier. Des mesures spécifiques seront mises en œuvre afin de réduire la dispersion de la lumière et de minimiser les nuisances lumineuses pendant la durée des travaux.

En phase d'exploitation, pour des raisons de sécurité, les voies d'accès et abords des bâtiments devront être éclairés de manière permanente, notamment pour permettre une intervention rapide et sécurisée des services de secours en cas d'incident nocturne.
Toutefois, l'éclairage de la zone pourra générer une pollution lumineuse significative, en particulier pour la faune.
L'éclairage sera donc conçu et orienté de manière à limiter les émissions inutiles, conformément aux mesures d'atténuation présentées dans la section Analyse des effets du projet sur la faune nocturne.

4.4 Analyse des effets du projet sur la qualité de l'air

Le projet d'aménagement objet de la présente étude d'impact ne présentera que peu de risques de pollution atmosphérique.

Les seuls rejets atmosphériques liés au projet d'aménagement sont les échappements des véhicules transitant sur le site.
Il n'y aura pas de stockage en vrac de produits pulvérulents sur le site.
Le trafic journalier sur le parc d'activités est estimé à 1 146 véh/jour dont 7.0% de PL
Une évaluation quantitative a été réalisée afin de déterminer l'impact du trafic routier engendré par l'opération d'aménagement objet de la présente étude d'impact sur la qualité de l'air. Cette étude est présentée au paragraphe 5.15, elle conclut en l'absence d'impact sanitaire du projet sur les populations avoisinantes.

4.5 Analyse des effets du projet sur le climat

Les gaz d'échappement des véhicules sont des gaz à effet de serre susceptibles de participer au réchauffement climatique. Cependant, le projet ne dispose pas d'une envergure suffisante pour influer de façon significative sur le climat et les microclimats locaux. L'impact direct sur le climat sera négligeable : aucune perturbation des phénomènes de vents, augmentation de température ou impact sur la pluviométrie.
Les deux sources majoritaires d'impact climatique engendrées par le projet sont les suivantes :

- Le rejet de Gaz à Effet de Serre (GES) lié au transit de véhicules légers et de poids lourds sur la zone, ainsi qu'à l'incinération des déchets produits.
- La consommation d'énergie et de matériaux liés à l'exploitation et la construction des bâtiments.

4.6 Analyse des effets du projet sur la chaleur et les radiations

Le chantier ne dégagera pas de chaleur de façon notable ni de radiation particulière. Les moteurs thermiques des engins dégageront de la chaleur lors de leur fonctionnement, mais il n'y aura pas d'impact sur l'environnement. Aucune source radioactive ne sera utilisée sur le site pendant le chantier.
L'exploitation des bâtiments projetés dans le cadre de la présente opération d'aménagement ne dégagera pas de chaleur de façon notable ni de radiation particulière.

4.7 Analyse des effets du projet sur la gestion des déchets

Chaque bâtiment projeté dans le cadre de cette opération d'aménagement produira des déchets qui seront majoritairement des déchets ménagers (pour les logements, l'hôtel et la résidence étudiante) ou des déchets industriels banals pour les studios, le centre de stockage de données et l'école d'enseignement supérieur.

4.8 Analyse des effets du projet sur le trafic

Le site est bordé par plusieurs axes structurants :

- La RN406 au Nord ;
- La RD19 et RN19 à l'Est ;
- La RD101 à l'Ouest.

La RN406 permet de relier l'A86 à la RN19. L'accès la RN19 depuis la RN406 est relativement compliqué ce qui provoque une dégradation des conditions de circulation aux heures de pointe.
La RD101 est un axe important entre la commune de Limeil-Brévannes et Bonneuil-sur-Marne. A l'HPM, des difficultés de circulation sont perceptibles dans le sens Sud-Nord produites par des ralentissements au niveau des carrefours avec la RD60 et la RD1 (nœuds de trafic importants).



Figure 19 : Plan réseaux routiers alentours du site de projet,

Afin de modéliser les flux liés au futur projet, il a été considéré 33 416 m² d'activités développés et 521 places de stationnement.
L'estimation des trafics générés repose sur l'utilisation de ratios spécifiques.
Ces ratios ont été élaborés à partir des données issues de bases INSEE ainsi que sur l'analyse de projets comparables. L'évaluation a été réalisée pour les heures de pointe du matin et du soir.

L'estimation avec 100% d'activités, il est estimé que le trafic généré sera de 197 UVP/h à l'HPM et de 185 UVP/h à l'HPS.
Il a été considéré 1 PL par quai et par jour.
En conséquence, le trafic journalier est de 1 146 véhicules par jour dont 7.0% de PL.

Scénario 1 (100% activités)		ACTIVITES	
		Emission	Attraction
SDP total activité (m²)		33416	
Surface par emploi (m²/emploi)		70	
Nombre d'emplois		477	
Part modale VP en % (réception)		65.0%	
Nbre de personne par véhicule		1.1	
Taux de présence au travail (en %)		90.0%	
Nbr de PL journalier par quai		1	
HPM	Part des déplacements à l'HPM	10.0%	60.0%
	Nombre de VL/VUL générés	25	152
	Nombre de PL générés	5	5
HPS	Part des déplacements à l'HPS	50.0%	15.0%
	Nombre de VL/VUL générés	127	38
	Nombre de PL générés	5	5
JOUR	Nombre de VL/VUL générés	533	533
	Nombre de PL générés	40	40

Le projet SEGRO Bonneuil-sur-Marne génère un trafic journalier estimé à 1 146 véhicules, dont 7 % de poids lourds. La majorité des déplacements est liée aux 477 employés du site.

Les flux sont équilibrés entre entrées et sorties (environ 533 véhicules légers et 40 poids lourds dans chaque sens par jour). Les heures de pointe se situent le matin (177 véhicules, principalement à l'arrivée du personnel) et le soir (175 véhicules, lors des départs).

Le trafic reste modéré et bien réparti dans le temps, sans risque de saturation du réseau routier. Les itinéraires empruntés sont diversifiés, avec une majorité (61 % des VL et la plupart des PL) accédant au site par l'avenue Rodolphe Hottinguer, via la D19/N19, puis ressortant vers la D101.
Grâce à cette dispersion des flux et à la faible proportion de poids lourds, la fluidité de la circulation locale est préservée.

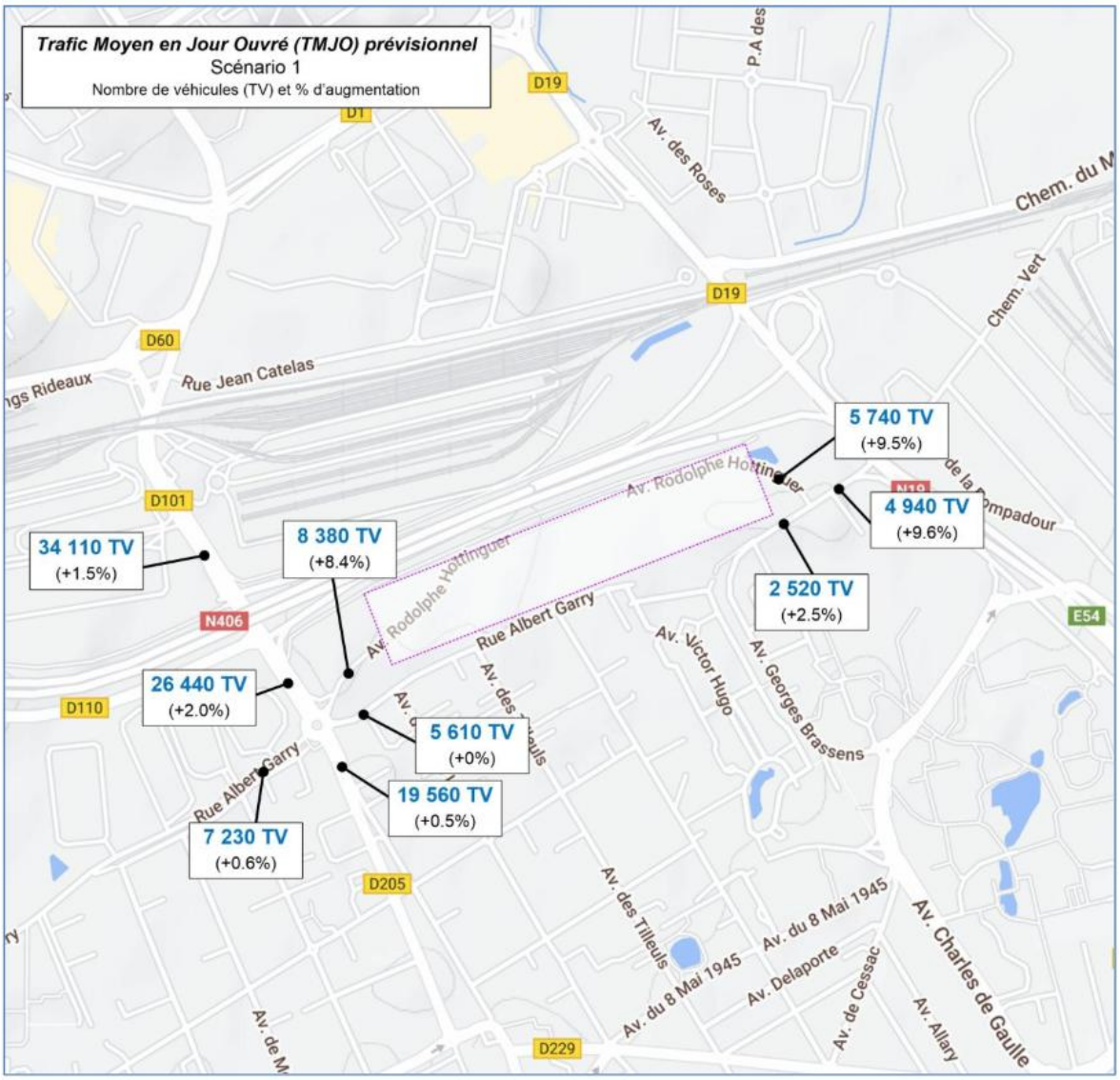


Figure 20 : Flux prévisionnels TMJO

L'étude trafic réalisée par CDVIA met en évidence une augmentation moyenne modérée du trafic sur le réseau viaire environnant sans générer de dégradations majeures des conditions de circulation.

4.9 Analyse des effets du projet sur le bruit

Une modélisation des impacts acoustiques a été réalisée afin de caractériser l'état acoustique futur. La figure suivante présente l'emplacement de ces points sur la vue 3D de la modélisation :



Figure 21 : Vue 2D du site avec position des points récepteurs

Les points de calculs LP1 et LP2 sont situés en limite de propriété.

Ce point de mesure a été identifié comme l'habitation la plus représentative et dimensionnante pour l'étude.

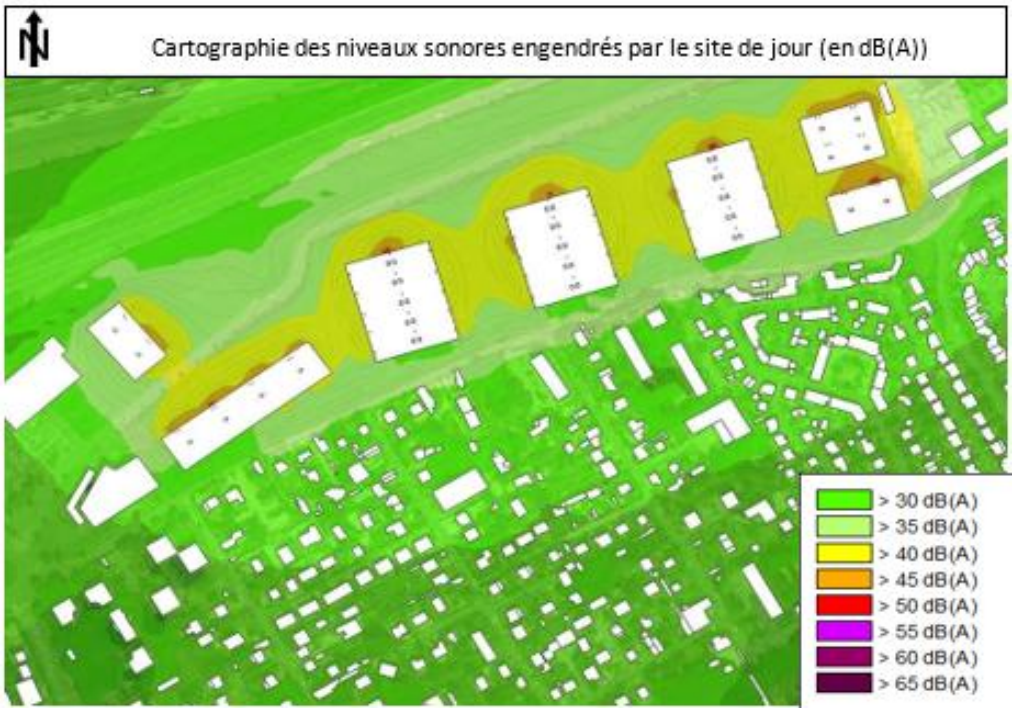


Figure 22 : Cartographie sonore de jour

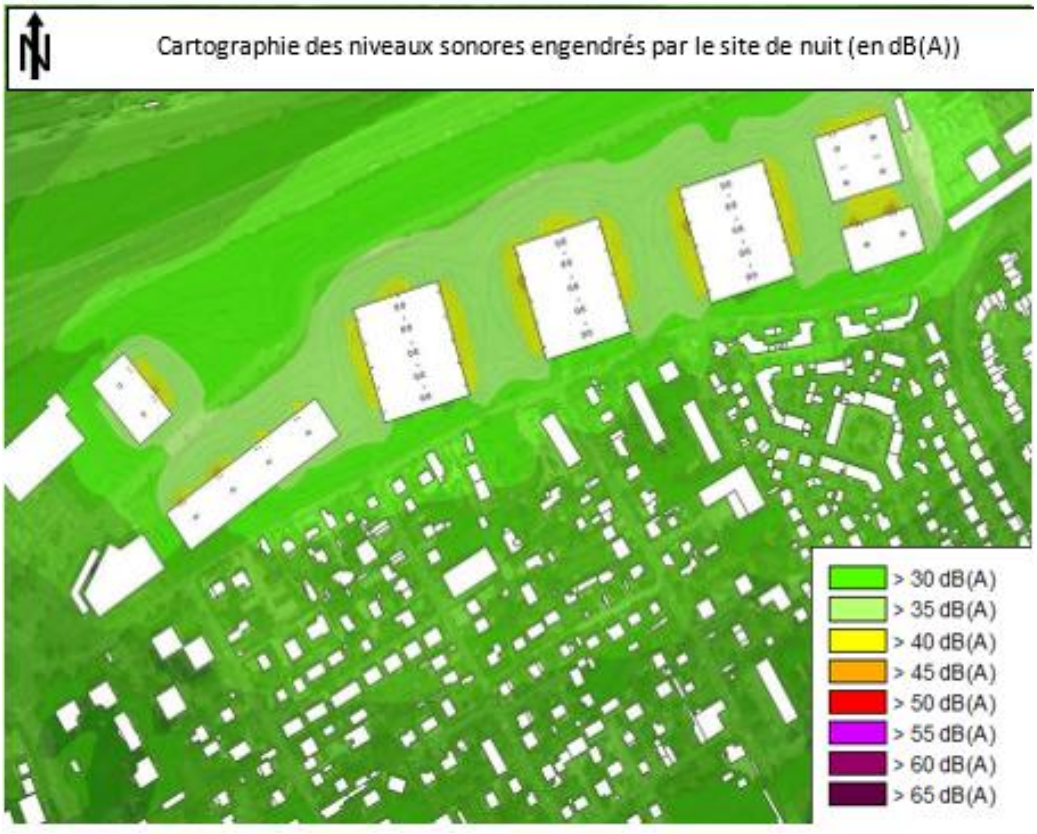


Figure 23 : Cartographie sonore de nuit

Les émergences induites par les équipements techniques du projet sont calculées par rapport aux points de calculs définis précédemment (LP1, LP2 et ZER) pour les périodes diurne et nocturne.

Période	Niveau résiduel global (dBA)	Niveau ambiant global (dBA)	Émergence globale (dBA)	Émergence admissible (dBA)	Dépassement global	Bande(s) d'octave dépassée(s)
Jour (07h–22h)	41,5	46,5	5,0	5,0	NON	250 Hz, 500 Hz, 2 kHz, 4 kHz
Nuit (22h–07h)	40,5	43,5	3,0	3,0	NON	4 kHz

Analyse et interprétation des résultats

De jour comme de nuit, aucun dépassement des seuils réglementaires n'est notable, conformément à la réglementation en vigueur. Cependant, des dépassements en spectral sont présents pour les 2 périodes considérées. Il est important de noter que ces dépassements (en spectral) ne peuvent être comparés qu'à titre indicatif par rapport aux valeurs réglementaires étant donné que le point de mesure est à l'extérieur.

Le tableau suivant présente les résultats en Limite de Propriété :

Période	Point de mesure	Bruit ambiant (dB(A))	Seuil réglementaire (dB(A))	Dépassement
Jour (07h-22h)	LP1	56,5	70,0	NON
	LP2	55,0	70,0	NON
Nuit (22h-07h)	LP1	51,5	60,0	NON
	LP2	51,5	60,0	NON

Analyse et interprétation des résultats
Les résultats ne montrent pas de dépassement en limite de propriété du futur projet, de jour comme de nuit.

4.10 Analyse des effets du projet sur la vie locale

L'effectif prévu sur l'ensemble du parc d'activités est estimé à 477 personnes.
Cette opération permettra de conforter le bassin d'emplois du territoire de Bonneuil-Sur-Marne.

4.11 Analyse des effets du projet sur le patrimoine culturel

Le projet d'aménagement ZAC Bonneuil Sud de SEGRO est suffisamment éloigné des monuments historiques pour ne pas présenter de risque pour leur bonne conservation (dégradation des structures, coloration, etc.).

Il n'y a pas de nécessité de mettre des mesures en place.

4.12 Analyse des effets du projet sur le relief

Le relief est relativement plat. La réalisation du bâtiment n'aura pas d'incidence particulière sur le relief.

L'impact sur la topographie est donc négligeable.

4.13 Analyse des effets du projet sur la biodiversité

Evaluation des incidences sur les habitats naturels

4.13.1 Evaluation des incidences sur les habitats naturels

Le site ne présente pas un fort enjeu écologique en termes de diversité spécifique. L'intérêt écologique est faible pour les habitats écologiques qui constituent le site, cependant il abrite des espèces

Les végétations ne présentent pas d'enjeu dans le contexte étudié. L'incidence du projet sur les habitats sera faible.

Il n'y a pas de nécessité de mettre des mesures d'évitement ou de compensation en place.

4.13.2 Evaluation des incidences sur la flore

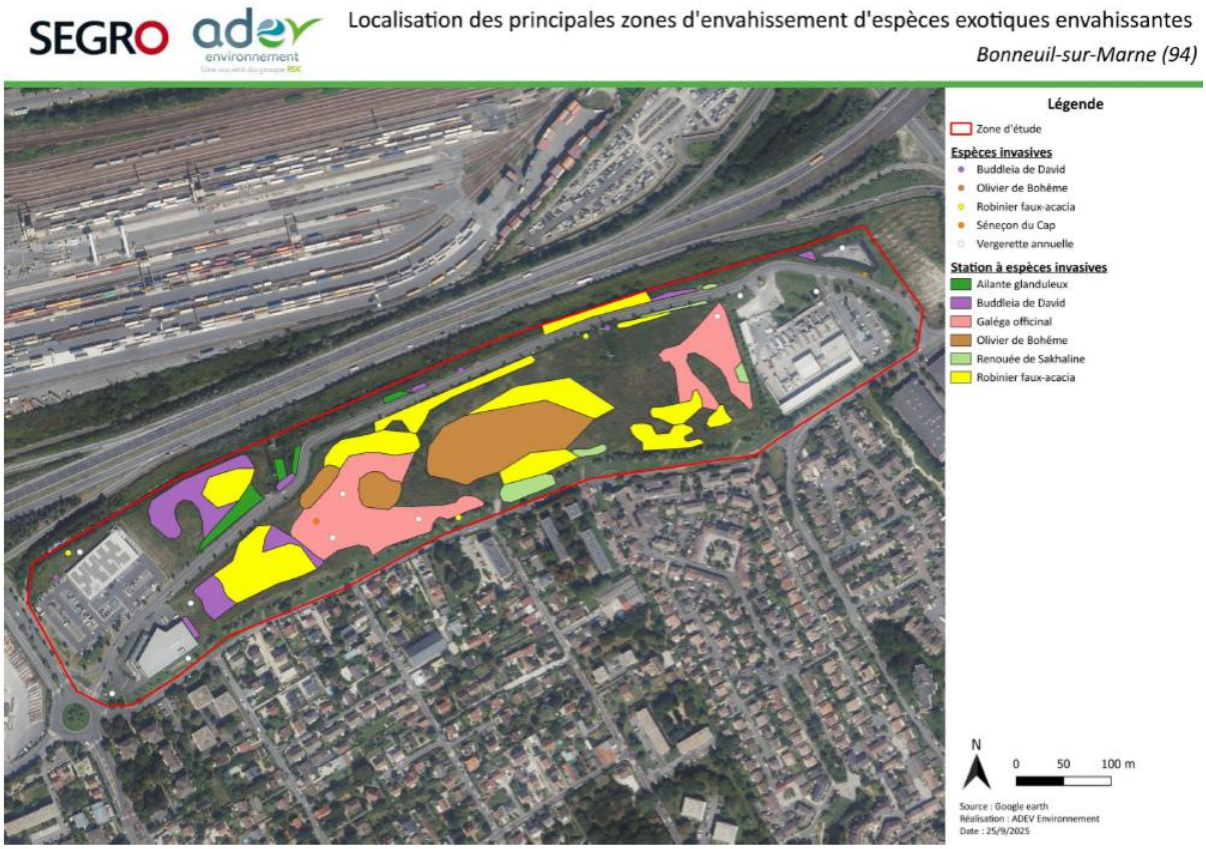
Le site ne présente pas d'enjeu vis-à-vis de la flore.
Une espèce protégée au niveau régional a été localisé sur le site d'étude : *Ranunculus parviflorus (Renoncule à petites fleurs)*.
Cette espèce végétale n'est pas située sur le terrain d'assiette de l'opération d'aménagement objet de la présente étude.
L'incidence du projet sur la flore sera faible.
Il n'y a pas de nécessité de mettre des mesures de compensation en place.



Figure 24 : Localisation des observations d'espèces patrimoniales (faune et flore)

Le principal enjeu associé à la flore est lié à la présence d'espèces exotiques envahissantes.
A en effet été relevée **la présence sur site de nombreuses espèces exotiques et/ou exotiques envahissantes** parmi lesquelles plusieurs sont en expansion sur le site et forme des massifs monospécifiques : Buddléia de David, Renouée sakaline, Ailante, Olivier de bohême, Robinier faux-acacia. La rudéralité du milieu explique ce taux important d'envahissement.

La localisation des stations d'espèces exotiques envahissantes les plus remarquables figure sur la carte ci-dessous.



Ces espèces exotiques envahissantes sont dotées d'une forte capacité de propagation, elles peuvent rapidement former des massifs monospécifiques denses, difficiles à maîtriser. Leur gestion représente un enjeu majeur. Des actions d'élimination doivent être engagées pour éradiquer ces espèces.
Chaque intervention doit suivre un protocole spécifique, adapté à la résilience de l'espèce concernée, et intégrer des mesures de biosécurité appropriées. Les espèces à éliminer en priorité sont l'Ailanthe, la Renouée, le Robinier faux-acacia et le Buddleia de David, qu'il s'agisse de haies ou de spécimens isolé.

La gestion des espèces exotiques envahissantes (EEE) doit être rigoureuse, spécifique à chaque espèce et respectueuse de l'environnement.
Les méthodes efficaces incluent l'arrachage manuel ou mécanique, le cerclage, la coupe répétée et le dessouchage, planifiés sur plusieurs années pour limiter la propagation.
Les méthodes inefficaces (coupe simple, absence de suivi, usage non encadré d'herbicides) sont à éviter car elles favorisent la régénération.
Un suivi régulier est nécessaire pour ajuster les actions et vérifier leur efficacité. Les déchets végétaux doivent être évacués vers des centres agréés (incinération ou compostage) pour éviter toute dissémination. L'usage de produits chimiques près des points d'eau est interdit afin de protéger la santé humaine et les écosystèmes. Enfin, la restauration écologique doit privilégier la végétation naturelle ou des espèces locales pour prévenir le retour des EEE.

4.13.3 Evaluation des incidences sur la faune

4.13.3.1 Incidences génériques

Les effets négatifs du projet sur la faune (oiseaux, mammifères, amphibiens, reptiles, invertébrés) peuvent avoir lieu au cours de la phase travaux et de la phase exploitation du projet.

En phase travaux

Le projet pourra avoir les effets génériques suivants en phase de travaux :

Tableau 1 effets génériques attendus en phase travaux

Types d'effets	Caractéristiques de l'effet	Principaux groupes et périodes concernés
Destruction des individus Cet effet résulte du défrichement et terrassement de l'emprise du projet, collision avec les engins de chantier, piétinement…	Impact direct Impact permanent (à l'échelle du projet) Impact à court terme	Toutes les espèces de faune peu mobiles situées dans l'emprise du projet, en particulier les oiseaux (oeufs et poussins), les mammifères (au gîte, lors de leur phase de léthargie hivernale ou les jeunes), les insectes (oeufs et larves), les reptiles, les amphibiens.
Altération biochimique des milieux Il s'agit notamment des risques d'effets par pollution des milieux lors des travaux (et secondairement, en phase d'entretien). Il peut s'agir de pollutions accidentelles par polluants chimiques (huiles, produits d'entretien...) ou par apports de matières en suspension (particules fines) lors des travaux de terrassement notamment.	Impact direct Impact temporaire (durée d'influence variable selon les types de pollution et l'ampleur) Impact à court terme (voire moyen terme)	Toutes les espèces de faune
Perturbation Il s'agit d'un effet par dérangement de la faune lors des travaux (perturbations sonores ou visuelles). Le déplacement et l'action des engins entraînent des vibrations, du bruit ou des perturbations visuelles (mouvements, lumière artificielle) pouvant présenter de fortes nuisances pour des espèces faunistiques (oiseaux, petits mammifères, reptiles…).	Impact direct ou indirect Impact temporaire (durée des travaux) Impact à court terme	Toutes les espèces de faune et particulièrement les mammifères et les oiseaux nicheurs et hivernants

En phase exploitation

Le projet pourra avoir les effets génériques suivant en phase d'exploitation :

Tableau 2 : Effets génériques attendus en phase d'exploitation

Types d'effets	Caractéristiques de l'effet	Principaux groupes et périodes concernés
Destruction ou dégradation physique des habitats naturels ou habitats d'espèces Cet effet résulte de l'entretien des milieux associés au projet	Impact direct Impact permanent (destruction), temporaire (dégradation) Impact à court terme	Tous les habitats naturels et toutes les espèces situées dans l'emprise du projet
Destruction des individus Il s'agit d'un effet par collision d'individus de faune avec des véhicules ou des câbles électriques par exemple. Cet effet résulte également de l'entretien et du piétinement des milieux associés au projet.	Impact direct Impact permanent (à l'échelle du projet) Impact durant toute la vie du projet	Toutes les espèces de faune et particulièrement les mammifères et les oiseaux nicheurs et hivernants
Perturbation Il s'agit d'un effet par dérangement de la faune (perturbations sonores ou visuelles) du fait de l'utilisation du site, de l'infrastructure, ainsi que de l'éclairage.	Impact direct ou indirect Impact temporaire (phase travaux) Impact durant toute la vie du projet	Toutes les espèces de faune et particulièrement les mammifères et les oiseaux nicheurs et hivernants
Dégradation des fonctionnalités écologiques Cet effet concerne la rupture des corridors écologiques et la fragmentation des habitats.	Impact direct Impact permanent Impact durant toute la vie du projet	Toutes les espèces de faune et particulièrement les mammifères, les amphibiens et les reptiles
Altération biochimique des milieux Il s'agit notamment des risques d'effets par pollution des milieux. Il peut s'agir de pollutions accidentelles par polluants chimiques (huiles, produits d'entretien...) ou par apports de matières en suspension (particules fines).	Impact direct ou indirect Impact temporaire (durée d'influence variable selon les types de pollution et l'ampleur) Impact à court terme (voire moyen terme)	Toutes périodes Habitats naturels Tous groupes de faune

4.13.3.1 Incidences sur l'avifaune

Lors des inventaires, 26 espèces d'oiseaux ont été inventoriées sur la zone d'étude.
Aucune espèce n'est d'intérêt communautaire.

17 espèces sont protégées et 4 bénéficient d'un statut de conservation défavorable au niveau national :

- Niveau national :
  - « Vulnérable » : le **Chardonneret élégant**
  - « Quasi-menacé » : le **Faucon crécerelle**, le **Goéland argenté** et **l'Hirondelle rustique**

7 espèces bénéficient d'un statut de conservation défavorable au niveau régional :

- Niveau régional :
  - « Vulnérable » : l'Hirondelle rustique et le Moineau domestique
  - « Quasi-menacé » : l'Accenteur mouchet, la Bergeronnette grise, le Chardonneret élégant, le Faucon crécerelle et la Mésange à longue queue.

L'enjeu vis-à-vis des oiseaux est considéré comme modéré à assez fort. Ces enjeux concernent principalement les milieux semi-ouverts et les fourrés de la zone d'étude.

4.13.3.2 Incidences sur les mammifères

Aucun gîte favorable aux microchiroptères n'a été observé sur le site d'étude (arbres à cavités, grottes, …).
A noter que le site présente un fort éclairage nocturne (éclairage présent le long de la voirie traversant le site).
En conséquence, l'enjeu de conservation inhérent aux mammifères sur le site d'étude est évalué comme faible.

4.13.3.3 Incidences sur les reptiles et les amphibiens

Une espèce protégée a été observée sur le site d'étude : Le Lézard des murailles (Podarcis muralis). Il s'agit d'une espèce commune mais sa présence en milieu urbain présente tout de même un enjeu de conservation.
Le site n'est pas favorable à l'accueil d'espèces d'amphibiens.
Au regard des observations réalisées et du contexte local, l'enjeu pour les amphibiens peut être considéré comme faible.
Au regard des observations réalisées et du contexte local, l'enjeu pour les reptiles peut être considéré comme modéré.

4.13.3.4 Incidences sur les insectes

Un cortège d'insecte commun a été observé sur le site d'étude. 23 espèces ont été identifiées.
Aucune espèce d'insecte protégée n'a été observée sur le site. Aucune espèce d'intérêt communautaire ou patrimoniale n'a été observée sur le site. Aucun habitat favorable à la présence d'insectes protégés ou patrimoniaux n'a été observé sur le site (arbres morts ou sénescents, plantes hôtes, …).
L'enjeu pour les insectes peut être considéré comme faible.

4.14 Effets cumulés

Concernant l'analyse des effets cumulés, les projets pris en compte sont ceux qui, lors du dépôt de l'étude d'impact :

- Ont fait l'objet d'un document d'incidences au titre de l'article R. 214-6 (loi sur l'eau) et d'une enquête publique ;
- Ou ont fait l'objet d'une étude d'impact au titre du code de l'environnement et pour lesquels un avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement a été rendu public.

Après vérification auprès de l'Autorité environnementale de la région Île-de-France, nous avons identifié des avis à prendre en compte pour l'analyse des effets cumulés sur la commune de Bonneuil-sur-Marne pour les années 2020, 2021 et 2025. Les projets concernés sont les suivants :

- **Projet d'extension de l'unité d'incinération de déchets non dangereux située à Créteil (94).**
  Avis sur projet du 19/05/2020.
- **Projet de construction d'un ensemble immobilier dans le quartier du Triage à Villeneuve-Saint-Georges (94).**
  Avis sur projet du 12/11/2021
- **Projet de centre de tri mécanisé de déchets de chantier et d'une déchetterie professionnelle à Bonneuil-sur-Marne (94).**
  Avis sur projet du 22/09/2021.
- **Projet de création de la ZAC relatif au renouvellement urbain du quartier Fabien à Bonneuil-sur-Marne (94).**
  Avis sur projet 26/08/2021.
- **Projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly situé à Créteil (94).**
  Avis sur projet du 12/11/2021.
- **Projet de datacenter Segro à Bonneuil-sur-Marne et Sucy-en-Brie (Val-de-Marne) (94).**
  Avis sur projet du 28/04/2025.

5 INCIDENCES NEGATIVES SUR L'ENVIRONNEMENT DUES A SA VULNERABILITE

L'objectif est d'examiner les incidences négatives notables du projet sur l'environnement qui pourraient résulter de son éventuelle vulnérabilité à des risques d'accidents ou de catastrophes majeures :

- Le terrain ne présent pas de vulnérabilité vis-à-vis du risque d'accident majeur lié à une inondation. Le projet n'aura donc aucune incidence négative sur l'environnement en relation avec ce type de risque.

- Le projet présente une faible vulnérabilité vis-à-vis du risque de mouvement de terrain. Ils ne peuvent donc pas avoir une incidence négative sur le projet.

- Le projet ne présente pas de vulnérabilité vis-à-vis du risque sismique. Ce type de risque n'aura donc aucune incidence négative sur le projet.

- Le projet ne présente pas de vulnérabilité vis-à-vis du risque climatologique. Ce type de risque n'aura donc aucune incidence négative sur le projet.

- Le projet ne présente pas de vulnérabilité vis-à-vis du risque industriel. Il n'y a donc pas d'incidence négative liée à ce type de risque.

- Le projet ne présente pas de vulnérabilité vis-à-vis du changement climatique. Il n'y a donc pas d'incidence négative liée à ce type de risque.

6 SOLUTIONS DE SUBSTITUTION

Ce paragraphe traite des raisons pour lesquelles, eu égard aux effets sur l'environnement ou la santé humaine le projet a été retenu.

La société SEGRO envisage, sur un terrain de 110 629 m² situé Avenue Rodolphe Hottinguer à Bonneuil-sur-Marne, la construction d'un parc d'activités qui sera composé à terme de huit bâtiments d'activités.

Le plan du projet est présenté ci-dessous (plan masse disponible en pièce-jointe du dossier) :



Figure 25 : Plan mass du projet

Ce projet s'inscrit dans le cadre de la ZAC Bonneuil Sud,

- Par une délibération du 21 juin 1996, le Conseil municipal de Bonneuil-sur-Marne approuve et arrête le dossier de création de la ZAC alors dénommée « ZAC Bonneuil Pompadour » et désigne la société SOFIBUS comme aménageur de la ZAC.
- Suivant deux délibérations du 11 décembre 1997, le Conseil municipal de Bonneuil-sur-Marne a approuvé le Plan d'Aménagement de Zone (« PAZ ») et la convention d'aménagement de la ZAC Bonneuil Pompadour.
- Suivant deux délibérations du 28 septembre 2000, le Conseil municipal de Bonneuil-sur-Marne approuve le bilan de concertation modifié et le dossier de création de la ZAC Bonneuil Sud, actant notamment le changement de l'aménageur devenue PROFINOR, filiale de SOFIBUS.
- En 2021, la société SEGRO Parc des Petits Carreaux (filiale de SEGRO France) est venue aux droits de la société SOFIBUS Patrimoine.

7 MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION DES EFFETS NEGATIFS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT OU LA SANTE, MODALITE DE SUIVI ET DE CHIFFRAGE

7.1 Mesures prises pour l'impact sur l'eau

Les mesures d'évitement et de réduction envisagées pour limiter l'impact du projet sur l'eau et le sol sont présentées ci-dessous :

- ✓ Evitement technique en phase exploitation :
  - E3.2a – Interdiction de l'utilisation de produits phytosanitaires et de tout produit susceptible d'impacter négativement le milieu,

- ✓ Réduction technique en phase travaux :
  - R2.1c - Optimisation de la gestion des matériaux (déblais et remblais),
  - R2.1d - Dispositif préventif de lutte contre une pollution et dispositif d'assainissement provisoire de gestion des eaux pluviales et de chantier,
  - R2.1j - Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines,
  - R2.2r - Dispositif de gestion et traitement de l'eau consommée,
  - R 2.2q - Dispositif de gestion et traitement des eaux pluviales et des émissions polluantes,

7.2 Mesures prises pour l'impact sur l'air, le bruit et la santé

Les mesures de réduction envisagées pour limiter l'impact du projet sur l'air, le bruit et la santé en phase travaux sont présentées ci-dessous :

- ✓ Réduction technique en phase travaux :
  - R2.1a – Adaptation des modalités de circulation des engins de chantier,

- ✓ Réduction technique en phase exploitation :
  - R2.2b – Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines,

7.3 Mesures prises pour l'impact sur le climat

Les mesures de réduction envisagées pour limiter l'impact du projet sur l'air, le bruit et la santé en phase travaux sont présentées ci-dessous :

- ✓ Réduction technique en phase exploitation :

- R2.2r - Mise en place de dispositif permettant de limiter la consommation énergétique du bâtiment,

7.4 Mesures prises pour l'impact sur les déchets

Les mesures de réduction envisagées pour limiter l'impact du projet sur les déchets sont présentées ci-dessous :

- ✓ Evitement technique en phase travaux :
  - E3.1a – Absence de rejet dans le milieu naturel : déchets,
- ✓ Réduction technique en phase chantier :
  - R2.1c – Optimisation de la gestion des matériaux,
- ✓ Réduction technique en phase exploitation / fonctionnement :
  - R2.2r – Gestion écologique des déchets,

7.5 Mesures prises pour l'impact sur le paysage

Les mesures de réduction envisagées pour limiter l'impact du projet sur le paysage sont présentées ci-dessous :

- ✓ Réduction technique en phase exploitation / fonctionnement :
  - R2.2k – Plantations diverses visant la mise en valeur des paysages,
- ✓ Accompagnement technique en phase travaux :
  - A7.a – Aménagements paysagers d'accompagnement du projet,

7.6 Mesures prises pour l'impact sur la faune et la flore

Les mesures d'évitement et de réduction envisagées pour limiter l'impact du projet sur l'eau et le sol sont les suivantes :

- Des mesures d'évitement sont prévues sur le site en raison de la présence d'une espèce floristique protégée localisée à l'est de la zone d'étude. La localisation de cette espèce est considérée comme présentant un niveau d'enjeu écologique fort,
- ✓ Réduction technique en phase travaux :
  - MR01 - Phasage des travaux en dehors des périodes de fortes sensibilités pour la faune,
  - MR02 - Limitation de la pollution lumineuse,
  - MR03 - Rédaction d'un Plan d'Assurance Environnement et signature bipartie : guide chantier,

- MR04 - Ensemencement prairial,
- MR05 - Plantation de haies,

✓ Accompagnement technique en phase travaux :

- MA01 – Perméabilisation du site pour la petite faune,
- MA02 – Installation de nichoirs à rapaces,
- MA03 – Création de mares,
- MA04 – Mise en place d'abris pour la petite faune – tas de bois,
- MA05 – Créations de Pierriers/Hibernaculums,
- MA06 – Favorisation des Chiroptères,

✓ Mesures de surveillance en phase chantier :

- MS1 – Suivi du respect du calendrier de chantier par un écologique,