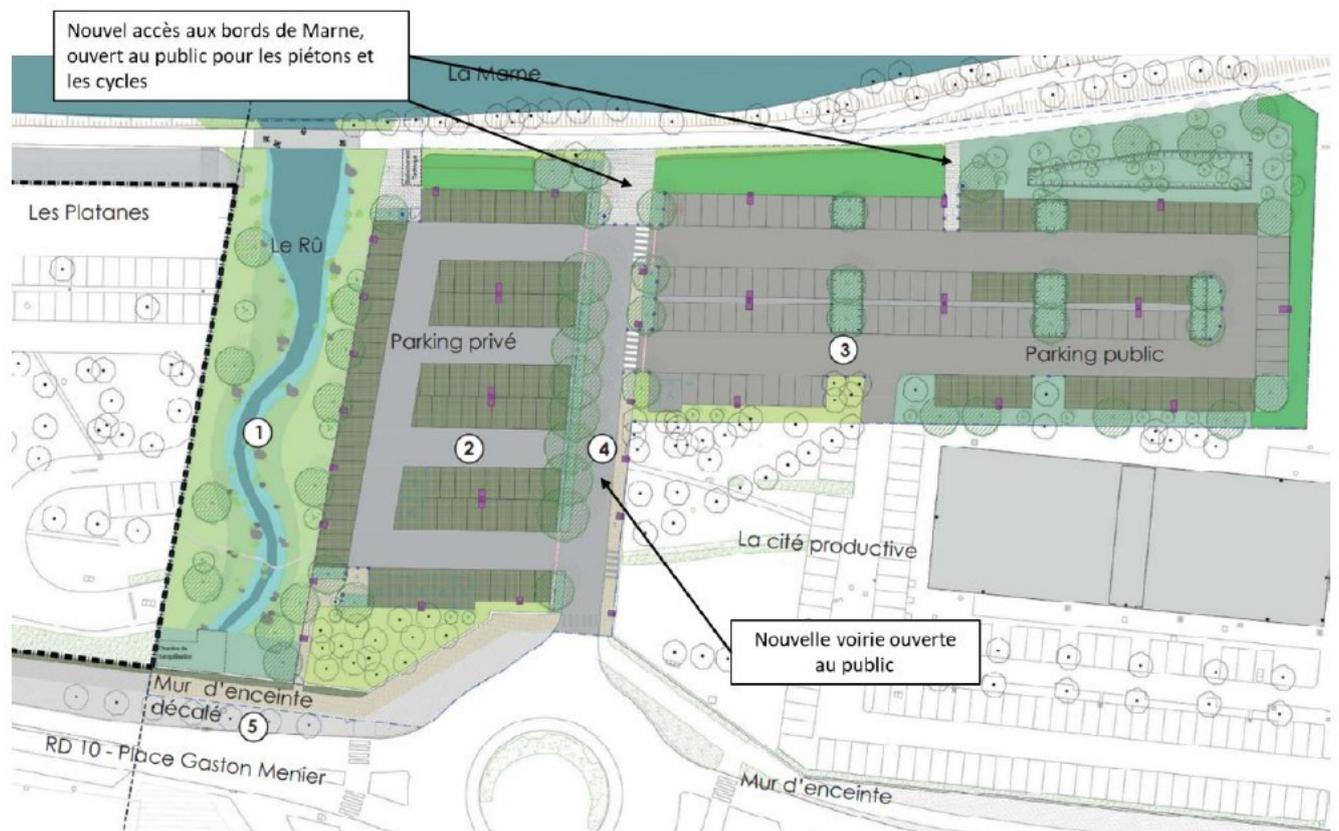




Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré  
sur le projet de reconversion et d'aménagement  
de l'ancien site de la chocolaterie  
à Noisiel et Torcy (77)**

**N°MRAe APJIF-2024-077  
du 16/10/2024**



La principale évolution du projet consiste à distinguer un nouveau secteur, celui du ru Maubuée en vue, principalement, de la renaturation d'une partie du ru et de la recombposition d'un parking automobile.  
 En haut : photo de l'état actuel, en bas : plan du projet (source EI, p. 323)

# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de reconversion et d'aménagement de l'ancien site de la chocolaterie Meunier située à Noisiel et Torcy (77), porté par la société Linkcity Île-de-France et son étude d'impact, dont la date n'est pas précisée. Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis d'aménager.

Sur une superficie de quatorze hectares, le projet vise à créer un nouveau quartier mixte (logements, commerces, services, équipements), ouvert au public, avec l'ambition affichée de conserver les éléments forts de son patrimoine et de son cadre naturel tout en facilitant l'accès aux bords de Marne. Il prévoit la réhabilitation des bâtiments existants classés ou inscrits, la démolition de certains bâtiments ou extensions récentes, ainsi que, dans un premier temps, la construction de deux bâtiments appelés « Atrium » après démolition de bureaux éponymes existants, et la construction de deux autres bâtiments dénommés « Platanes » à l'emplacement d'un parking planté.

Le projet se divise en quatre secteurs :

- au centre : le secteur Quartier de la Marne, avec une date de livraison prévisionnelle en 2027 :
  - 542 logements sur 38 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)<sup>1</sup> ;
  - des commerces, des activités et des services de proximité sur environ 1 200 m<sup>2</sup> de SDP ;
  - des surfaces dédiées à des activités sur environ 2 500 m<sup>2</sup> SDP ;
- à l'ouest : le secteur Cité du Goût, dont la date de livraison prévisionnelle reste à définir ; d'une surface de 52 476 m<sup>2</sup>, le projet n'est pas aussi abouti que celui du Quartier de la Marne, mais les orientations de programmation sont déjà définies (hôtel, restaurants, résidence étudiante, équipement culturel, auditorium, espaces de formation, etc.) ;
- à l'est : le secteur Cité productive, qui n'en est qu'au stade de l'ébauche ;
- entre les secteurs Quartier de la Marne et Cité du goût (inclus dans le périmètre de cette dernière dans la version précédente du projet) : le secteur Ru Maubuée qui comprend la remise à ciel ouvert du ru, la recomposition du parking automobile existant ainsi que la création d'une passerelle, d'un nouvel accès public et d'une réserve foncière naturelle.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent la préservation du patrimoine architectural et paysager, la préservation des milieux naturels, les risques d'inondation, l'exposition des futurs occupants et riverains du site aux pollutions et nuisances associées, ainsi que la consommation d'énergie, l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à ses effets.

Ce projet a déjà fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale en date du 30 août 2023 dans le cadre de la procédure de permis d'aménager des phases 1 et 2. L'Autorité environnementale constate globalement que l'étude d'impact a été actualisée pour répondre à ses recommandations et présente les éléments relatifs aux évolutions de programmation.

La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

---

<sup>1</sup> La surface de plancher ne comprend ni les murs, ni les espaces de circulation (escaliers, ascenseurs, etc.), ni les parkings.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Préambule.....	5
Avis détaillé.....	7
<b>1. Présentation du projet.....</b>	<b>7</b>
<b>2. Historique du dossier et précédent avis de la MRAe.....</b>	<b>11</b>
2.1. Historique du projet.....	11
2.2. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	12
<b>3. Recommandations de l'Autorité environnementale maintenues ou amendées dans le présent avis et ajouts éventuels.....</b>	<b>12</b>
3.1. Qualité de l'étude d'impact.....	13
3.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	13
3.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	14
3.4. Préservation du patrimoine architectural et paysager.....	15
3.5. Préservation des milieux naturels et biodiversité.....	16
3.6. Déplacements et stationnement.....	17
3.7. Exposition des futurs occupants et riverains du site aux pollutions et nuisances associées.....	19
3.8. Énergie et climat.....	22
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....</b>	<b>24</b>
ANNEXE.....	25
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	26

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>2</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par le Préfet de Seine-et-Marne pour rendre un avis sur le projet de reconversion et d'aménagement de l'ancien site de la chocolaterie Menier, porté par Linkcity, situé à Noisiel et Torcy (77) et sur son étude d'impact datée de août 2024.

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

Cette saisine étant conforme au I de l'article R. 122-6 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à la MRAe le 16 août 2024. Conformément au II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 29 août 2024. Sa réponse du 23 septembre 2024 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 16 octobre 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de reconversion et d'aménagement de l'ancien site de la chocolaterie Menier, situé à Noisiel et Torcy (77).

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport d'Éric ALONZO, coordonnateur, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

---

<sup>2</sup> L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

<b>ERC</b>	Éviter, réduire, compenser
<b>Insee</b>	Institut national de la statistique et des études économiques
<b>OMS</b>	Organisation mondiale de la santé
<b>PGRI</b>	Plan de gestion des risques inondation
<b>PCAEM</b>	Plan climat air énergie métropolitain
<b>PDU</b>	Plan de déplacements urbains
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>PPA</b>	Plan de prévention de l'atmosphère
<b>Sage</b>	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
<b>Sdage</b>	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
<b>Sdrif</b>	Schéma directeur de la région Île-de-France
<b>SRCAE</b>	Schéma régional climat air énergie
<b>SRCE</b>	Schéma régional de cohérence écologique

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet

### ■ Contexte

Noisiel et Torcy sont deux communes de Seine-et-Marne, situées à une vingtaine de kilomètres de Paris.

La commune de Noisiel compte 15 461 habitants (Insee 2021) et s'étend sur environ 433 ha. Elle est longée par la Marne, qui constitue la limite nord de la commune. Deux autres cours d'eau sont présentés sur le territoire communal : le ru de la Hard et le ru Maubuée. Deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff)<sup>3</sup> de type I « la Marne à Vaires-sur-Marne » et « les Parcs de Champs et Parc de Noisiel », ainsi que deux Znieff de type II « les Bois de Saint-Martin et bois de Célie » et la « vallée de la Marne de Gournay-sur-Marne à Vaires-sur-Marne » sont présentes sur la commune. La commune est desservie par le RER A.

La commune de Torcy compte 22 444 habitants (Insee 2021) et s'étend sur environ 615 ha, dont la limite nord correspond également à la Marne. Deux autres cours d'eau traversent Torcy : la Gondoire et le rue Maubuée. Deux Znieff de type I « la Marne à Vaires-sur-Marne » et « les plans d'eau et milieux associés à Torcy » ainsi qu'une Znieff de type II « la vallée de la Marne de Gournay-sur-Marne à Vaires-sur-Marne » y sont présentes. La commune est desservie par le RER A.

Ces deux communes font partie de la communauté d'agglomération Paris – Vallée de la Marne, établissement public de coopération intercommunale, composé de douze communes et comptant 228 864 habitants (Insee 2021).

### ■ Présentation du projet

Le projet de reconversion concerne l'ancienne chocolaterie Menier, siège social du groupe Nestlé jusqu'à ce qu'il décide, en 2020, de le relocaliser. Le site est alors cédé au groupe Linkcity, avec l'objectif affiché d'en faire un nouveau quartier mixte (logements, commerces, services, équipements), ouvert au public et facilitant l'accès aux bords de Marne.

Sur une superficie de quatorze hectares, le projet prévoit de préserver la richesse du patrimoine bâti et paysager, en conservant et réhabilitant les bâtiments existants classés ou inscrits. Pour le reste, il est prévu la démolition de bâtiments ou d'extensions récents (qui datent pour la plupart de la fin du XX<sup>e</sup> siècle) et, dans un premier temps, la construction de deux bâtiments appelés « Atrium Ouest » et « Atrium Est » (après démolition des bureaux éponymes existants réalisés en 1995), et la construction de deux autres bâtiments dénommés « Platanes » à l'emplacement d'un parking planté.

La partie ouest du site, située à Noisiel, concentre les bâtiments historiques et patrimoniaux, ainsi que les ajouts issus de la réhabilitation de 1995 tandis que la partie est, située sur la commune de Torcy, comprend essentiellement la Halle technique (1889).

---

<sup>3</sup> L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : celles de type I (secteurs de grand intérêt biologique ou écologique) et celles de type II (grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes).

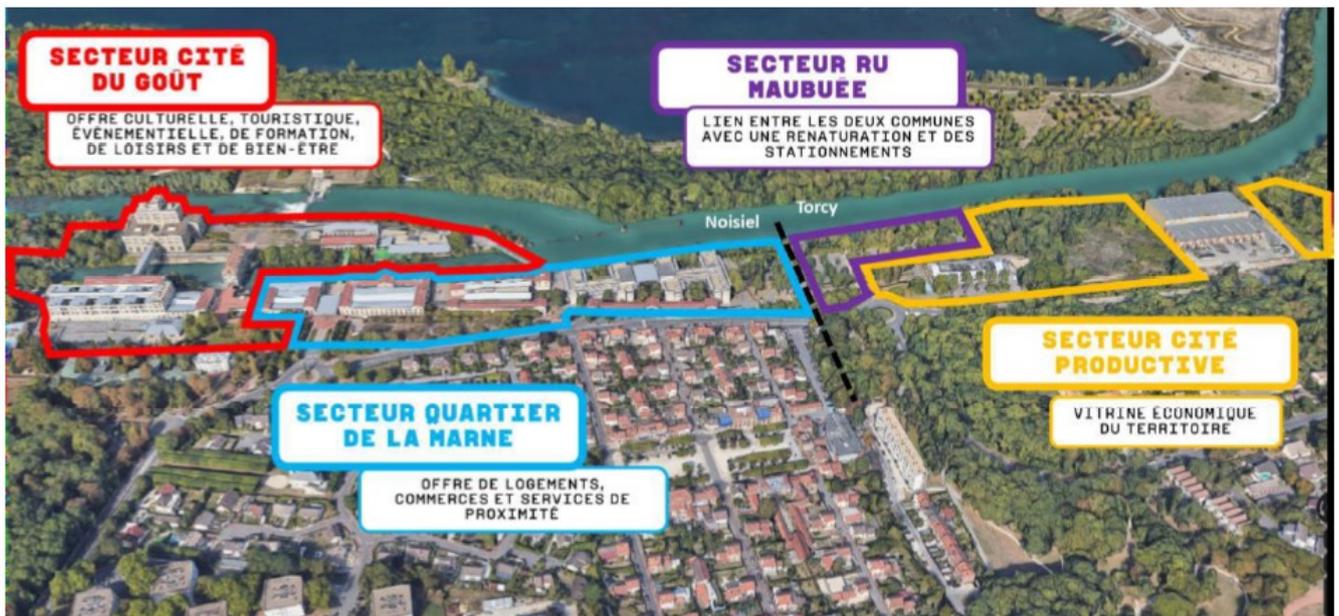


Illustration 1 : Localisation des secteurs du projet de reconversion de l'usine Nestlé (RNT, p. 8)

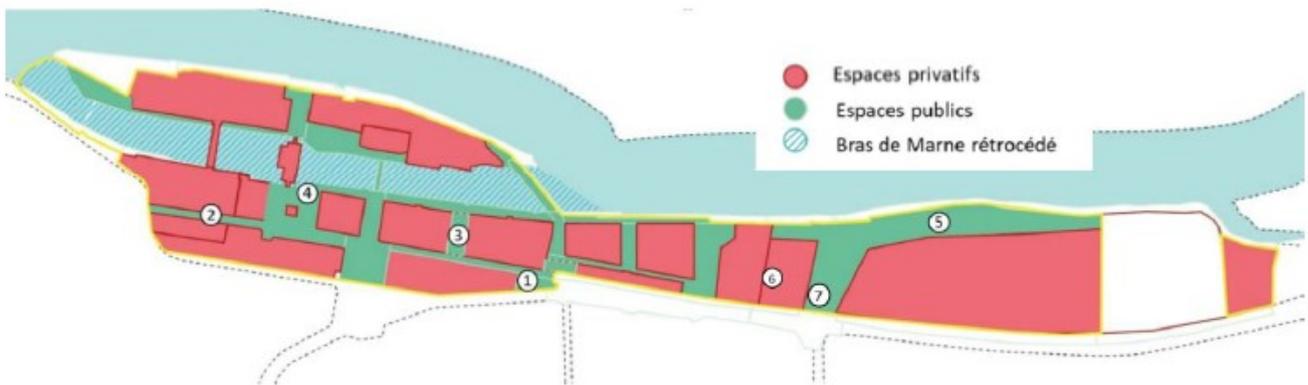


Illustration 2 : Répartition des espaces publics et privés au sein du projet (RNT, p. 13)



Illustration 3 : Répartition des opérations prévus pour le Quartier de la Marne et la cité du Goût (El, p. 304)

Le projet se définit en quatre secteurs (cf. Illustration 1):

a) au centre : le secteur Quartier de la Marne, dont la livraison est prévue en 2027.

D'une surface d'environ 36 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) (EI, p. 303), il comprend (cf. Illustration 4):

- 532 logements ;
- des bureaux, services et commerces
- la réhabilitation d'un parking automobile de 407 places intérieures et 99 places extérieures.

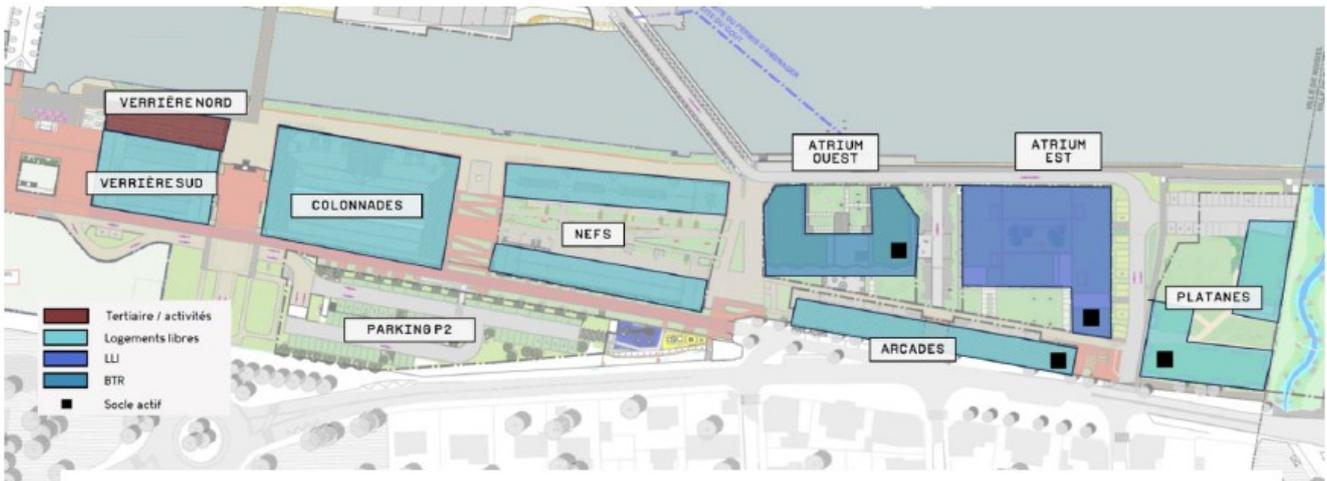


Illustration 4 : Détail de la programmation du Quartier de la Marne, principalement dédiée au logement (EI, p. 303)

b) à l'ouest : le secteur Cité du Goût, dont la date de livraison prévisionnelle reste à définir.

D'une surface de plancher de 26 9000 m<sup>2</sup>, il prévoit notamment :

- un hôtel d'environ 150 chambres ;
- une école hôtelière ;
- des offres culturelles, muséales, de restauration, de spa bien-être et événementielles ;
- une résidence étudiante de 137 chambres.

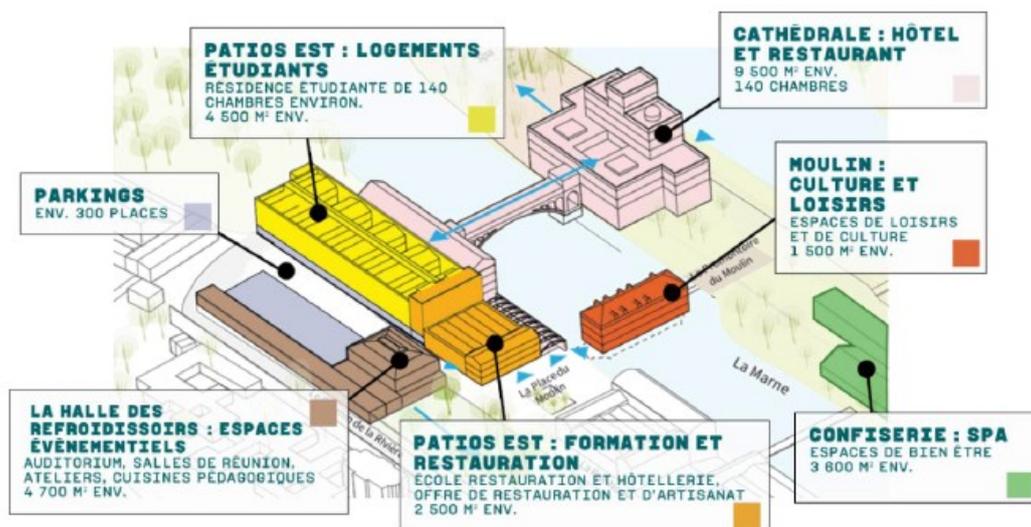


Illustration 5 : Détail de la programmation de la Cité du goût (EI, p. 305)

**c) à l'est : le secteur Cité productive, actuellement au stade de l'ébauche.**

Située sur la commune de Torcy, il comprend environ 25 000 m<sup>2</sup> de SDP répartis en 10 000 m<sup>2</sup> d'activité et 15 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

**d) entre les secteurs Quartier de la Marne et Cité productive : le secteur Ru Maubuée**

Situé sur la commune de Torcy, l'aménagement du secteur Ru Maubuée fait l'objet d'un permis d'aménager dans le cadre duquel s'inscrit le présent avis. Dans le projet précédent, objet de l'avis de l'Autorité environnementale du 30 août 2023, cette zone ne donnait pas lieu un « secteur » autonome, il s'agissait de la partie ouest de la Cité productive. Ce secteur prévoit (cf. Illustration 7) :

- la remise à ciel ouvert du ru Maubuée, sur une bande de 22 m, actuellement canalisé dans son linéaire traversant le site du projet. Ce ru, d'une longueur totale de quatre kilomètres, traverse les communes de Croissy-Beaubourg, Lognes, Torcy et Noisiel ;
- la recomposition du parking imperméabilisé existant P3 divisé en un parking privatif de 100 places dédié aux logements du projet, et la création d'un parking ouvert au public d'environ 125 places ;
- la création d'une passerelle, d'un nouvel accès public depuis le rond-point côté Torcy, et d'une réserve foncière naturelle afin de pouvoir élargir la promenade des bords de Marne à l'est du site.



Illustration 7 : Secteur Ru Maubuée (EI, p. 306)



Illustration 6 : Schéma d'aménagement de la partie ouest du secteur Ru Maubuée, comprenant la renaturation du ru (EI, p. 342)

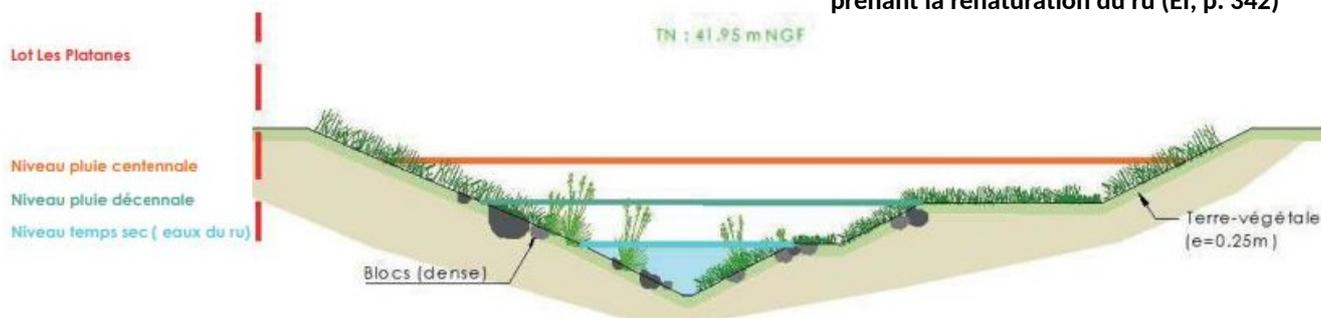


Illustration 8 : Coupe du ru renaturé (EI, p. 343)

D'après le dossier, l'objectif de l'aménagement de ce secteur est de « - profiter de l'opportunité du projet pour renaturer le rû Maubuée, aujourd'hui canalisé dans l'enceinte du site projet ; - retrouver un accès aux bords de Marne pour les piétons et les cycles ; - répondre aux besoins en stationnement du projet de la Chocolaterie, en réutilisant un maximum les places existantes ; - faire perdurer la végétalisation de ce secteur, dans la continuité du grand paysage de la Marne » (EI, p. 322).

En raison de la forte variation de débits liée au bassin de l'Écluse, le ru renaturé intégrera en amont une chambre de tranquillisation destinée à « consommer l'énergie de ces eaux et apaiser les écoulements » (EI, p. 344). Le lit et les berges du ru seront équipés de dispositifs anti-érosion (blocs rocheux) et végétalisés (EI, p. 344-345).

## 2. Historique du dossier et précédent avis de la MRAe

### 2.1. Historique du projet

Pour rappel, ce projet de reconversion et d'aménagement de l'ancien site de la chocolaterie à Noisiel et Torcy a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale (MRAe) en date du 30 août 2023.

Depuis, la programmation a été modifiée ou précisée, notamment par des diminutions des surfaces de plancher prévues dans les secteurs Quai de la Marne et Cité du Goût, la création d'une école hôtelière et d'une résidence étudiante dans la Cité du Goût et le réaménagement du secteur du Ru Maubuée — autrefois inclus dans celui de la Cité productive — qui prévoit la réouverture du ru. Plusieurs parties du projet ont déjà été autorisées<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Permis d'aménager lotissement Cité du Goût et Quartier de la Marne le 2 mars 2023  
Permis d'aménager parking souterrain existant le 20 avril 2024

D'autres dépôts de demandes au titre des procédures d'urbanisme ou de la loi sur l'eau seront cependant nécessaires. Ces éléments ont fait l'objet d'une actualisation dans l'étude d'impact.

La présente saisine a été élaborée sur la base de cette mise à jour, datée d'août 2024, de l'étude d'impact précédente. Cette mise à jour intégrait notamment les évolutions programmatiques mais également les réponses aux observations émises par l'Autorité environnementale en 2023. Aussi, dans le présent avis, l'Autorité environnementale analysera-t-elle la prise en compte de ses recommandations.

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

Dans son précédent avis, l'Autorité environnementale avait relevé la nécessité d'identifier des solutions alternatives prévoyant moins de démolitions et préservant les espaces libres, d'approfondir les études techniques relatives à l'impact écologique et énergétique du projet, notamment en complétant le diagnostic faune-flore et en réalisant un bilan carbone du projet basé sur une analyse cycle de vie.

Elle avait recommandé d'explicitier la stratégie de mobilité et son impact sur le dimensionnement des stationnements automobile, de préciser les principes de la conception bioclimatique, de détailler les impacts paysagers du projet et d'améliorer la prise en compte des nuisances sonores et atmosphériques.

Si l'ensemble de ses recommandations n'ont pas été prises en compte – notamment sur les impacts sanitaires et paysagers du projet – l'Autorité environnementale constate que dans le cadre de la mise à jour de l'étude d'impact pour le secteur Ru Maubuée, le maître d'ouvrage a cherché à répondre à ses recommandations à l'appui de nouvelles études techniques (diagnostic faune-flore complété, étude de mobilisation des énergies renouvelable, bilan carbone, une étude d'optimisation des densités, etc.).

Cette démarche, présentée sous la forme de modifications apparentes permettant de faciliter la compréhension du lecteur, est à souligner.

## 3. Recommandations de l'Autorité environnementale maintenues ou amendées dans le présent avis et ajouts éventuels

La première version de l'étude d'impact relative au projet de reconversion du site de la chocolaterie à Noisiel et Torcy (77), produite dans le cadre du permis d'aménager du secteur Ru Maubuée, avait donné lieu à de premières recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis en date du 30 août 2024.

La présente analyse de l'Autorité environnementale expose les recommandations maintenues ou modifiées et celles qui, dans la version transmise de l'étude d'impact actualisée, lui semblent satisfaites.

---

Permis de construire réhabilitation en logement des bâtiments historiques Verrière Sud, Colonnade, Nefs, Arcades) 12 juin 2024.

L'Autorité environnementale avait recommandé de :

- réorganiser le dossier afin qu'il n'y ait pas de doublons et trop de parties communes entre les différents documents ;
- préciser les modalités de suivi de manière à permettre d'apprécier les effets du projet sur l'environnement et la santé humaine et de déclencher, en cas d'écart, des mesures correctives.

L'Autorité environnementale avait recommandé de préciser l'analyse de l'articulation du projet avec les documents stratégiques de planification.

### 3.1. Qualité de l'étude d'impact

L'étude d'impact présentée traite de l'ensemble des secteurs, et présente des modalités de suivi en phase chantier et projet pour certaines des mesures (EI, p. 678 et suivantes). Des indicateurs de suivi ont été définis, sans toutefois intégrer d'échéances, ou préciser les modalités de publicité ou de mise en œuvre d'éventuelles mesures correctives.

### 3.2. Articulation avec les documents de planification existants

Ces éléments ont été ajoutés en interrogeant systématiquement la compatibilité du projet et le document stratégiques et de planification (EI, p. 522 et suivantes). Cette approche a été retenue pour le schéma régional climat air énergie (SRCAE), le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le plan de prévention de l'atmosphère (PPA), le plan climat air énergie métropolitain (PCAEM), le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif), le plan local d'urbanisme (PLU), le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage), le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage), le plan de gestion des risques inondation (PGRI), et le plan de déplacements urbain (PDU). Des éléments relatifs au Sdrif-E, dont l'approbation devrait intervenir début 2025, ont également été ajoutés. L'étude identifie notamment dans ce document les espaces verts à pérenniser et les éléments

(1) L'Autorité environnementale recommande, s'agissant des modalités de suivi des mesures d'évitement et de réduction des impacts, de préciser les échéances de suivi, les mesures de publicités prévues pour ce suivi et les modalités de mise en œuvre d'éventuelles mesures correctives nécessaires.

ments du patrimoine industriel à préserver. L'Autorité environnementale estime la démarche retenue pertinente et sa recommandation satisfaite.

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

L'Autorité environnementale avait recommandé de présenter des solutions de substitution raisonnables à celle retenue dans le cadre du projet en réalisant une analyse comparative de leurs avantages et inconvénients au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine, notamment celles liées aux démolitions/reconstructions et aux nouvelles constructions prévues sur les rares espaces libres situés à l'est du site.

Les évolutions programmatiques du projet sont présentées dans la version actualisée avec notamment des justifications des choix réalisés à l'échelle de certains projets immobiliers du secteur Quartier de la Marne (projets Platanes et Atrium), sans toutefois présenter les solutions réellement alternatives envisagées.

L'Autorité environnementale relève toutefois que la programmation du secteur Quartier de la Marne a intégré certains enjeux environnementaux (inondation, impact patrimonial) en supprimant des programmes neufs prévus, en reculant certains bâtiments et en travaillant sur l'organisation du stationnement.

Elle considère toutefois nécessaire, notamment s'agissant de la Cité Productive encore au stade de l'ébauche, d'étudier divers scénarios de programmation et les présenter au regard de leur impact sur l'environnement et la santé, et notamment sur le maintien des rares espaces libres situés à l'est du site.

(2) L'Autorité environnementale recommande, s'agissant de la Cité productive et des évolutions de programmation à venir sur le reste du projet, de réaliser une analyse comparative des avantages et inconvénients des scénarios envisagés au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine.

### 3.4. Préservation du patrimoine architectural et paysager

L'Autorité environnementale avait recommandé, pour apprécier l'insertion paysagère des nouvelles constructions prévues dans le projet, de :

- produire des perspectives à hauteur d'homme avant/après montrant l'insertion des nouveaux bâtiments Atrium et Platanes depuis la Marne et depuis la place Gaston Menier ;
- présenter des documents graphiques (plan masse, coupe, axonométrie et perspectives) traduisant l'impact paysager des intentions d'aménagement et de construction de la Cité productive.

Ces éléments n'ont pas été produits. S'agissant des impacts paysagers du projet, il est précisé que le projet de renaturation du ru Maubuée prévoit de créer de nouvelles percées visuelles sans en démontrer les effets, à l'appui d'éléments graphiques.

(3) L'Autorité environnementale recommande, pour apprécier l'insertion paysagère des nouvelles constructions prévues dans le projet, de :

- produire des perspectives à hauteur d'homme avant/après montrant l'insertion des nouveaux bâtiments Atrium et Platanes depuis la Marne et depuis la place Gaston Menier ;
- présenter des documents graphiques (plan masse, coupe, axonométrie et perspectives) traduisant l'impact paysager des intentions d'aménagement et de construction de la Cité Productive,
- démontrer à l'appui d'éléments graphiques, les effets de la renaturation du ru Maubuée sur la création de percées visuelles vers et depuis la Marne.

L'Autorité environnementale avait recommandé de compléter les inventaires écologiques par des prospections permettant de couvrir les enjeux sur un cycle biologique complet, notamment en ce qui concerne les chiroptères.

### 3.5. Préservation des milieux naturels et biodiversité

La recommandation a été prise en compte, de nouvelles prospections ont été réalisées. Elles ont permis d'observer huit espèces de chauves-souris, protégées, dont le Murin à moustache et la pipistrelle de Nathusius, qui n'avaient pas été observées lors des précédents passages. Les gîtes n'ont pas été identifiés, mais 35 arbres à cavités favorables aux chauves-souris ont été localisés et cartographiés (EI, p. 109), tout comme la localisation des espèces contactées (EI, p. 110). Des mesures en phase chantier sont été définies (EI, p. 586) notamment s'agissant du calendrier d'action ou de la mise en œuvre de gîtes. Des indicateurs de suivi et d'adaptation du projet sont présentés page 609 et détaillent les mesures déjà prises pour préserver les habitats (par exemple, la préservation de quinze arbres sur le lot Atrium nouvellement prévu).

L'Autorité environnementale relève que les points d'écoute pour les chiroptères n'ont pas couvert correctement les secteurs potentiellement affectés par la future Cité productive et estime qu'il est nécessaire d'approfondir la caractérisation des habitats dans ce secteur.

(4) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de mener des prospections complémentaires, s'agissant des chiroptères, sur les secteurs de la future Cité productive qui n'ont pas fait l'objet d'investigations.

## Recommandations de l'Autorité environnementale du 30 août 2023

L'Autorité environnementale avait recommandé de présenter de manière détaillée la superficie et la localisation des espaces non ou peu artificialisés, notamment les espaces de pleine-terre, ainsi que les arbres, avant et après projet, et expliciter les mesures d'évitement, de réduction et en dernier recours de compensation mises en œuvre.

L'Autorité environnementale avait recommandé d'approfondir les orientations du projet afin de garantir la préservation des espaces naturels présents sur l'emprise de la Cité Productive, notamment afin d'éviter la zone humide qui s'y trouve.

L'Autorité environnementale avait recommandé aux autorités gestionnaires compétentes d'envisager, en lien avec les autorités compétentes, un renforcement de la desserte du futur quartier par les transports en commun afin de permettre

## Compléments apportés à l'étude d'impact

Des éléments suivants relatifs à l'état général des arbres dans le secteur ru du Maubuée ont été ajoutés dans l'étude d'impact (EI, p. 332) « *la quasi totalité des arbres sont en état de dépérissement [...] nécessitant leur abattage.* »

De plus, un bilan des espaces imperméables et perméables avant et après projet est présenté (EI, p. 550) et permet d'observer que la superficie des surfaces imperméabilisée diminue de 6 % et que la superficie des surfaces perméables augmente de 2 % à l'échelle du projet selon les connaissances actuelles de sa programmation. Ces données ne concernent pas le secteur de la Cité productive, qui n'a pas été caractérisé à ce stade. Des cartographies permettant le comparatif sont présentées p. 551.

Aucun élément complémentaire relatif à ce secteur n'a été précisé. L'Autorité environnementale maintient en conséquence sa recommandation.

### 3.6. Déplacements et stationnement

L'étude précise qu'une concertation préalable a été réalisée entre le porteur de projet, la commune et le conseil départemental de Seine-et-Marne permettant d'élaborer des solutions (non détaillées dans l'étude), qui seront versées dans un dossier présenté à Île-de-France Mobilités. Une nouvelle ligne de bus (311) a renforcé l'offre existante, mais l'étude ne présente pas les effets

## Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

(5) L'Autorité environnementale recommande, s'agissant de la Cité productive, de présenter de manière détaillée la superficie et la localisation des espaces non ou peu artificialisés, notamment les espaces de pleine-terre, ainsi que les arbres, avant et après projet, et expliciter les mesures d'évitement, de réduction et en dernier recours de compensation mises en œuvre.

(6) L'Autorité environnementale recommande à nouveau d'approfondir les orientations du projet afin de garantir la préservation des espaces naturels présents sur l'emprise de la Cité productive, notamment afin d'éviter la zone humide qui s'y trouve.

## Recommandations de l'Autorité environnementale du 30 août 2023

notamment d'améliorer les conditions de rabattement vers les modes de transport lourd.

L'Autorité environnementale avait recommandé :

- d'étendre à l'ensemble des lots du projet l'objectif affiché de créer des poches de stationnement automobile à distance du cœur du futur quartier pour les logements et les activités, en mettant à profit le principe du foisonnement ;
- de quantifier et localiser les stationnements vélos à l'échelle du site.

## Compléments apportés à l'étude d'impact

prévisibles de ce renfort sur les stratégies de mobilités. L'Autorité environnementale relève que d'après les fiches horaires de la ligne, seulement trois passages par heure sont prévus en heures de pointes pour rejoindre le RER le plus proche.

Elle estime donc que les actions déjà menées sont intéressantes mais nécessitent d'être poursuivies pour garantir un report modal vers les modes de transports actifs ou lourds.

Cette recommandation a été prise en compte.

S'agissant des stationnements automobiles : sur certains lots du projet, une diminution du nombre de places à l'échelle du projet a été réalisée, et certaines poches de parking (n° 2 et 4) ont vu leur capacité augmenter. Une nouvelle présentation de l'offre figure page 374 de l'étude d'impact.

S'agissant des stationnements vélos : le bilan des stationnements vélos dans les parties publiques et privées est présenté : le site comportera au total 1 097 places de stationnements vélos (sans prendre en compte les potentielles installations de la Cité productive) dont 93 sur les parties publiques. La localisation des stationnements vélos a été précisée pour chacun des lots.

L'Autorité environnementale estime sa recommandation satisfaite et invite le porteur de projet à poursuivre cette démarche pour la suite de l'élaboration du projet.

## Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

### 3.7. Exposition des futurs occupants et riverains du site aux pollutions et nuisances associées

L'Autorité environnementale avait recommandé de préciser, d'évaluer et, le cas échéant, renforcer, par référence aux valeurs guides de l'Organisation mondiale de la santé (OMS), les mesures envisagées pour réduire l'exposition des futurs habitants du bâtiment des Arcades à la pollution sonore liée au trafic routier sur la place Gaston Menier (RD 10 P).

Les éléments suivants ont été apportés (p. 428) : le projet intégrera l'isolement réglementaire des façades et 70 % des pièces de nuit seront orientées sur la façade opposée à la voie bruyante et des séjours traversants ayant un volume d'absorption important améliorant le niveau de pression acoustique intérieur ressentie seront favorisés (p. 427). Toutefois, les niveaux sonores (fenêtres ouvertes) à l'intérieur des 30 % des pièces de repos dotées de fenêtres exposées au bruit n'ont pas été documentés.

L'Autorité environnementale relève que l'étude mentionne p. 651, que les « seuils » de l'OMS sont recommandés pour les espaces extérieurs et non à l'intérieur des bâtiments. Elle rappelle que dans un souci de protection de la santé humaine, elle recommande de se référer aux niveaux retenus par l'OMS qui définissent, du point de vue de la communauté scientifique, au-delà duquel le bruit a un effet néfaste sur la santé. Pour l'Autorité environnementale, ces éléments doivent être appréciés en tenant compte du bruit ressenti notamment dans les logements, lorsque les fenêtres sont ouvertes, ainsi que dans les espaces de vie extérieurs. Pour le bruit routier, l'OMS a défini ces niveaux à 53 dB Lden sur 24h, 45 dB Lnigt en période nocturne. Elle estime donc nécessaire de démontrer la compatibilité de la programmation existante (30 % de pièces de repos exposées au bruit notamment) avec la protection de la santé des habitants.

(7) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de renforcer, par référence aux valeurs de référence de l'Organisation mondiale de la santé, les mesures envisagées pour réduire l'exposition des futurs habitants du bâtiment des Arcades à la pollution sonore liée au trafic routier sur la place Gaston Menier (RD 10 P).

## Recommandations de l'Autorité environnementale du 30 août 2023

L'Autorité environnementale avait recommandé de préciser les mesures à mettre en œuvre pour réduire l'exposition des logements et hébergements (hôtel, résidence étudiante, etc.) au bruit du barrage et du Moulin

L'Autorité environnementale avait recommandé d'évaluer les nuisances sonores générées pendant les phases du chantier en retenant les valeurs guides de l'OMS, d'identifier les populations qui y seront exposées et de prendre en conséquence des mesures permettant d'éviter et de réduire ces expositions.

L'Autorité environnementale avait recommandé de faire référence aux valeurs publiées par l'OMS pour mesurer et limiter les risques sanitaires générés par les pollutions atmosphériques.

## Compléments apportés à l'étude d'impact

Le dossier précise la programmation du projet et prévoit d'éloigner, au sein de la cité du goût, les hébergements et logements de la zone du barrage et du Moulin.

Des mesures complémentaires concernant la gestion des nuisances sonores en phase chantier ont été définies (EI, p. 691) : signature d'une charte chantier à faibles nuisances, utilisations d'engins homologués, limitations d'usage d'engins bruyants, optimisation des trajets des poids lourds, raccordement des chantiers au réseau électrique.

L'Autorité environnementale constate qu'un dispositif de suivi des plaintes est prévu mais que les modalités n'en sont pas détaillées. Elle regrette que ces mesures n'aient pas été assorties d'une quantification des impacts permettant d'évaluer le degré de nuisances auprès des populations.

L'étude actualisée mentionne que : « ces valeurs [de concentration de polluants] sont supérieures à celles recommandées par l'OMS, cependant c'était déjà le cas avant la réalisation du projet (selon les concentrations mesures à la station Airparif de Lognes), et pour l'ensemble des stations en zone urbanisée » (EI, p. 640). Aucune mesure complémentaire n'a de fait été définie. Pour l'Autorité environnementale, cette approche est insuffisante dès lors que le projet est de nature à exposer de nouveaux habitants à ces pollutions et donc d'augmenter le nombre de personnes exposées à des niveaux de concentration de polluants néfastes pour la santé. Elle maintient en conséquence sa recommandation.

## Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

**(8) L'Autorité environnementale recommande à nouveau d'évaluer les nuisances sonores générées pendant les phases du chantier, d'identifier les populations qui y seront exposées et de prendre en conséquence des mesures permettant d'éviter et de réduire ces expositions.**

**(9) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de faire référence aux valeurs publiées par l'OMS pour mesurer et limiter les risques sanitaires générés par les pollutions atmosphériques.**

## Recommandations de l'Autorité environnementale du 30 août 2023

L'Autorité environnementale avait recommandé de :

- démontrer l'efficacité des mesures de réduction de l'exposition aux pollutions atmosphériques des futurs habitants et usagers ;
- prévoir la réalisation d'un suivi régulier de la qualité de l'air intérieur ;
- définir des mesures de réduction complémentaires à mettre en œuvre le cas échéant ;
- décrire les mesures envisagées pour éviter ou réduire les émissions de polluants atmosphériques liés aux travaux de la phase chantier.

## Compléments apportés à l'étude d'impact

La thématique relative à l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques n'a pas fait l'objet d'un approfondissement permettant de répondre à la recommandation de l'Autorité environnementale.

## Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

**(10) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de :**

- démontrer l'efficacité des mesures de réduction de l'exposition aux pollutions atmosphériques des futurs habitants et usagers ;
- prévoir la réalisation d'un suivi régulier de la qualité de l'air intérieur ;
- décrire les mesures envisagées pour éviter ou réduire les émissions de polluants atmosphériques liés aux travaux de la phase chantier.

L'Autorité environnementale avait recommandé :

- d'analyser le potentiel de production d'énergie à partir de ressources renouvelables et de récupération et de proposer en conséquent une démarche visant à contribuer au développement des énergies renouvelables ;
- de préciser la démarche et les principes de la « conception bioclimatique » mise en œuvre dans les nouvelles constructions, de démontrer les vertus des stratégies constructives et architecturales ainsi définies et d'étendre cette démarche à l'ensemble du projet ;
- présenter un bilan total des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre du projet en adoptant une approche de cycle de vie (démolitions, production et transport des nouveaux matériaux, chantier, exploitation des nouveaux bâtiments).

### 3.8. Énergie et climat

L'étude d'impact a été largement actualisée sur la thématique énergie et climat.

Le projet sera raccordé au réseau public de chauffage urbain Géo-Marne, un bilan de puissance a été réalisé afin d'évaluer les besoins du site. Elle est estimée à 4 123 kW.

Un bilan des consommations électriques est présenté (EI, p. 358). Il est mentionné que des panneaux photovoltaïques permettront d'alimenter partiellement le site en électricité, et que leurs modalités d'implantation seront précisées en phase ultérieures (EI, p. 377).

L'étude présente un bref descriptif des modalités de conception bioclimatiques envisagées, sans toutefois quantifier l'impact de ces choix sur le bilan carbone du projet (EI, p. 378).

Un bilan carbone du projet sur cinquante ans, basé sur une analyse de cycle de vie intégrant l'ensemble des phases du projet, a été réalisé et est présenté p. 561 et suivantes. La méthodologie retenue est cohérente, d'autant que les données sont présentées à la fois en valeurs absolue d'émission de CO<sub>2</sub> et en relatives par habitants. Toutefois, l'Autorité environnementale estime que la présentation comparative des résultats du bilan avec est sans projet est biaisée puisqu'elle indique que les consommations énergétiques sans projet sont bien plus élevées que les consommations avec projet, ce qui ne devrait pas être le cas dans un site industriel inoccupé.

(11) L'Autorité environnementale recommande de :

- démontrer les vertus des stratégies constructives et architecturales bioclimatiques envisagées ;
- présenter, au cours des différentes phases d'élaboration du projet, un bilan total des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre du projet en adoptant une approche de cycle de vie (démolition, production et transport des nouveaux matériaux, chantier, exploitation des nouveaux bâtiments incluant les mobilités).

Points d'attention identifiés par l'Autorité environnementale dans les compléments apportés

Recommandation

Les compléments apportés au dossier s'agissant de la renaturation du ru Maubée induisent les points d'attention présentés ci-après.

Les éléments techniques relatifs à la renaturation de ce cours d'eau sont précisées p. 339 et suivantes et feront par ailleurs l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau. Le dossier précise que le projet est conforme au Sage Marne-Confluence.

L'impact de ce débusage est qualifié d'« assez fort » compte-tenu des émissions temporaires de particules pendant la phase travaux, qui s'évacueront vers la Marne d'après le dossier. Un barrage filtrant est prévu pendant les travaux (EI, p. 595).

Une fois réalisés, « les ouvrages superficiels végétalisés permettent un bon abattement des pollutions, qui sont fixées sur les matières en suspension ». Cependant l'étude ne précise pas la nature des pollutions, leur origine, et ne définit pas de mesures de suivi de ces pollutions.

Pour l'Autorité environnementale, il importe de renforcer le suivi des pollutions en phase chantier et en phase projet afin de maîtriser les rejets dans la Marne et de ne pas impacter les habitats aquatiques

(12) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de mettre en œuvre un dispositif de suivi des polluants et particules rejetées dans la Marne, à la fois en phase chantier et en situation projetée, et d'évaluer les incidences sur les milieux aquatiques.

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

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de la participation du public par voie électronique prévue à l'article [L.123-19](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : [mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr)

La MRAe rappelle que, conformément au IV de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement, une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

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

**Délibéré en séance le 16/10/2024**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO-TERISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES, Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, président.**

# ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande, s'agissant des modalités de suivi des mesures d'évitement et de réduction des impacts, de préciser les échéances de suivi, les mesures de publicités prévues pour ce suivi et les modalités de mise en œuvre d'éventuelles mesures correctives nécessaires. ....13
- (2) L'Autorité environnementale recommande, s'agissant de la Cité productive et des évolutions de programmation à venir sur le reste du projet, de réaliser une analyse comparative des avantages et inconvénients des scénarios envisagés au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine.....14
- (3) L'Autorité environnementale recommande, pour apprécier l'insertion paysagère des nouvelles constructions prévues dans le projet, de : - produire des perspectives à hauteur d'homme avant/après montrant l'insertion des nouveaux bâtiments Atrium et Platanes depuis la Marne et depuis la place Gaston Menier ; - présenter des documents graphiques (plan masse, coupe, axonométrie et perspectives) traduisant l'impact paysager des intentions d'aménagement et de construction de la Cité Productive, - démontrer à l'appui d'éléments graphiques, les effets de la renaturation du ru Maubuée sur la création de percées visuelles vers et depuis la Marne.....15
- (4) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de mener des prospections complémentaires, s'agissant des chiroptères, sur les secteurs de la future Cité productive qui n'ont pas fait l'objet d'investigations.....16
- (5) L'Autorité environnementale recommande, s'agissant de la Cité productive, de présenter de manière détaillée la superficie et la localisation des espaces non ou peu artificialisés, notamment les espaces de pleine-terre, ainsi que les arbres, avant et après projet, et expliciter les mesures d'évitement, de réduction et en dernier recours de compensation mises en œuvre.....17
- (6) L'Autorité environnementale recommande à nouveau d'approfondir les orientations du projet afin de garantir la préservation des espaces naturels présents sur l'emprise de la Cité productive, notamment afin d'éviter la zone humide qui s'y trouve.....17
- (7) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de renforcer, par référence aux valeurs de référence de l'Organisation mondiale de la santé, les mesures envisagées pour réduire l'exposition des futurs habitants du bâtiment des Arcades à la pollution sonore liée au trafic routier sur la place Gaston Menier (RD 10 P).....19
- (8) L'Autorité environnementale recommande à nouveau d'évaluer les nuisances sonores générées pendant les phases du chantier, d'identifier les populations qui y seront exposées et de prendre en conséquence des mesures permettant d'éviter et de réduire ces expositions.....20
- (9) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de faire référence aux valeurs publiées par l'OMS pour mesurer et limiter les risques sanitaires générés par les pollutions atmosphériques.....20

(10) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de : - démontrer l'efficacité des mesures de réduction de l'exposition aux pollutions atmosphériques des futurs habitants et usagers ; - prévoir la réalisation d'un suivi régulier de la qualité de l'air intérieur ; - décrire les mesures envisagées pour éviter ou réduire les émissions de polluants atmosphériques liés aux travaux de la phase chantier.....21

(11) L'Autorité environnementale recommande de : - démontrer les vertus des stratégies constructives et architecturales bioclimatiques envisagées ; - présenter, au cours des différentes phases d'élaboration du projet, un bilan total des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre du projet en adoptant une approche de cycle de vie (démolition, production et transport des nouveaux matériaux, chantier, exploitation des nouveaux bâtiments incluant les mobilités). .....22

(12) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de mettre en œuvre un dispositif de suivi des polluants et particules rejetées dans la Marne, à la fois en phase chantier et en situation projetée, et d'en évaluer les incidences sur les milieux aquatiques.....23