



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

ÎLE-DE-FRANCE

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

N° APJIF-2023-046
du 30/08/2023

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de reconversion et d'aménagement de l'ancien site de la chocolaterie Menier 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 des phases 1 et 2.

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 trois phases :

- Phase 1, au centre : le Quartier de la Marne, avec une date de livraison prévisionnelle en 2027 :

- 542 logements sur 38 300 m² de surface de plancher (SDP) ;
- des commerces, des activités et des services de proximité sur environ 1 200 m² de SDP ;
- des surfaces dédiées à des activités sur environ 2 500 m² de SDP ;

- Phase 2, à l'ouest : la Cité du Goût, dont la date de livraison prévisionnelle reste à définir ; d'une surface de 52 476 m², 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.) ;

- Phase 3, à l'est : la Cité Productive, qui n'en est qu'au stade de l'ébauche.

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.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- compléter l'étude d'impact avec les éléments manquants : solutions alternatives comportant moins de démolitions et préservant les espaces libres, localisation et quantification des sols peu ou pas artificialisés avant et après projet, inventaires écologiques complémentaires, analyse du potentiel de production d'énergies renouvelables et bilan énergétique global suivant une approche de cycle de vie ;
- approfondir les orientations du projet pour la Cité Productive, afin de garantir la préservation des espaces naturels présents ;
- faire référence aux valeurs retenues par l'OMS pour évaluer et limiter les risques sanitaires provoqués par les pollutions atmosphériques et les nuisances sonores ;
- détailler l'intégration du projet dans le site en produisant des perspectives à hauteur d'homme incluant les nouveaux bâtiments du Quartier de la Marne et des représentations visuelles illustrant l'impact paysager des intentions d'aménagement de la Cité Productive ;
- expliciter la stratégie de mobilité mise en œuvre dans le cadre du projet et sa conséquence sur le dimensionnement du stationnement automobile.
- préciser la démarche et les principes de la « conception bioclimatique » mise en œuvre dans les nouvelles constructions et l'étendre à l'ensemble du projet.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles utilisés est en page 5. Il

est par ailleurs rappelé au maître d'ouvrage la nécessité de transmettre un mémoire en réponse au présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Sigles utilisés.....	5
Avis détaillé.....	6
1. Présentation du projet.....	6
1.1. Contexte et présentation du projet.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	10
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	11
2. L'évaluation environnementale.....	11
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	11
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	12
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	12
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	13
3.1. Préservation du patrimoine architectural et paysager.....	13
3.2. Préservation des milieux naturels et biodiversité.....	15
3.3. Risques d'inondation.....	17
3.4. Déplacements et stationnement.....	18
3.5. Exposition des futurs occupants et riverains du site aux pollutions et nuisances associées.....	19
3.6. Énergie et climat.....	21
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	23
ANNEXE.....	24
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	25

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'environnement¹ 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 la Seine-et-Marne pour rendre un avis sur le projet de reconversion de l'ex-chocolaterie Nestlé, porté par la société Linkcity Île-de-France, situé à Noisiel et Torcy (Seine-et-Marne) et sur son étude d'impact, dont la date n'est pas précisée.

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 d'une 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 l'Autorité environnementale le 30 juin 2023. 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 11 juillet 2023. Sa réponse du 1^{er} août 2023 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 30 août 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de reconversion et d'aménagement de l'ancien site de la chocolaterie Nestlé 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, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

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

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

1 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).

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

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

Sigles utilisés

EI	Étude d'impact
ERC	Séquence « éviter - réduire - compenser »
HAP	Hydrocarbures aromatiques polycycliques
HCT	Hydrocarbures totaux (C10 -C40)
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
OMS	Organisation mondiale de la santé
PLH	Plan local de l'habitat
PLU	Plan local d'urbanisme
PPA	Plan de protection de l'atmosphère
PSS	Plan de surfaces submersibles
PPRI	Plan de prévention des risques d'inondation
Sage	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
Znieff	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et 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 15 750 habitants (chiffres Insee 2020) 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 présents sur le territoire communal : le ru de la Hart et le ru Maubuée. Deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff)² de type 1 « la Marne à Vaires-sur-Marne » et « les Parc de Champs et Parc de Noisiel », ainsi que deux Znieff de type 2 « 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 22 500 habitants (chiffres Insee 2020) 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 ru Maubuée. Deux Znieff de type 1 « la Marne à Vaires-sur-Marne » et « les plans d'eau et milieux associés à Torcy » ainsi qu'une Znieff de type 2 « 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 227 011 habitants (chiffres Insee 2020).

■ Présentation du projet

Le projet de reconversion concerne l'ancienne chocolaterie Meunier, devenue la propriété du groupe Nestlé qui en avait fait son siège social 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'extension récentes (qui datent pour la plupart de la fin du XX^e 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).

2 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 : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

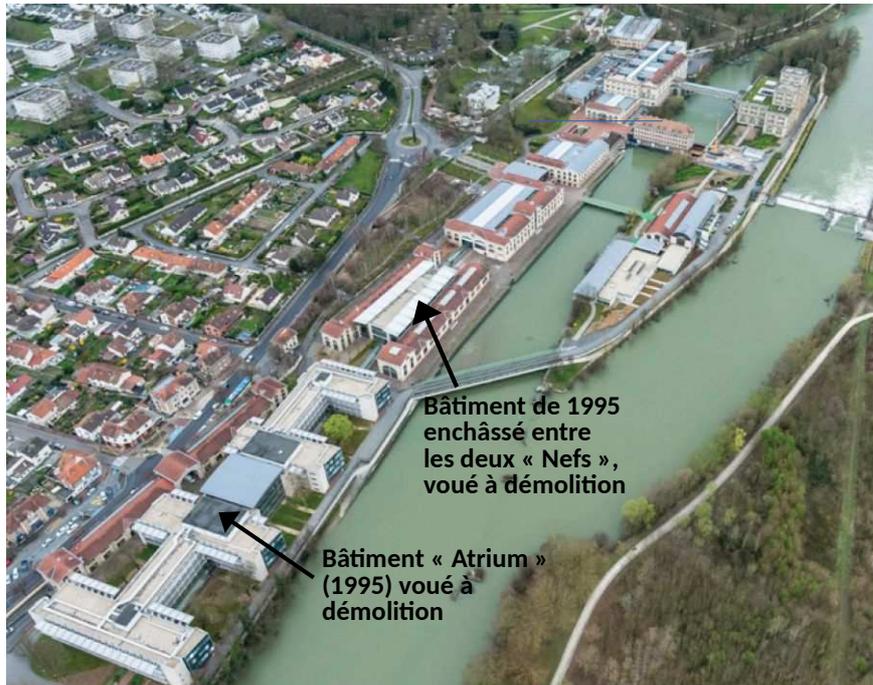


Illustration 1 : vue aérienne depuis le nord-est, de la partie du projet situé à Noisiel (source : Inventaire patrimonial (annexe 13B) : couverture avec indications MRAe)

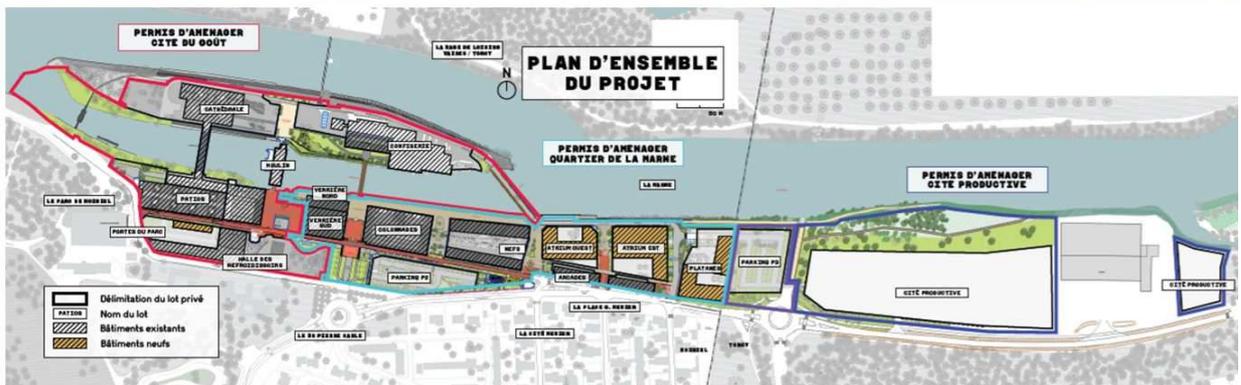


Illustration 2 : vue aérienne et délimitation du site du projet (source : Étude d'impact Quartier de la Marne, p. 313) et plan d'ensemble du projet distinguant les trois phases (source : Notice Quartier de la Marne, p. 6). Le Quartier de la Marne (phase 1) à Noisiel est délimité en bleu clair ; la Cité du Goût (phase 2) à Noisiel est délimitée en rouge ; la Cité Productive (phase 3) à Torcy est délimitée en violet.

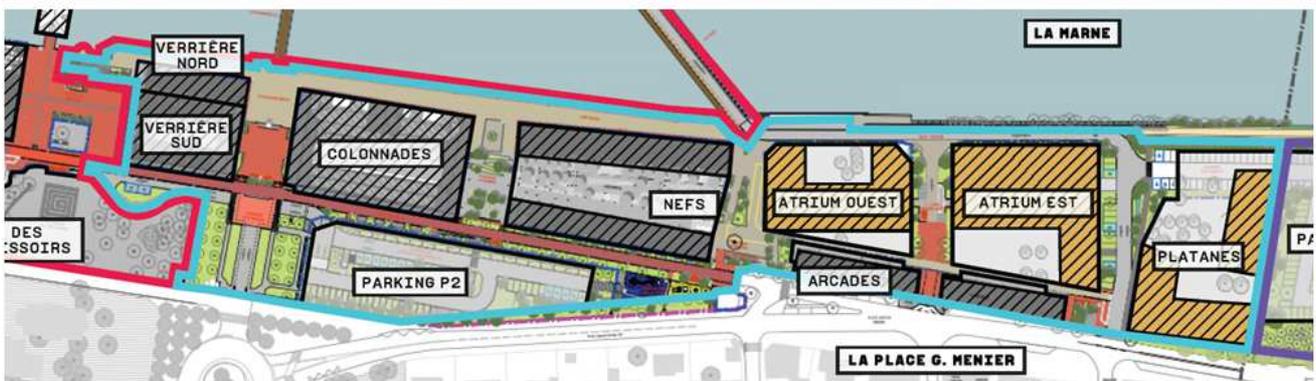
Le projet se définit en trois phases :

a) au centre : le Quartier de la Marne (phase 1), dont la livraison est prévue en 2027.

D'une surface d'environ 40 000 m² de surface de plancher (SDP) (p. 327³), il comprend :

- 542 logements (selon la répartition présentée dans l'illustration 3 ci-dessous) sur 38 300 m² de SDP,
- des commerces, des activités et des services de proximité sur environ 1 200 m² de SDP,
- des surfaces dédiés à des activités sur environ 2 500 m² de SDP.

L'ensemble est réparti en huit lots immobiliers : Verrières sud, Verrière nord, Colonnades, Nefs, Arcades, Atrium Ouest, Atrium Est et Platanes (voir détail : illustration 3).



Phase	Lot immobilier	Destination principale	Dates prévisionnelles du dépôt du permis de construire	Dates de réalisation prévisionnelle	Nombre de logements / clés	SDP destination principale	SDP commerces / services
Quartier de la Marne	Verrière Sud	Logement en accession	Été 2023	2027	36	2278	
	Verrière Nord	Services / tertiaire / commerce	Été 2023	2027	0	2500	
	Colonnades	Logement en accession / commerce	Été 2023	2027	96	5546	100
	Nefs	Logement en accession	Été 2023	2027	57	3271	
	Arcades	Logement en accession / commerce	Été 2023	2027	21	1761	150
	Atrium Ouest	Logement en BTR / commerce	Été 2023	2027	110	7304	400
	Atrium Est	Logement locatif intermédiaire / commerce	Été 2023	2027	131	8860	170
	Platanes	Logement en accession / commerce	Été 2023	2027	91	6310	350

Illustration 3 : Quartier de la Marne (phase 1).
État actuel (source : Géoportail),
plan projet (source : Notice Quartier de la Marne, p. 6) et
description programmatique des lots (source : Étude d'impact Quartier de la Marne, p. 385).

b) à l'ouest : la Cité du Goût (phase 2), dont la date de livraison prévisionnelle reste à définir.

³ Sauf précisions supplémentaires, les numéros de pages renvoient à l'étude d'impact.

D'une surface de 52 476 m² (selon la demande de permis d'aménager), le projet n'est pas aussi abouti que celui du Quartier de la Marne, mais les orientations de programmation sont déjà définies : « une offre hôtelière d'environ 120 chambres dans le bâtiment de la Cathédrale, une offre culturelle dans le bâtiment du Moulin Saulnier, une offre de formation dans les bâtiments et bureaux déjà existants, une offre événementielle dans la Halle Eiffel ou l'auditorium, une offre de restauration et une offre de bien être avec la possibilité d'un centre de soins » (p. 328).



Phase	Lot immobilier	Destination principale	Dates prévisionnelles du dépôt du permis de construire	Dates de réalisation prévisionnelle	Nombre de logements et chambres étudiantes	SDP destination principale
Cité du Goût	Programmes de la Cité du Goût	Programmes culturels, événementiels, de formation et touristiques	A définir	A définir		24000
	La Confiserie	Bien être / événementiel	A définir	A définir		4000
	Patios logement	Logement en accession	A définir	A définir	18	1000
	Patios étudiants	Résidence étudiante	A définir	A définir	115	3000

Illustration 4 : Cité du Goût (phase 2).
 État actuel (source : Géoportail),
 plan projet (source : Notice Quartier de la Marne, p. 6)
 et description programmatique des lots (source : Étude d'impact Quartier de la Marne, p. 385).

c) à l'est : la Cité Productive (phase 3), est seulement au stade de l'ébauche.

Située sur la commune de Torcy, elle comprend environ 25 000 m² de SDP répartis en 10 000 m² d'activités et 15 000 m² de bureaux.



Illustration 5 : Cité productive (phase 3).
État actuel (source : Géoportail) et plan projet (source : Notice Quartier de la Marne, p. 6).

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

Les modalités d'association du public en amont du projet sont présentées dans le bilan de la concertation (p. 30 à 37). La concertation publique s'est déroulée selon les modalités fixées par l'arrêté du maire de Noisiel en date du 2 janvier 2023 et a eu lieu du 24 janvier au 25 février 2023. L'information du public s'est déroulée par différents moyens : panneaux d'information et registre d'observations et de propositions à la mairie, site internet, parution dans des journaux officiels, quatre permanences en mairie, trois balades urbaines thématiques sur le site (aménagement publics et mobilités, commerces et services, balade sur la faune, la flore et les arbres).

Le bilan de la concertation précise que quatre thématiques majeures avaient été proposées : les aménagements et les espaces ouverts au public, le projet paysager et les espaces verts, l'offre de commerces et services et le projet de mobilité et circulation, même si d'autres ont également été débattues.

Ce bilan indique également que certaines remarques ont permis de faire évoluer le projet, mais qu'aucune observation n'a conduit à remettre en cause son bien-fondé. Il précise que la relation avec les habitants sera poursuivie pendant l'intégralité du projet jusqu'à la fin des travaux, sans que la nature et les modalités de

cette relation ne soient définies, à part la mise à jour en continu du site internet du projet et une éventuelle « Maison du projet » sur site.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- la préservation du patrimoine architectural et paysager ;
- la préservation des milieux naturels ;
- les risques d'inondation ;
- les déplacements et le stationnement ;
- les pollutions et nuisances associées ;
- l'énergie et le climat.

2. L'évaluation environnementale

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

L'étude d'impact concerne le projet dans sa globalité et le dossier indique que celle-ci sera actualisée lors du dépôt des futurs permis d'aménager. Le dossier joint contient deux études d'impact : une pour le Quartier de la Marne et une pour la Cité du Goût. Or, il apparaît que, bien que ces études d'impact portent des noms de fichiers différents, il s'agit du même document. Par ailleurs, les deux « notices descriptives du projet d'aménagement » correspondant aux deux premières phases comportent de nombreuses informations communes. L'Autorité environnementale estime qu'il aurait été plus compréhensible de les regrouper en un seul document, avec une partie spécifique à chacune des phases.

Le dossier présenté se compose d'une étude d'impact comportant les différents éléments attendus en application de l'article R.122-5 du code de l'environnement et abordant l'ensemble des thématiques environnementales. L'étude d'impact est globalement claire, bien structurée et illustrée.

Un résumé non technique de l'étude d'impact, dont l'objectif est de donner au lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités, fait l'objet d'un document indépendant et est donc facilement accessible. Il présente de façon claire et illustrée le projet, ses principales incidences environnementales et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées.

L'analyse de l'état initial de l'environnement présente une synthèse des enjeux après chaque thématique environnementale. L'étude d'impact indique que des études techniques ont été menées, annexées au dossier, dont elle reprend les principaux résultats.

L'analyse des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine, ainsi que des effets cumulés avec d'autres projets connus (p. 470-473) reprend tous les thèmes de l'état initial. Les mesures d'évitement, réduction, compensation (ERC) des impacts environnementaux du projet sont présentées dans une partie distincte (p. 474-599). L'Autorité environnementale estime que la présentation des mesures pour éviter, réduire ou compenser les effets du projet en parallèle des impacts identifiés et non dans une partie distincte aurait facilité la compréhension du dossier. Un tableau de synthèse des incidences, avec un code couleur explicite, est présenté dans la partie 6 de l'étude d'impact.

Les modalités de suivi des mesures sont évoquées dans les parties 5 et 6 de l'étude d'impact. Elles restent toutefois très succinctes et ne déterminent ni objectif, ni d'indicateurs de suivi, ni échéancier de mise en œuvre, pas plus qu'elles ne proposent de mesures correctives en absence de résultats satisfaisants.

(1) L'Autorité environnementale recommande 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.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Le dossier présente la manière dont le projet d'aménagement répond aux objectifs fixés par les documents d'urbanisme et de planification dans une partie dédiée de l'étude d'impact (p. 449-465). Il comprend aussi une partie (p.282-306) qui présente en détail le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif), les plans locaux d'urbanisme (PLU) de Noisiel et Torcy ainsi que, plus brièvement, le futur programme local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne. L'Autorité environnementale note que, pour une meilleure compréhension, ces deux parties auraient dû être regroupées.

L'étude d'impact présente l'articulation du projet avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Marne Confluence et le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie. La version du Sdage avec laquelle le projet est analysé n'est pas précisée ; celle à prendre en compte a été arrêtée le 23 mars 2022 et porte sur la période 2022-2027.

L'étude d'impact indique que le secteur du projet est identifié par le Sdrif comme un espace urbanisé à optimiser et que le PLU de la commune de Noisiel a fait l'objet d'une mise en compatibilité par déclaration de projet pour permettre la réalisation du projet. Cette mise en compatibilité du PLU, approuvée par délibération du conseil municipal du 12 décembre 2022, a notamment créé, pour ce projet de nouveau quartier, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « Chocolaterie ». Elle a fait l'objet d'une décision de dispense de l'Autorité environnementale⁴, qui a toutefois signifié que « *la bonne prise en compte de certains des enjeux environnementaux précités ne sera démontrée qu'au stade de l'évaluation environnementale du projet* ».

De manière générale, l'analyse de l'articulation du projet avec les documents de planification n'est pas assez développée ; elle se limite à rappeler les dispositions de ces documents et affirme la compatibilité du projet avec ceux-ci, sans analyse précise permettant de justifier cette affirmation.

(2) L'Autorité environnementale recommande de préciser l'analyse de l'articulation du projet avec les documents stratégiques de planification.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'étude d'impact consacre une partie aux « *évolutions et les raisons pour lesquelles le projet a été retenu* » (p. 444-449). Elle y présente les principes invariants : la préservation des bâtiments historiques, l'ouverture au public du site, la création d'un quartier mixte et la création d'aménagements pour favoriser les déplacements à pied ou à vélo. Elle explique comment le projet final a vu sa programmation de logements diminuer pour limiter l'imperméabilisation et prendre en compte la protection des bords de Marne et la biodiversité pour aboutir au projet actuel. Cependant, cette présentation se limite à exposer les versions successives du projet, qui correspondent principalement aux différents ajustements à la baisse du nombre de logements prévus. Pour l'Autorité environnementale, cette présentation ne répond pas de manière satisfaisante à l'exigence de l'article L. 122-3 du code de l'environnement prévoyant une description des solutions de substitution raisonnables examinées par le maître d'ouvrage, permettant une analyse des avantages et inconvénients de chacune d'entre elles au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine. En l'état, les choix ayant conduit à élaborer ce projet ne sont pas suffisamment justifiés.

⁴ [Décision n°MRAe IDF-2021-6389 du 13 juillet 2021](#)

Ainsi, l'Autorité environnementale considère par exemple qu'il est nécessaire d'étudier des alternatives à la démolition/reconstruction de bâtiments existants (au regard des émissions carbone et la consommation des ressources), ainsi qu'à la construction de nouveaux bâtiments sur les rares espaces libres ouverts sur les berges de la Marne (sur le parking planté à l'est du Quartier de la Marne ainsi que l'emprise délimitée pour la Cité productive).

(3) L'Autorité environnementale recommande 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.

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

3.1. Préservation du patrimoine architectural et paysager

■ Patrimoine architectural

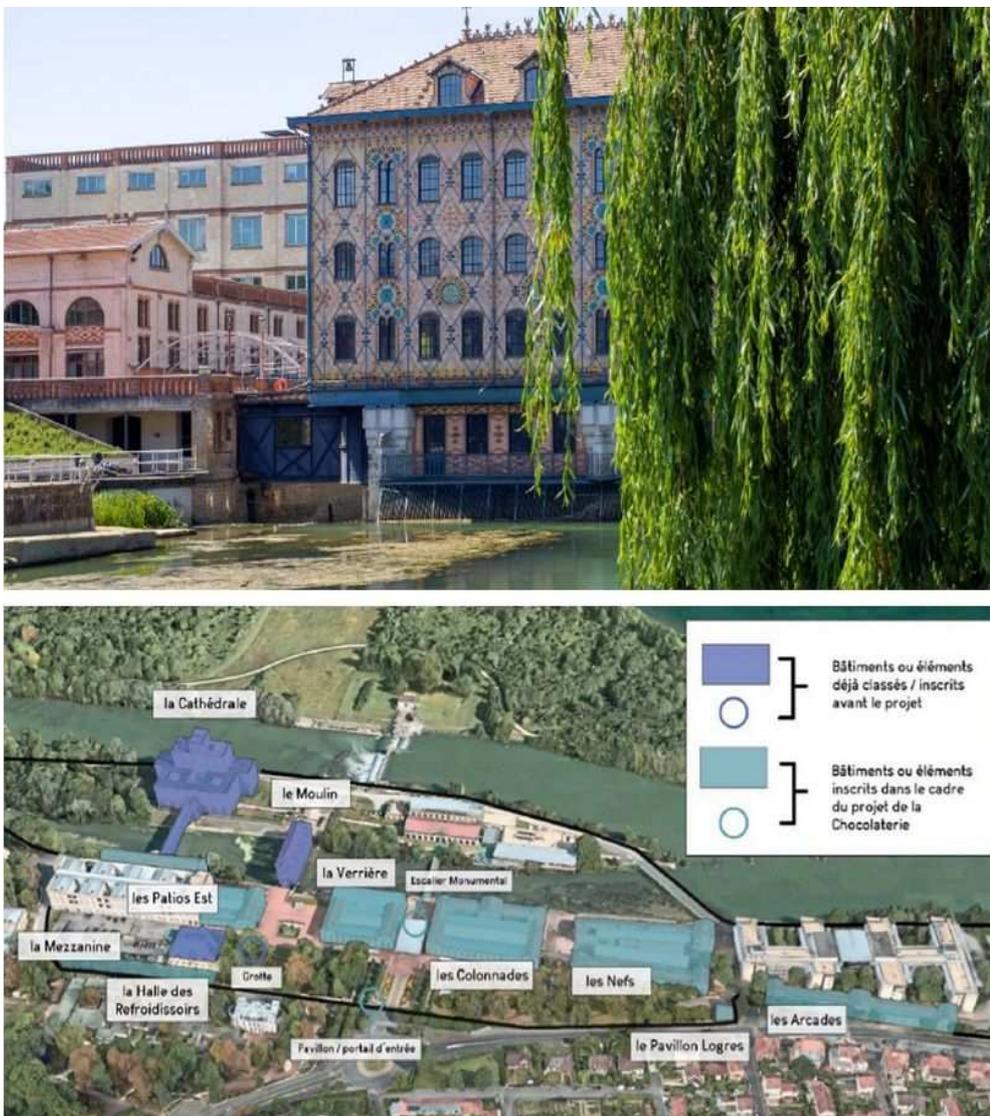


Illustration 6 : vue du Moulin Saulnier classé monument historique (source : Étude d'impact, couverture), bâtiments ou éléments classés ou inscrits avant et après le projet (source : Bilan de la concertation, p. 7).

Le projet s'inscrit dans un site à forte valeur patrimoniale, principalement liée au bâti industriel du XIX^e siècle. Le maître d'ouvrage affirme vouloir « *protéger et mettre en valeur le patrimoine historique exceptionnel de l'usine Menier* ». Ainsi, un inventaire patrimonial détaillé, portant sur l'ensemble du site, a été réalisé par un architecte en chef des monuments historiques (annexe 13B de l'étude d'impact). Il a abouti, par arrêté du 25 juin 2021, à la protection de nouveaux bâtiments ou éléments, en plus de ceux déjà classés ou inscrits (illustration 6).

Pour le Quartier de la Marne, quatre de ces bâtiments nouvellement protégés — la Verrière, les Colonnades, les Nefs et les Arcades — seront réhabilités en logements. Les trois bâtiments déjà protégés seront reconvertis dans la phase 2 (Cité du Goût) : il s'agit du Moulin Saulnier (1869-1872, classé monument historique), qui accueillerait une « *programmation expérientielle et muséale, escape game...* », de la « Cathédrale » (1906-1908), qui deviendrait un hôtel restaurant, et de la Halle des refroidisseurs (1882-1884, appelée aussi Halle Eiffel), qui pourrait être aménagée en Halle gourmande ou dédiée à l'évènementiel (Notice Cité du Goût, p. 54). Ces bâtiments pourraient aussi accueillir notamment une résidence étudiante, des logements pour chercheurs, des bureaux, un auditorium.

L'étude d'impact indique qu'aucune mesure d'évitement, de réduction et de compensation n'est prévue, car tous les bâtiments protégés (classés et inscrits) seront maintenus.

Les projets de réhabilitation et de reconversion de chaque bâtiment sont présentés dans l'étude d'impact, et utilement illustrés par des plans et des élévations (p. 402-433). Toutefois, pour en faciliter la compréhension, l'étude d'impact gagnerait à reproduire les séries de vues axonométriques restituant les transformations successives dont chaque bâtiment a fait l'objet (figurant p.165-245 de l'inventaire patrimonial), complétées par la vue du projet.

■ Intégration paysagère

Les communes de Noisiel et Torcy font partie de l'ensemble paysager « vallée de la Marne » et plus particulièrement de l'entité paysagère « vallée urbanisée de Chelles-Lagny » identifiée dans l'atlas départemental des paysages.

Le site du projet est situé le long de la Marne au nord et de l'axe boulevard Pierre Carle, place Gaston Menier et route de Noisiel (RD 10 P) au sud. La Cité du Goût jouxte à l'ouest et au sud-ouest le parc de Noisiel, le Quartier de la Marne se trouve en face de la Cité ouvrière Menier et la Cité Productive est bordée, au-delà de la route, par des espaces boisés de la commune de Torcy.

Ainsi le contexte paysager du site varie entre des milieux naturels (Marne, parcs et boisements) et des secteurs urbanisés. Le site joue un rôle d'interface entre ces deux types de milieux. L'objectif affiché est de « *reconnecter la ville à la Marne au travers de l'ouverture au public du site et la création d'un parc et promenades en bord de Marne tout en veillant à éviter l'anthropisation des berges* » (p. 487).

Le projet des aménagements extérieurs est particulièrement bien présenté dans l'étude d'impact, illustré par des plans, coupes, élévations, axonométries et perspectives avant/après (p. 329-344). Leur impact devrait être positif sur le paysage ainsi que sur la qualité de vie des habitants, par l'ouverture du site et l'accès facilité aux berges de la Marne.

Concernant l'intégration des quatre nouveaux bâtiments prévus dans le Quartier de la Marne, l'étude d'impact indique, au titre des mesures d'évitement, leur implantation à l'est du site, éloignée des bâtiments les plus « *exceptionnels du site (Halle des Refroidisseurs, Moulin)* », et la limitation de leur hauteur à R+4 (p. 487). Toutefois, ces projets de nouveaux bâtiments devraient être davantage précisés et illustrés, afin de permettre d'apprécier leur insertion urbaine et paysagère. Pour le Quartier de la Marne, aucune perspective ou axonométrie ne montre les futurs bâtiments — Atrium (ouest et est) et Platanes — dans leur contexte, ils sont seulement représentés en plans et en élévations (p. 388-401). Pour la Cité Productive, rien n'est défini au-delà d'une très grande emprise, dans laquelle n'apparaît pas la Halle Technique de 1889, ni même les espaces végétalisés actuels préservés (cf. illustration 5).

(4) 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.

3.2. Préservation des milieux naturels et biodiversité

Le site du projet présente un enjeu fort en matière de milieux naturels ; il se trouve sur les berges de la Marne, à proximité de nombreux périmètre protégés. Il est directement concerné par deux Znieff :

- la Znieff de type I n° 110020162 « La Marne à Vaires-sur-Marne » ;
- la Znieff de type II n° 110020197 « Vallée de la Marne de Gournay-sur-Marne à Vaires-sur-Marne ».

D'autres Znieff de type 1 se situent à proximité plus ou moins immédiate du site d'étude. On trouve également, dans un rayon de un à dix kilomètres autour de celui-ci, plusieurs périmètres de protection : Natura 2000, zones ayant fait l'objet d'arrêtés préfectoraux de protection de biotope, réserve naturelle régionale. Le secteur du projet s'inscrit par ailleurs dans la sous-trame bleue (continuité écologique à fonctionnalité réduite) de la vallée de la Marne et au sein d'un réservoir de biodiversité englobant la vallée de la Marne, l'aire de loisir de Vaires et les parcs de Champs et de Noisiel.

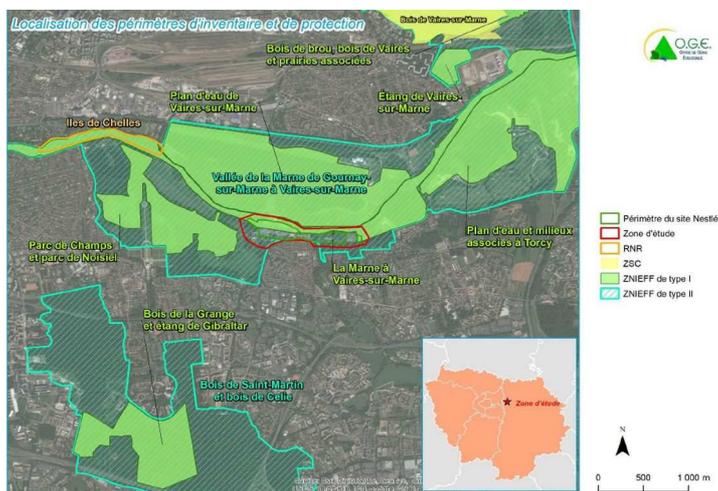


Illustration 7 : localisation des périmètres d'inventaire et de protection (source : Étude d'impact, p. 75)

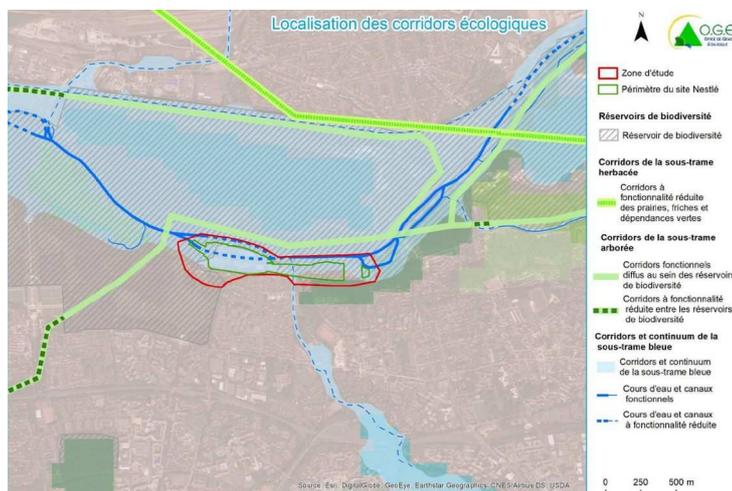


Illustration 8 : localisation des continuités écologiques (source : Étude d'impact, p. 143)

Pour caractériser l'état initial de l'environnement, l'étude d'impact s'appuie sur un rapport de diagnostic faune-flore-habitats, joint en annexe, qui comporte notamment un état des données documentaires disponibles, les résultats de prospections réalisées dans la zone d'étude, y compris en ce qui concerne l'identification des zones humides, et l'évaluation des incidences du projet sur les sites Natura 2000. Les investigations de terrain ont été réalisées entre février et octobre 2018, et complétées en avril 2021 pour la faune aquatique et les chiroptères.

L'Autorité environnementale observe que les prospections pour les chiroptères et leurs gîtes potentiels n'ont fait l'objet que de deux journées en avril 2018 et juin 2021, ce qui ne permet pas de couvrir l'ensemble des périodes d'activité éventuelle des espèces concernées.

(5) L'Autorité environnementale recommande 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.

Ce diagnostic fait état de la présence de 228 espèces végétales dans la zone d'étude, dont neuf espèces remarquables (assez rares à très rares en Île-de-France), mais aucune espèce protégée ; 78 espèces faunistiques ont été observées, dont 32 protégées. Parmi ces espèces, l'avifaune est particulièrement représentée avec 48 espèces identifiées, dont 35 potentiellement nicheuses. Les secteurs identifiés comme à enjeux forts ou assez forts pour la biodiversité sont situés dans la Marne ou à ses abords immédiats, les autres secteurs étant qualifiés à enjeux moyens. Des zones humides ont été par ailleurs inventoriées sur 5 610 m² sur le site du projet, dont 956 m² dans le secteur du projet de la Cité Productive.

La programmation du projet constitue en majorité une réhabilitation des bâtiments existants et les quatre nouvelles constructions du Quartier de la Marne seront réalisées sur des espaces en grande partie artificialisés (bâtiments existants voués à la démolition et parking automobile). L'Autorité environnementale relève toutefois que les futurs bâtiments Atrium et Platane, ainsi que le nouveau parking situé devant les Colonnades et les Nefs s'implanteront en partie sur des espaces libres, parfois en pleine terre. Selon le plan figurant p. 348 de l'étude d'impact, ces nouvelles constructions et ces aménagements entraîneront l'abattage de près de 90 arbres dont moins d'une quarantaine ont été diagnostiqués en mauvais état. Cet abattage sera partiellement compensé par la plantation de nouveaux arbres sur le même périmètre (illustration 8). Si l'on ne prend pas en compte les arbres replantés à l'intérieur des Nefs, le nombre des nouveaux arbres sur ce périmètre ne semble pourtant guère supérieur à celui des arbres abattus et la fonctionnalité écologique d'un individu nouvellement planté n'est pas comparable à celle d'un sujet âgé.



Illustration 9 : localisation des arbres abattus et des nouveaux arbres (source : Étude d'impact, extrait du plan p. 348)

D'après l'étude d'impact (p. 493), 1 530 m² d'espaces boisés et 660 m² d'espaces semi-ouverts seront affectés par le projet.

Par ailleurs, concernant la Cité Productive, les éléments figurant dans le dossier (voir illustration 5) laissent penser que des futurs bâtiments pourront s'implanter sur des sols peu artificialisés et entraîner, là aussi, de nouveaux abattages et une artificialisation des sols supplémentaire.

Plus globalement, l'étude d'impact précise que le site est actuellement artificialisé sur environ 65 % et que le projet permettra de créer 800 m² d'espaces verts supplémentaires (p. 475). Toutefois, elle ne présente pas un bilan de la surface des espaces libres, non artificialisés ou peu artificialisés, et de pleine terre, ainsi que leur localisation avant et après projet.

(6) L'Autorité environnementale recommande 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'étude d'impact identifie que les travaux auront des impacts sur les milieux naturels, que ce soit en phase chantier ou en phase d'exploitation du site, et liste des mesures envisagées pour éviter, réduire voire compenser ces incidences : notamment, les boisements près de la Marne ont été préservés en décalant vers le sud les constructions prévues, les arbres en bon état seront préservés, la période des travaux sera programmée en dehors des périodes d'activité les plus vulnérables pour les espèces (nidification des oiseaux, reproduction et hibernation des amphibiens, etc.), l'éclairage sera choisi pour minimiser la gêne pour la faune et des nichoirs à oiseaux et gîtes à chiroptères seront mis en place.

S'agissant de la zone humide identifiée sur le secteur de la Cité Productive (phase 3 du projet), sur la commune de Torcy, l'étude d'impact indique (p. 498) que le projet ne pourra « *probablement* » pas la préserver mais que cette perte pourrait être compensée dans le futur Parc de la Marne à Torcy. L'Autorité environnementale estime que le maître d'ouvrage doit chercher au maximum à éviter et réduire les incidences du projet sur cette zone humide. En dernier recours, et sur la base d'une démonstration prouvant l'impossibilité de préserver cette zone, il doit d'ores et déjà s'engager à définir la mesure de compensation nécessaire et ses modalités de mise en œuvre avant toute atteinte aux milieux, en précisant la superficie et la localisation et en démontrant l'équivalence fonctionnelle avant la réalisation du projet et en prévoyant sa pérennité pendant toute la durée des atteintes à la zone humide.

(7) L'Autorité environnementale recommande 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.

3.3. Risques d'inondation

Le site du projet est concerné par le risque d'inondation par débordement de la Marne et par remontée de nappe, une nappe affleurante étant présente. Une partie de l'emprise du site de l'ancienne Chocolaterie est en zone B d'expansion des crues du plan de surfaces submersibles (PSS, valant plan de prévention des risques d'inondation) de la Vallée de la Marne, dont les dispositions opposables autorisent les « *opérations d'urbanisation sous réserve qu'une étude en détermine l'impact hydraulique et les mesures compensatoires à mettre en œuvre par le pétitionnaire* ». Un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) a été prescrit en 2007 et est en cours d'élaboration (p. 590).

Conformément au PSS, une étude de simulation hydraulique a été menée en avril 2023 afin d'évaluer l'impact de l'aménagement du secteur sur les inondations par débordement de la Marne. Elle conclut à l'absence d'impact du projet sur les crues de la Marne, y compris la crue de 1910 prise comme référence. Ainsi, le site après réalisation du projet ne présenterait pas de risque supérieur à celui encouru actuellement. D'après l'étude d'impact, la construction des nouveaux bâtiments au sud du site plutôt qu'en bord de Marne et la désimpermeabilisation du secteur permettraient de préserver les capacités d'expansion de la Marne en cas de crue et d'éviter le ruissellement d'une partie des eaux pluviales vers la Marne, limitant ainsi les risques d'inondation par débordement. Le projet limiterait aussi l'imperméabilisation des sols en n'autorisant pas une augmentation de l'emprise au sol des bâtiments existants et en créant des espaces végétalisés pour permettre une infiltration des eaux pluviales. Toutefois, comme précédemment relevé, la désimpermeabilisation liée au projet n'est pas quantifiée et la disparition de surfaces jusque-là en pleine terre ne semble pas avoir été prise en compte.

Par ailleurs, pour les lots situés dans les zones d'expansion des crues, des mesures de réduction sont proposées, telles que l'absence de logements au rez-de-chaussée, l'aménagement sur le lot Colonnades des loge-

ments en duplex de sorte que 50 % de la surface du logement soit dans un étage supérieur et aucune pièce de nuit ne soit au niveau inférieur, la mise hors d'eau des réseaux et d'un accès par logement, etc.

3.4. Déplacements et stationnement

Une étude de circulation routière aux abords du site de projet a été réalisée en 2023 par le maître d'ouvrage. L'étude d'impact conclut à un « enjeu fort », lié notamment au manque actuel d'alternative à l'automobile sur secteur (p. 200). Le projet affiche pourtant l'objectif de « créer un nouveau quartier dans lequel les habitants ne sont plus dépendants de leur automobile pour les usages du quotidien »(p. 381) mais sa localisation ne semble pas accréditer l'ambition.

Le site est en effet éloigné de la gare du RER (à près de deux kilomètres) et le dénivelé n'est pas favorable aux trajets à vélo vers cette gare, de même qu'à destination des commerces et des services de Noisiel et Torcy. La fréquence du bus qui dessert la Chocolaterie (ligne 211) est relativement faible : de 15 à 20 min en heure de pointe (p. 189). Compte tenu de cette situation, l'Autorité environnementale estime nécessaire que soit étudiée, en lien avec les autorités gestionnaires compétentes, la possibilité de renforcer l'offre de desserte du futur quartier par les lignes de bus.

(8) L'Autorité environnementale recommande 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 notamment d'améliorer les conditions de rabattement vers les modes de transport lourd

À l'échelle du site, les dessertes et itinéraires de circulation sont bien décrits et représentés, tant du point de vue des piétons, des vélos, que des automobiles (p. 374-380). Selon l'Autorité environnementale, il conviendrait toutefois de veiller à restreindre fortement la desserte automobile (p. 375) sur les berges de la Marne et sur l'île (où se situent la Cathédrale et la Confiserie), en privilégiant clairement les accès piétons et cyclables.

S'agissant du stationnement automobile, l'étude d'impact indique que le projet est tenu de respecter les ratios prescrits par le PLU de Noisiel (pour les deux premières phases) pour « les secteurs à plus de 500 m d'une offre de transport en commun lourde », mais elle ne les rappelle pas (p. 381). Elle indique toutefois la volonté du maître d'ouvrage de limiter le nombre de places de stationnement automobile en proposant une offre en « foisonnement » (mutualisation de places pour plusieurs usages, en fonction des moments de la journée ou de la semaine). Le projet prévoit aussi d'organiser le stationnement des automobiles par « poches », situées à distance des logements et des activités, à l'inverse du stationnement vélo situé au plus près, afin de réduire l'usage de l'automobile, notamment pour les trajets très courts et favoriser les modes actifs.

Toutefois, l'Autorité environnementale relève que les nouveaux bâtiments de logements Atrium Est et Platanes dérogent à cet objectif, puisqu'ils prévoient des parkings automobiles en rez-de-chaussée et à l'extérieur, à proximité immédiate (p. 393 et 396).

Pour la Cité du Goût et le Quartier de la Marne, il est prévu un total estimé à 1 045 places pour les automobiles : 515 places ouvertes au public et 530 privatives destinées aux résidents (voir illustration 9). Toutefois, l'étude d'impact n'explique pas le raisonnement par lequel elle aboutit à ce dimensionnement.

Par ailleurs, elle ne produit pas de bilan total du nombre de places vélo créées et leurs modalités d'accès. Quoiqu'il en soit, ce nombre élevé de places de stationnement automobile ne paraît pas cohérent avec l'objectif recherché par le projet de réduction de l'usage de l'automobile.

(9) L'Autorité environnementale recommande :

- 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 ;

- d'expliciter la stratégie de report modal mise en œuvre dans le cadre du projet et réduire le nombre de places de stationnement automobile prévues ou, à défaut, en justifier strictement l'importance ;
- de quantifier et localiser les stationnements vélos à l'échelle du site.

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

■ Nuisances sonores

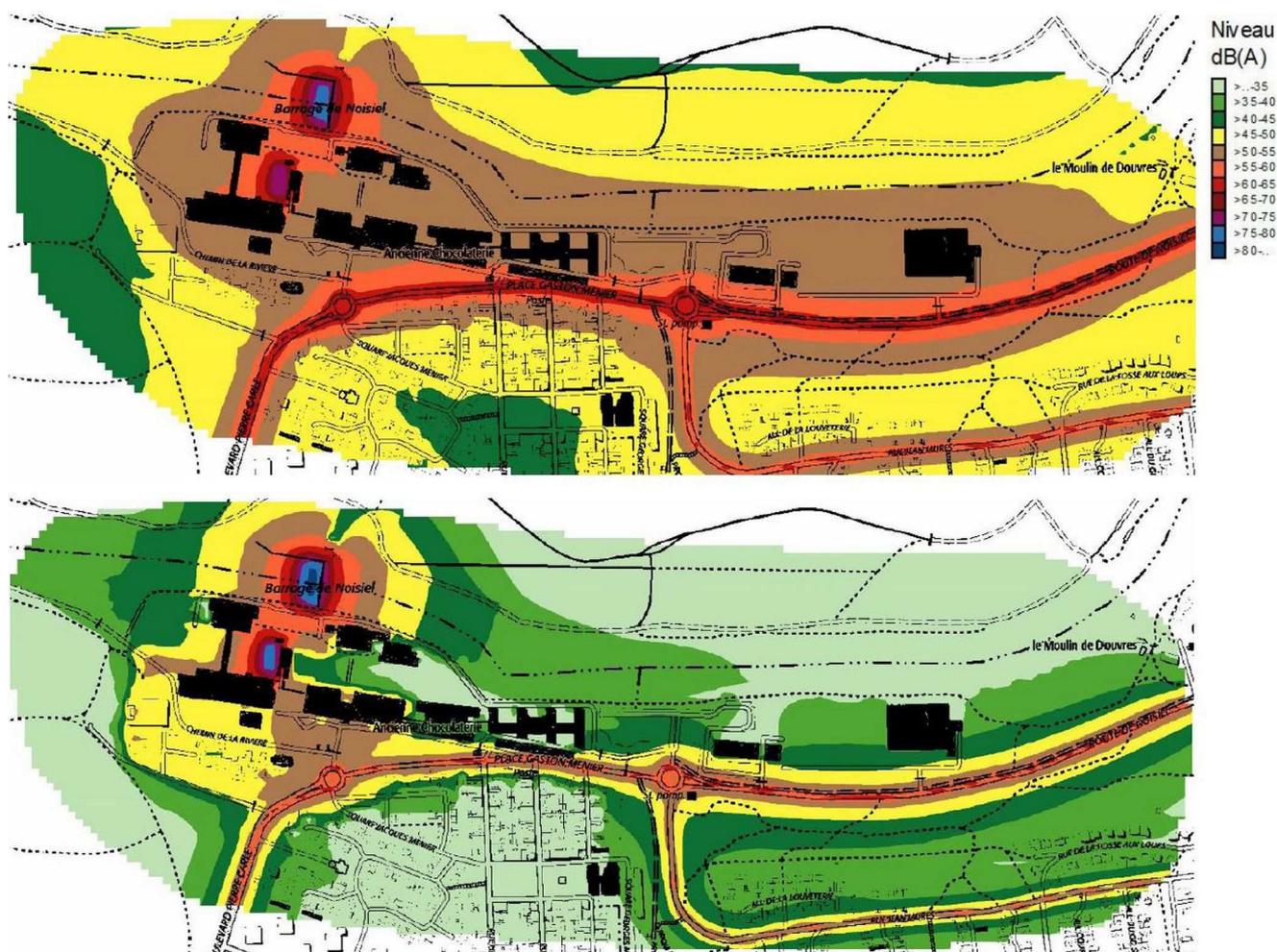


Illustration 10 : ambiance sonore du site avant projet,
avec les données pour le jour en haut et les données pour la nuit sur la carte du bas
(source : Étude d'impact, p. 245)

Une étude d'impact acoustique a été réalisée à partir de quatre points de mesure répartis sur l'ensemble du site. Les résultats sont présentés sous la forme cartographique (cf illustration 10 ci-dessous).

Les zones à proximité de la place Gaston Menier (RD 10P) présentent des niveaux sonores supérieurs à 65 dB(A) de jour et 60 dB(A) de nuit. Les valeurs constatées correspondent à des niveaux excédant nettement les valeurs au-delà desquelles l'Organisation mondiale de la santé (OMS) considère que des effets néfastes pour la santé sont documentés ; pour le bruit routier, ces valeurs sont de 53 dB(A) en période diurne et 45 dB(A) en période nocturne⁵.

5 Lignes directrices relatives au bruit dans l'environnement dans la région européenne, OMS, 2018 (<https://>

Or, le projet reconvertit le bâtiment linéaire des Arcades, situé le long de cette voie, en logements. Bien que l'Autorité environnementale note que le principe retenu de logements traversants est de nature à réduire l'impact lié à l'exposition des populations concernées à cette nuisance (en permettant d'avoir des chambres donnant sur des espaces moins bruyants), elle estime indispensable d'évaluer précisément l'impact de cette transformation : nombre de logements et de personnes exposées de ce fait à un niveau sonore excédant les recommandations de l'Organisation mondiale de la santé, mise en place de mesures correctives (revêtements adaptés des voiries, abaissement des vitesses, réduction du parc automobile, etc.).

(10) L'Autorité environnementale recommande de préciser, d'évaluer et, le cas échéant, renforcer, par référence aux valeurs guides de l'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).

Par ailleurs, le site du projet est exposé au bruit du barrage de Noisiel et du Moulin. L'étude d'impact indique « *qu'il conviendra de renforcer l'isolation phonique de façade pour les locaux à usage d'habitation/hébergement/hôtel* » situés dans ces secteurs, sans plus de précision. Or, selon les cartes d'ambiance sonore (p. 245, ci-dessus : illustration 10), certaines parties de bâtiments peuvent être exposées à un niveau de bruit compris entre 70 et 75 dB(A).

(11) L'Autorité environnementale recommande 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.

Enfin, l'étude d'impact ne détaille pas les nuisances sonores générées durant les phases de chantier, ni les populations riveraines susceptibles d'y être exposées, et ne prévoit donc aucune mesure ERC à cet égard.

(12) L'Autorité environnementale recommande 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.

■ Pollution atmosphérique

Les communes de Noisiel et Torcy sont toutes deux situées dans la « zone sensible » pour la qualité de l'air définie dans le plan de protection de l'atmosphère (PPA) d'Île-de-France. Le point de référence est la station Airparif de Lognes, situé à moins de deux kilomètres au sud de la zone du projet.

Une étude air et santé a été menée en avril 2023 par le maître d'ouvrage.

Dans la commune de Noisiel, selon le dossier, les sources d'émission principales de polluants atmosphériques sont : le trafic routier pour les oxydes d'azote et les particules fines (PM₁₀ et PM_{2,5}). Pour les polluants mesurés par Airparif à la station de Lognes (dioxyde d'azote et PM₁₀) aucun dépassement des seuils réglementaires n'est constaté, selon l'étude d'impact. Cependant, celle-ci ne présente pas ces mesures par référence aux valeurs définies par l'OMS en 2021 au-delà desquelles un risque existe pour la santé⁶.

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

Une estimation des effets du projet sur l'émission de polluants atmosphériques a été réalisée en suivant trois scénarios : la situation actuelle (2019), la situation future sans projet (2027) et la situation future avec projet (2027) et en se fondant sur une étude de trafic menée en 2023. Celle-ci conclut à une hausse du trafic allant de 2 à 19 % sur le boulevard Pierre Carle et la place Georges Menier (RD 10P). En partant de cette hypothèse, l'étude d'impact conclut à une hausse de 10 % des émissions d'oxyde d'azote et de PM_{2,5}.

⁶ Les nouvelles valeurs recommandées par l'OMS sont, en moyenne annuelle : 15 µg/m³ pour les PM₁₀, 5 µg/m³ pour les PM_{2,5}, 10 µg/m³ pour le NO₂.

Des mesures sont prévues pour les nouvelles constructions, telles que le contrôle de la ventilation, le positionnement des prises d'air ou encore le dimensionnement d'une filtration adaptée au niveau des centrales de traitement de l'air. Pour l'Autorité environnementale, l'efficacité de ces seules mesures pour atteindre les objectifs requis de qualité de l'air intérieur doit être démontrée. En phase chantier, les émissions de poussières sont aussi à prendre en compte (démolition, circulation des engins de chantier...). L'étude d'impact identifie cet enjeu mais ne propose pas de mesures ERC, car « *il est difficile de quantifier ces émissions* » (p. 566).

(14) L'Autorité environnementale recommande :

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

■ Pollution du sol dues aux anciennes activités industrielles

Le dossier indique que quatre établissements recensés dans la base de données des anciens sites industriels et activités de services (Basias) ont été implantés sur le site d'étude et plusieurs activités potentiellement polluantes y ont été exercées : construction d'une usine à gaz ; comblement d'un marais par un dépôt d'ordures ménagères (sans que ce dépôt soit localisé, d'après les archives départementales), exploitation successive de plusieurs réservoirs de fuel enterrés, installation d'un dépôt de gaz combustible liquéfié et exploitation d'une imprimerie avec un stockage de liquides inflammables (date de début d'exploitation inconnue).

Un diagnostic de la qualité des sols (non joint au dossier) a été effectué en 2020, en trois phases :

- la première pour déterminer les sites présentant une pollution,
- la seconde pour affiner le pré-diagnostic établi lors de la première phase,
- la troisième, pour compléter les données au droit des futurs espaces verts pour préciser et adapter les mesures de gestion à mettre en place.

Les résultats mettent en évidence une pollution en hydrocarbures (indice hydrocarbure C10-C40 correspondant à des huiles minérales et hydrocarbures aromatiques polycycliques) au nord-est du site, en métaux (plomb, mercure et cuivre) et en trichloroéthylène (TCE), ainsi que la présence de composés volatils dans les gaz de sol. Des mesures sont proposées :

- pour le secteur de la Cité du Goût : l'excavation des sols pollués, la pose de géotextile pour l'isolement des contaminations par des métaux,
- pour le secteur de la Cité Productive : la mise en œuvre de mesures de gestions adaptées suivant les aménagements prévus, sans autre précision.

Pour le secteur du Quartier de la Marne, aucune mesure n'est prévue, car le bureau d'études atteste que le projet d'aménagement est compatible avec la qualité du milieu souterrain sans mesure de précaution .

Les mesures proposées sont les suivantes : excavation des sols affectés sur dix centimètres d'épaisseur avec une gestion des terres excavées sur site ou en filière spécifique, pose d'un géotextile ou d'un grillage avertisseur en surface des sols historiques, apport de terre végétale saine. Des mesures spécifiques aux jardins potagers ou partagés avec apport de terres saines sur un mètre au minimum avec interdiction de plantation des arbres et buissons fruitiers, un revêtement spécifique pour les aires de jeux et des revêtements empêchant le contact avec les sols pour les voies de circulation piétonne.

3.6. Énergie et climat

L'étude d'impact indique que le projet vise à réduire son impact environnemental, notamment climatique, « *en réutilisant et réhabilitant une grande partie des bâtiments du site* » et en limitant la construction de nou-

veaux bâtiments (p. 485). Selon l'Autorité environnementale, le choix de démolir, dans le Quartier de la Marne, la plupart des bâtiments de 1995 ne participe pas de cette recherche de sobriété, tout comme le choix d'implanter une Cité Productive à l'est du site (Torcy), sur une emprise aujourd'hui très majoritairement non bâtie.

L'étude d'impact se contente d'évoquer le respect de la réglementation environnementale en vigueur (RE2020) pour justifier la démarche de réduction de l'impact écologique des bâtiments. Elle précise que « *les nouvelles constructions respecteront les principes de conception bioclimatiques afin de favoriser les apports naturels (éclairage, chauffage, ventilation...)* » (p. 486). Cependant, aucune précision n'est apportée à ce sujet et la démarche de « *conception bioclimatique* » reste, en conséquent, tout à fait abstraite. Pourtant, « *une étude bioclimatique a été réalisée sur le site de projet par l'entreprise ZEFECO en aout 2021* » (p. 484). Celle-ci aurait pu être l'occasion de formaliser de manière détaillée une série de principes dans la morphologie des constructions, leur orientation, leur enveloppe et la nature des ouvertures, les sources d'énergie et les principes de ventilation. De plus, pour l'Autorité environnementale, cette démarche ne devrait pas se limiter aux nouvelles constructions mais constitue une approche architecturale qui devrait être appliquée à l'ensemble du projet.

Bien que le code de l'urbanisme l'exige⁷, aucune étude du potentiel de développement de la production d'énergie à partir de ressources renouvelables n'a été réalisée. L'étude d'impact ne mentionne pas d'analyse concernant les différentes filières de production d'énergie à partir de ressources renouvelables et mentionne uniquement dans la synthèse des incidences que « *la quasi-totalité des programmes du projet seront alimentés par le réseau de chauffage urbain Géomarne dont l'énergie est à 82 % EnR, permettant l'utilisation d'une énergie non carbonée pour chauffer les bâtiments* » (p. 496). Ainsi, le projet ne s'inscrit pas dans une démarche de contribution au développement des infrastructures de production d'énergie renouvelable à travers, par exemple, l'implantation de panneaux photovoltaïques ou de dispositifs bioclimatiques actifs tirant partis de la situation en bordure de la Marne. Pour l'Autorité environnementale, le projet aurait pu se montrer plus ambitieux alors que le développement des énergies renouvelables est un enjeu majeur de la transition énergétique et écologique.

L'Autorité environnementale constate par ailleurs que l'étude d'impact ne présente pas de bilan d'ensemble des consommations énergétiques et des émissions des gaz à effet de serre du projet, incluant les démolitions des bâtiments existants, la production et le transport des nouveaux matériaux et la phase chantier.

(15) L'Autorité environnementale recommande :

- **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 ;**
- **de 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).**

Enfin, l'étude d'impact évoque succinctement les effets d'îlots de chaleur urbains (ICU) liés à « *l'urbanisation partielle* » du site. Elle estime que la création de nouvelles surfaces végétales et d'espaces verts dans le cadre du projet y répondra de manière satisfaisante et déterminera un impact positif de celui-ci. L'étude d'impact ne mentionne toutefois pas la surface des espaces verts créés au sein du projet et la surface totale de ceux-ci (voir recommandation 6).

⁷ L'article L. 300-1 du code de l'urbanisme précise que « *toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération* ».

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

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

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'[article L.123-2](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'Autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr.

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

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

Délibéré en séance le 30 août 2023

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR,
Ruth MARQUES, Sabine SAINT-GERMAIN, Jean SOUVIRON.**

La présidente par intérim



Sabine SAINT-GERMAIN

ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande 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.....12
- (2) L'Autorité environnementale recommande de préciser l'analyse de l'articulation du projet avec les documents stratégiques de planification.....12
- (3) L'Autorité environnementale recommande 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.....13
- (4) 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.....15
- (5) L'Autorité environnementale recommande 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.....15
- (6) L'Autorité environnementale recommande 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
- (7) L'Autorité environnementale recommande 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
- (8) L'Autorité environnementale recommande 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 notamment d'améliorer les conditions de rabattement vers les modes de transport lourd.....18

- (9) L'Autorité environnementale recommande : - 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 ; - d'explicitier la stratégie de report modal mise en œuvre dans le cadre du projet et réduire le nombre de places de stationnement automobile prévues ou, à défaut, en justifier strictement l'importance ; - de quantifier et localiser les stationnements vélos à l'échelle du site.....18
- (10) L'Autorité environnementale recommande de préciser, d'évaluer et, le cas échéant, renforcer, par référence aux valeurs guides de l'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).....20
- (11) L'Autorité environnementale recommande 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.....20
- (12) L'Autorité environnementale recommande 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.....20
- (13) L'Autorité environnementale recommande de faire référence aux valeurs publiées par l'OMS pour mesurer et limiter les risques sanitaires générés par les pollutions atmosphériques.....20
- (14) L'Autorité environnementale recommande : - de démontrer l'efficacité des mesures de réduction de l'exposition aux pollutions atmosphériques des futurs habitants et usagers ; - de prévoir la réalisation d'un suivi régulier de la qualité de l'air intérieur ; - de définir des mesures de réduction complémentaires à mettre en œuvre le cas échéant ; - de décrire les mesures envisagées pour éviter ou réduire les émissions de polluants atmosphériques liés aux travaux de la phase chantier.....21
- (15) L'Autorité environnementale recommande : - 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 ; -de 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).....22