



# **LA CHOCOLATERIE**

PARIS · BORDS DE MARNE

## **Projet urbain de la Chocolaterie : Reconversion de l'ancien siège NESTLE**

### **MEMOIRE EN REPONSE A L'AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE) SUR L'ETUDE D'IMPACT**

Réponse à l'avis délibéré n° APJIF-2023-046 du 30/08/2023



Le dossier de demande d'autorisation environnementale du projet urbain de la Chocolaterie a été déposé par la société Linkcity Île-de-France le 1<sup>er</sup> juin 2023 auprès de la Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne et de la Ville de Noisiel.

Un avis délibéré n° APJIF-2023-046 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été émis le 30 août 2023. Dans cet avis, la MRAe émet plusieurs recommandations. La société Linkcity Île-de-France souhaite apporter une réponse sur des points particuliers soulevés afin d'éclairer les lecteurs de la mise à disposition.

Le présent document constitue ainsi le mémoire en réponse à cet avis.

En préambule, nous souhaitons rappeler que l'Etude d'Impact qui a fait l'objet de cet avis de la MRAE porte sur un projet urbain d'ensemble à un stade d'avancement différent entre le secteur prenant place sur la commune de Noisiel et celui sur Torcy. Le projet sur Noisiel, plus avancé, a fait l'objet de dépôts de deux autorisations d'urbanisme : un Permis d'Aménager pour le secteur « Quartier de la Marne », et un second Permis d'Aménager pour le secteur « Cité du Goût ».

A ce stade, seuls les lots immobiliers du Quartier de la Marne disposent d'études assez avancées pour y inclure leurs impacts. Dans ce contexte, les phases ultérieures de la Cité du Goût et de la Cité Productive sur Torcy engendreront des actualisations de l'Etude d'Impact une fois que les projets seront connus.

Le projet de Cité Productive sur Torcy dispose d'une programmation indicative ainsi que d'un plan guide qui définit les ambitions du maître d'ouvrage, et les grands principes d'organisation spatiale et urbaine, en les illustrant par des intentions ou des objectifs. Le plan guide apporte un cadre avec des principes structurants, il est donc encore flexible et évolutif. Une fois que le programme global des constructions à réaliser dans ce secteur sera établi, le plan sera approfondi, notamment sur des sujets tels que la conception des voies internes, les fonctionnalités des zones humides, les matériaux de construction, les modalités d'éclairage public, la desserte énergétique, la préservation de la ressource en eau...

Lors de cette phase, des diagnostics complémentaires pourront être réalisés, afin de parfaire la connaissance du site, et de prendre les dispositions qui s'imposent en application de la démarche éviter-réduire-compenser, et dans le respect de l'équilibre budgétaire du projet.

L'Etude d'Impact sera alors actualisée comme demandé à l'article L122-1 du Code de l'Environnement et comme prévu à l'article R311-7 du Code de l'Urbanisme. Les évolutions du projet, les nouveaux éléments de diagnostic, et les impacts résultant de ces évolutions y seront précisés.

## Table des matières

<i>(1) L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE RECOMMANDE DE :</i> .....	7
- <i>REORGANISER LE DOSSIER AFIN QU'IL N'Y AIT PAS DE DOUBLONS ET TROP DE PARTIES COMMUNES ENTRE LES DIFFERENTS DOCUMENTS ;</i> .....	7
- <i>PRECISER LES MODALITES DE SUIVI DE MANIERE A PERMETTRE D'APPRECIER LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE ET DE DECLANCHER, EN CAS D'ECART, DES MESURES CORRECTIVES.</i> .....	8
<i>(2) L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE RECOMMANDE DE PRECISER L'ANALYSE DE L'ARTICULATION DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS STRATEGIQUES DE PLANIFICATION.</i> .....	29
<i>(3) L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE RECOMMANDE DE PRESENTER DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION, RAISONNABLES A CELLE RETENUE DANS LE CADRE DU PROJET EN REALISANT UNE ANALYSE COMPARATIVE DE LEURS AVANTAGES ET INCONVENIENTS AU REGARD DE LEURS INCIDENCES POTENTIELLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE, NOTAMMENT CELLES LIEES AUX DEMOLITIONS/RECONSTRUCTIONS ET AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS PREVUES SUR LES RARES ESPACES LIBRES SITUES A L'EST DU SITE.</i> .....	45
<i>(4) L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE RECOMMANDE, POUR APPRECIER L'INSERTION PAYSAGERE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS PREVUES DANS LE PROJET, DE :</i> .....	50
- <i>PRODUIRE DES PERSPECTIVES A HAUTEUR D'HOMME AVANT/APRES MONTRANT L'INSERTION DES NOUVEAUX BATIMENTS ATRIUM ET PLATANES DEPUIS LA MARNE ET DEPUIS LA PLACE GASTON MENIER,</i> .....	50
- <i>PRESENTER DES DOCUMENTS GRAPHIQUES (PLAN MASSE, COUPE, AXONOMETRIE ET PERSPECTIVES) TRADUISANT L'IMPACT PAYSAGER DES INTENTIONS D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DE LA CITE PRODUCTIVE.</i> .....	50
<i>(5) L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE RECOMMANDE DE COMPLETER LES INVENTAIRES ECOLOGIQUES PAR DES PROSPECTIONS PERMETTANT DE COUVRIR LES ENJEUX SUR UN CYCLE BIOLOGIQUE COMPLET, NOTAMMENT EN CE QUI CONCERNE LES CHIROPTERES.</i> .....	51
<i>(6) L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE RECOMMANDE DE PRESENTER DE MANIERE DETAILLEE LA SUPERFICIE ET LA LOCALISATION DES ESPACES NON OU PEU ARTIFICIALISES, NOTAMMENT LES ESPACES DE PLEINE-TERRE, AINSI QUE LES ARBRES, AVANT ET APRES PROJET, ET EXPLICITER LES MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET EN DERNIER RECOURS DE COMPENSATION MISES EN ŒUVRE.</i> .....	51

<i>(7) L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE RECOMMANDE D'APPROFONDIR LES ORIENTATIONS DU PROJET AFIN DE GARANTIR LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS PRESENTS SUR L'EMPRISE DE LA CITE PRODUCTIVE, NOTAMMENT AFIN D'EVITER LA ZONE HUMIDE QUI S'Y TROUVE. ....</i>	<i>53</i>
<i>(8) L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE RECOMMANDE AUX AUTORITES GESTIONNAIRES COMPETENTES D'ENVISAGER, EN LIEN AVEC LES AUTORITES COMPETENTES, UN RENFORCEMENT DE LA DESSERTE DU FUTUR QUARTIER PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN AFIN DE PERMETTRE NOTAMMENT D'AMELIORER LES CONDITIONS DE RABATTEMENT VERS LES MODES DE TRANSPORT LOURD .....</i>	<i>54</i>
<i>(9) L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE RECOMMANDE : .....</i>	<i>54</i>
<i>- D'ETENDRE A L'ENSEMBLE DES LOTS DU PROJET L'OBJECTIF AFFICHE DE CREER DES POCHEs DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A DISTANCE DU CŒUR DU FUTUR QUARTIER POUR LES LOGEMENTS ET LES ACTIVITES, EN MENANT A PROFIT LE PRINCIPE DU FOISONNEMENT ; .....</i>	<i>54</i>
<i>- D'EXPLICITER LA STRATEGIE DE REPORT MODAL MISE EN ŒUVRE DANS LE CADRE DU PROJET ET REDUIRE LE NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE PREVUES OU, A DEFAUT, EN JUSTIFIER STRICTEMENT L'IMPORTANCE ; .....</i>	<i>55</i>
<i>- DE QUANTIFIER ET LOCALISER LES STATIONNEMENTS VELOS A L'ECHELLE DU SITE. ...</i>	<i>55</i>
<i>(10) L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE RECOMMANDE DE PRECISER, D'EVALUER ET, LE CAS ECHEANT, RENFORCER, PAR REFERENCE AUX VALEURS GUIDES DE L'OMS, LES MESURES ENVISAGEES POUR REDUIRE L'EXPOSITION DES FUTURS HABITANTS DU BATIMENT DES ARCADES A LA POLLUTION SONORE LIEE AU TRAFIC ROUTIER SUR LA PLACE GASTON MENIER (RD 10 P). ....</i>	<i>56</i>
<i>(11) L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE RECOMMANDE DE PRECISER LES MESURES A METTRE EN ŒUVRE POUR REDUIRE L'EXPOSITION DES LOGEMENTS ET HEBERGEMENTS (HOTEL, RESIDENCE ETUDIANTE, ETC.) AU BRUIT DU BARRAGE ET DU MOULIN. ....</i>	<i>57</i>
<i>(12) L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE RECOMMANDE D'EVALUER LES NUISANCES SONORES GENEREES PENDANT LES PHASES DU CHANTIER EN RETENANT LES VALEURS GUIDES DE L'OMS, D'IDENTIFIER LES POPULATIONS QUI Y SERONT EXPOSEES ET DE PRENDRE EN CONSEQUENCE DES MESURES PERMETTANT D'EVITER ET DE REDUIRE CES EXPOSITIONS. ....</i>	<i>58</i>
<i>(13) L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE RECOMMANDE DE FAIRE REFERENCE AUX VALEURS PUBLIEES PAR L'OMS POUR MESURER ET LIMITER LES RISQUES SANITAIRES GENERES PAR LES POLLUTIONS ATMOSPHERIQUES. ....</i>	<i>59</i>

<i>(14) L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE RECOMMANDE :</i> .....	60
• <i>DE DEMONTRER L'EFFICACITE DES MESURES DE REDUCTION DE L'EXPOSITION AUX POLLUTIONS ATMOSPHERIQUES DES FUTURS HABITANTS ET USAGERS ;</i> .....	60
• <i>DE PREVOIR LA REALISATION D'UN SUIVI REGULIER DE LA QUALITE DE L'AIR INTERIEUR ;</i> .....	60
• <i>DE DEFINIR DES MESURES DE REDUCTION COMPLEMENTAIRES A METTRE EN ŒUVRE LE CAS ECHEANT ;</i> .....	60
• <i>DE DECRIRE LES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER OU REDUIRE LES EMISSIONS DE POLLUANTS ATMOSPHERIQUES LIES AUX TRAVAUX DE LA PHASE CHANTIER.</i> .....	60
<i>(15) L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE RECOMMANDE :</i> .....	61
- <i>D'ANALYSER LE POTENTIEL DE PRODUCTION D'ENERGIE A PARTIR DE RESSOURCES RENOUVELABLES ET DE RECUPERATION ET DE PROPOSER EN CONSEQUENT UNE DEMARCHE VISANT A CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES ;</i> .....	61
- <i>DE PRECISER LA DEMARCHE ET LES PRINCIPES DE LA « CONCEPTION BIOCLIMATIQUE » MISE EN ŒUVRE DANS LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS, DE DEMONTRER LES VERTUS DES STRATEGIES CONSTRUCTIVES ET ARCHITECTURALES AINSI DEFINIES ET D'ETENDRE CETTE DEMARCHE A L'ENSEMBLE DU PROJET ;</i> .....	62
- <i>DE PRESENTER UN BILAN TOTAL DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES ET DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE DU PROJET EN ADOPTANT UNE APPROCHE DE CYCLE DE VIE (DEMOLITIONS, PRODUCTION ET TRANSPORT DES NOUVEAUX MATERIAUX, CHANTIER, EXPLOITATION DES NOUVEAUX BATIMENTS).</i> .....	63

Sont développées ci-dessous les réponses aux remarques et questions soulevées par la MRAe.

**(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 ;**

Deux notices ont été fournies à travers le dépôt de l'Etude d'Impact auprès de l'Autorité Environnementale. Chaque notice est associée à un secteur de projet qui fait l'objet d'une autorisation administrative spécifique :

- Une notice pour le Permis d'Aménager « Quartier de la Marne » ;
- Une notice pour le Permis d'Aménager « Cité du Goût ».

Ces documents décrivent avec précision les propositions paysagères, de fonctionnement et de viabilisation, pour chaque futur quartier. Elles disposent chacune d'une première partie identique qui permet de décrire le projet dans sa globalité, ainsi que l'histoire commune du site.

Cette partie introductive, permet au lecteur et à l'instructeur de comprendre dans quel contexte géographique, réglementaire et historique le projet s'insère.



**NOISIEL / LA CHOCOLATERIE / QUARTIER DE LA MARNE**

**MAITRISE D'OUVRAGE**  
linkcity LINCEY ILE DE FRANCE  
Châtignon-1 Avenue Eugène Peyronnet  
75008 GUYANCOURT

**MAITRISE D'OUVRAGE URBAINES**  
DREL RECHEN ROBERT ASSOCIES  
17 rue Biot  
75014 PARIS

**MAITRISE D'OUVRAGE DES AMENAGEMENTS**  
agence ter  
18 Rue du Foubourg du Temple  
75011 PARIS

**BUREAUX D'ETUDE**  
GINGER DELEO  
49 Av. Franklin Roosevelt  
77210 Avon

**TAUW**  
174 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny  
94120 FONTENAY SOUS BOIS

**ROC SOL**  
3066 Rue d'Alsace et d'Orléans  
92120 MONTROUGE

PERMIS D'AMENAGER-QUARTIER DE LA MARNE  
PA02-NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET D'AMENAGEMENT

PROJET	TYPE DE PLAN	EMETTEUR	PHASE	DATE	FORMAT	N° PLAN	INDICE
NOISIEL	NOTICE	CA-RR/ATER	PA	Mai 2023	A3	-	0



**NOISIEL / LA CHOCOLATERIE / CITE DU GOUT**

**MAITRISE D'OUVRAGE**  
linkcity LINCEY ILE DE FRANCE  
Châtignon-1 Avenue Eugène Peyronnet  
75008 GUYANCOURT

**MAITRISE D'OUVRAGE URBAINES**  
DREL RECHEN ROBERT ASSOCIES  
17 rue Biot  
75014 PARIS

**MAITRISE D'OUVRAGE DES AMENAGEMENTS**  
agence ter  
18 Rue du Foubourg du Temple  
75011 PARIS

**BUREAUX D'ETUDE**  
GINGER DELEO  
49 Av. Franklin Roosevelt  
77210 Avon

**TAUW**  
174 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny  
94120 FONTENAY SOUS BOIS

**ROC SOL**  
3066 Rue d'Alsace et d'Orléans  
92120 MONTROUGE

PERMIS D'AMENAGER - CITE DU GOUT  
PA02-NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET D'AMENAGEMENT

PROJET	TYPE DE PLAN	EMETTEUR	PHASE	DATE	FORMAT	N° PLAN	INDICE
NOISIEL	NOTICE	CA-RR/ATER	PA	Mai 2023	A3	PA02	0

Ces notices seront accessibles au public dans le cadre de l'organisation d'une PPVE « Participation du Public par Voie Electronique ».

- 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.

Le tableau ci-dessous a été mis à jour en intégrant en rose les indicateurs de suivi.

Sont reprises ci-dessous, par thématique, les mesures d'évitement, de réduction, de compensation, l'estimation des coûts des mesures et les modalités de suivi.

**Code couleur**

	Niveau d'enjeu faible
	Niveau d'enjeu modéré
	Niveau d'enjeu fort

<b>Incidence faible</b>	<p>Caractéristique du projet susceptible de modifier faiblement son environnement en provoquant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Aucune remise en cause de l'intégrité ou l'état de conservation ;</li> <li>■ Peu de diminution ou changement significatif dans la zone d'étude.</li> </ul>
<b>Incidence modérée</b>	<p>Caractéristique du projet susceptible de modifier modérément son environnement en provoquant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Destruction ou altération dans une proportion moindre ;</li> <li>■ Modification limitée des changements significatifs dans la zone d'étude.</li> </ul>
<b>Incidence forte</b>	<p>Caractéristique du projet susceptible de modifier fortement son environnement en provoquant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Destruction ou altération forte ;</li> <li>■ Modification forte des changements significatifs dans la zone d'étude.</li> </ul>

**Légende :**

- E : mesure d'évitement
- R : mesure de réduction
- C : mesure de compensation
- A : mesure d'accompagnement



## MESURES EN PHASE CHANTIER

Enjeu / Thème analysé	Incidences du projet	Mesures d'évitement (E), de réduction (R), de compensation (C)			Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi et indicateurs
<b>MILIEU PHYSIQUE</b>						
<b>Topographie</b>	Impact temporaire : Les chantiers impliqueront des terrassements, avec des affouillements et des dépôts de terre sur des périodes limitées dans le temps.				Sans objet.	
<b>Sol et sous sol</b>	Impact temporaire : Le remaniement des couches superficielles des sols du projet.	E	R	C	La stratégie d'utilisation des terres et matériaux sur site n'a pas encore été définie à ce stade d'avancement du projet. Dans la mesure du possible, une stratégie de gestion globale des déblais/remblais à l'échelle de l'ensemble de l'opération devra être instaurée.	<p>Suivi des mouvements des matériaux et des taux de réutilisation des déblais via :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une simulation des volumes de déblais / remblais à l'échelle du projet;</li> <li>- une étude de mouvement de terres et des matériaux de construction; et une étude de faisabilité pour leur réemploi local au regard de la qualité environnementale.</li> </ul> <p><u>Indicateurs :</u> Réalisation d'un bilan global des volumes réutilisés sur site : volume et tonnage, date de transport, filière d'évacuation</p> <p>Valorisation et coûts: réalisation d'un bilan de valorisation des terres</p>
<b>Les eaux souterraine et superficielles</b>	Impact temporaire : le déversement accidentel ou non d'un produit polluant est possible.	E	R	C	Les entreprises intervenant lors de la réalisation du projet, devront se soumettre à la réglementation en vigueur pour la prévention de la pollution des sols et des eaux superficielles et souterraines : réserves de produits polluants stockées de façon étanche, vidange ou nettoyage des engins de chantiers aux endroits prévus à cet effet, ...	<p>Suivi des déversements accidentels via les contrats de SPS établis tout au long des différents chantiers d'aménagement et de lots immobiliers.</p> <p><u>Indicateur :</u> Rapport de suivi sur les pollutions accidentelles établi par l'aménageur</p>
<b>La ressource en eau</b>	Préservation de la ressource en eau.	E	R	C	Un suivi des consommations sera mis en place avec un comptage de relevé et une détection de fuite et de dysfonctionnements. Une sensibilisation aux éco-gestes sera également réalisée.	
<b>Climat et vulnérabilité au changement climatique</b>	Impact temporaire : l'évolution des engins sur site, et des déplacements (acheminement des matériaux, ...), vont générer l'émission de GES.	E	R	C	Une limite de vitesse des véhicules et engins sur et aux abords du site sera mis en place, ainsi que l'entretien des machines et arrêt de celles-ci lorsqu'elles ne sont pas utilisées. Les équipements électriques et les approvisionnements locaux seront privilégiés.	
<b>PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT URBAIN</b>						
<b>Paysage</b>	Impact temporaire : des dépôts de terres ou de matériaux, des installations de chantier, et la présence d'engins pourront altérer la perception visuelle du quartier.	E			Contrôles in situ (CSPS, OPC...) durant les phases de chantiers et validation du plan d'installation de chantier par le Maître d'Ouvrage	Mise en place d'un observatoire photographique, avec des prises de vues régulières pour s'assurer de la bonne insertion paysagère du chantier
<b>Environnement urbain</b>					Sans objet.	

Enjeu / Thème analysé	Incidences du projet	Mesures d'évitement (E), de réduction (R), de compensation (C)	Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi et indicateurs	
<b>MILIEU NATUREL</b>					
<b>Habitats /Faune /Flore</b>	Destruction d'une partie des bois et bosquets.	E R C	Abattage des arbres favorables aux chiroptères entre le 1er septembre et le 15 octobre.		
			Abattage des autres arbres et décapage de la végétation entre septembre et janvier inclus.		
			Respect de l'emprise stricte du chantier.		
			Mise en œuvre et suivi d'un système de management environnemental en phase travaux.		
			Limiter le risque de mortalité des chiroptères lors des abattages.	Passage de chiroptérologue avant abattages : 600€ HT la journée pour une dizaine d'arbres inspectés	Un chiroptérologue aura la charge de ces investigations avant l'abattage des arbres. Un compte-rendu détaillé sera rédigé intégrant un descriptif précis des différents arbres analysés, ainsi qu'un rapport photographique.
			Dispositif de lutte contre les espèces invasives.	600€ HT la journée, pour le balisage de toutes les espèces exotiques envahissantes nécessitant une gestion et présentes sur le secteur des travaux.	Un passage sera réalisé une fois la mesure appliquée afin de vérifier que tous les pieds d'espèces exotiques envahissantes au sein de l'emprise des travaux ont bien été retirés, avec si nécessaire un rapport photographique.
		Dispositif de limitation de dérangements par éclairage.			
	Destruction d'une partie des arbres d'alignement et d'espaces verts boisés.	E R C	Abattage des arbres favorables aux chiroptères entre le 1er septembre et le 15 octobre.		
			Abattage des autres arbres et décapage de la végétation entre septembre et janvier inclus.		
			Respect de l'emprise stricte du chantier.		
			Mise en œuvre et suivi d'un système de management environnemental en phase travaux.		
			Limiter le risque de mortalité des chiroptères lors des abattages.	Passage de chiroptérologue avant abattages : 600€ HT la journée pour une dizaine d'arbres inspectés	Un chiroptérologue aura la charge de ces investigations avant l'abattage des arbres. Un compte-rendu détaillé sera rédigé intégrant un descriptif précis des différents arbres analysés.
Dispositif de limitation de dérangements par éclairage.					
		Abattage des arbres favorables aux chiroptères entre le 1er septembre et le 15 octobre et démolition des bâtiments entre le 1er septembre et la fin janvier.			

Enjeu / Thème analysé	Incidences du projet	Mesures d'évitement (E), de réduction (R), de compensation (C)			Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi et indicateurs
	Destruction de bâtiments.	E	R	C	Passage de chiroptérologue avant démolitions : 600€ HT la journée d'investigation soit 2-3 bâtiments selon l'accessibilité.	Un chiroptérologue aura la charge de ces investigations avant la destruction des bâtiments. Un compte-rendu détaillé sera rédigé intégrant un descriptif précis des différents bâtiments analysés.
		<b>ARBRES D'AGREMENT</b>				
Arbres d'agrément	Impact temporaire : Sur certain secteur le risque de pollution lié aux travaux pourra pottentiellement affecter l'ensemble des arbres conservés.	E	R	C	Les mesures pour péreniser les abres impliquent leur protection par la mise en place de palissades. Les systèmes de protection devront être entretenus pour être efficaces jusqu'à la fin des travaux.	Passage de l'arboriculteur en phase chantier : 775 euros HT la demi journée
				C	Un arrosage ponctuel des arbres conservés pourra être envisagé afin de réduire le stress subi et préserver leurs défenses naturelles.	
				C	Les installations de chantier seront le plus éloigné possible de ces arbres, ainsi que tout stockage de matériaux et engins.	

Enjeu / Thème analysé	Incidences du projet	Mesures d'évitement (E), de réduction (R), de compensation (C)			Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi et indicateurs
<b>PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL</b>						
<b>Patrimoine</b>	Impact temporaire : une attention particulière sera apportée lors des démolitions / déconstructions à proximité des éléments patrimoniaux du site.	E	R	C	Un plan d'installation de chantier et de circulation sera mis en place, les zones de travaux seront balisées, les emprises de chantier seront prises aux abords des bâtiments démolis, les bâtiments en mitoyenneté directe avec du patrimoine protégé feront l'objet d'une protection préalable sur le patrimoine protégé. Concernant les poussières des prescriptions relatives à la brumisation pourront être mises en place, pour les vibrations des méthodologies de déconstruction douces pourront être privilégiées. Enfin pour pouvoir suivre les nuisances en phase chantier des dispositifs de mesures et d'instrumentation pourront être mis en place.	
<b>CONTEXTE SOCIO ECONOMIQUE</b>						
<b>Démographie</b>						
<b>Equipements et services publics</b>						
<b>Activité économique et emploi</b>						
<b>MOBILITE ET DEPLACEMENTS</b>						
<b>Mobilités et déplacements</b>	Impact temporaire : Augmentation du trafic routier en raison du passage de poids lourds.	E	R	C	Un plan de circulation sera mis au point. La gestion des entrées / sorties du site sera assurée par du personnel dédié	
	Impact temporaire : les conditions de circulations peuvent être perturbées	E	R	C	Les riverains seront informés à l'avance des périodes où les accès seront momentanément perturbés. Un référent de chantier pourra être l'interlocuteur privilégié pour les relations avec les riverains.	
	Impact temporaire : Une augmentation de l'occupation des zones de stationnement dans le secteur par le personnel du chantier	E	R	R	Le stationnement du personnel de chantier se fera à l'intérieur même du site, bénéficiant d'une offre de stationnement déjà existante.	

Enjeu / Thème analysé	Incidences du projet	Mesures d'évitement (E), de réduction (R), de compensation (C)			Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi et indicateurs
<b>RESEAUX ET DECHETS</b>						
Réseaux	Sans objet.					
Déchets	Impact temporaire : La réalisation du projet générera des déchets liés au travaux de VRD	E	R	C	Les déchets seront limités au maximum en les valorisant. De plus, une attention particulière sera portée sur la façon dont ils sont stockés (tri) et évacués. Les entreprises intervenant sur le chantier fourniront un Schéma d'Organisation et de Gestion de l'Elimination des Déchets de chantier (SOGED), qui définira les modalités pratiques d'organisation pour la gestion des déchets sur le chantier, ainsi que les conditions d'élimination.	Réalisation d'un diagnostics déchets préalablement au lancement de chaque phase de démolition.
<b>SANTE ET NUISANCES</b>						
Qualité de l'eau	Sans objet.					
Qualité de l'air	Impact temporaire : Source d'émissions de poussière				A travers l'élaboration d'une charte « chantier à faibles nuisances » sur la base du label Top Site, les règles suivantes seront appliquées :  - Utilisation d'engins et de véhicules homologués et entretenus pour respecter les normes de pollution; - réalisation démolitions / sciages sous apport d'eau pour réduire les productions de poussière; - optimiser les trajets des poids lourds par des itinéraires adaptés; - privilégier un raccordement aux réseaux électriques afin d'éviter la mise en place de groupes électrogènes; - bâcher le stockage des matériaux / terres afin de limiter l'envol de poussières.	Contractualisation avec les intervenants et opérateurs sur la base de la charte (préalablement à chaque chantier).  Contrôle du respect de la charte (pendant les chantiers).  Obligation de désignation d'un responsable de la qualité environnementale par chantier.  Mise en place d'un lieu de type maison du projet afin de communiquer sur la conception du projet, le calendrier de chantier (en amont).  Nomination de médiateurs en charge de la gestion des interfaces entre les chantiers et les riverains  <u>Indicateurs</u> Suivi du nombre de signataires de la Charte chantier vert.  Suivi du nombre de plaintes durant la phase chantier et du délai de traitement
	Impact temporaire : Source d'émissions de gaz d'échappement		R			
Qualité des sols	Impact temporaire : des déversements accidentels de produits polluants sur le sol sont possibles	E	R	C	Les entreprises intervenant lors de la réalisation du projet, devront se soumettre à la réglementation en vigueur pour la préservation de la pollution des sols (mesures préventives pour le stockage et la manipulation des produits dangereux pour la santé et l'environnement).	Application du plan de gestion des terres et sols pollués (suivi des récépissés de mise en décharge)  Réalisation d'un rapport de contrôle avant ouverture au public
		E	R	C	En cas de déversement d'un produit nocif sur le sol, les terrains souillés seront curés	

Enjeu / Thème analysé	Incidences du projet	Mesures d'évitement (E), de réduction (R), de compensation (C)			Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi et indicateurs
Nuisances sonores	Impact temporaire : la réalisation des travaux est susceptible de provoquer des nuisances sonores	E	R	<p>A travers l'élaboration d'une charte « chantier à faibles nuisances » sur la base du label Top Site, les règles suivantes seront appliquées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- utiliser exclusivement des engins et des véhicules homologués et entretenus afin de respecter les normes sur le bruit ;</li> <li>- utiliser des techniques moins bruyantes (clés de serrage de banches, scies à diamants, etc.)</li> <li>- limiter l'utilisation d'engins bruyants ou si indispensables, les localiser loin du voisinage</li> <li>- optimiser les trajets des poids lourds par des itinéraires adaptés (Plans de circulation) ;</li> <li>- raccorder les chantiers aux réseaux électriques pour éviter les nuisances causées par l'utilisation d'un groupe électrogène.</li> </ul>		<p>Contractualisation avec les intervenants et opérateurs sur la base de la charte (préalablement à chaque chantier).</p> <p>Contrôle du respect de la charte sur site et mesures du taux d'empoussièrement autour des chantiers</p> <p>Obligation de désignation d'un responsable de la qualité environnementale par chantiers.</p> <p>Mise en place d'un lieu de type maison du projet afin de communiquer sur la conception du projet, le calendrier de chantier (en amont).</p> <p>Nomination de médiateurs en charge de la gestion des interfaces entre les chantiers et les riverains</p> <p><u>Indicateurs</u></p> <p>Suivi du nombre de signataire de la Charte chantier vert.</p> <p>Suivi du nombre de plaintes durant la phase chantier et du délai de traitement</p> <p>Réalisation de mesures régulières de niveaux acoustiques en phase chantier en fonction de la localisation des chantiers.</p> <p>Nomination d'un responsable qualité environnementale par Chantier.</p> <p>Suivi de l'application des préconisations de l'étude d'impacts sanitaires.</p>
Nuisances vibratoire	Impact temporaire : la réalisation des travaux est susceptible de provoquer des nuisances vibratoires (les compacteurs vibrants pour la construction des remblais, les engins de terrassement, la manutention d'objets lourds).	E	R	Des dispositif de mesures et d'instrumentation pourront être mis en œuvre, tel que des méthodologies de déconstruction douces avec des interventions manuelles à proximité des bâtiments patrimoniaux les plus sensibles, ainsi que les riverains.		
Nuisances lumineuses	Impact temporaire : Il n'est pas prévu d'émission de lumière en phase travaux car les travaux seront diurnes. En cas de nécessité, le chantier sera éclairé mais des mesures seront appliquées afin de minimiser l'impact sur les populations d'oiseaux et de chiroptères.				Sans objet.	

RISQUES						
Enjeu / Thème analysé	Incidences du projet	Mesures d'évitement (E), de réduction (R), de compensation (C)			Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi et indicateurs
Risque inondation	Impact temporaire : le stockage de matériaux, d'équipements ou de produits polluants nécessaires à la réalisation des aménagements pourront constituer une augmentation du risque en cas d'inondation	E	R	C	Un Plan Environnement (PE) sera établi par les équipes travaux en phase de préparation de chantier avec pour objectif de formaliser les mesures concrètes de protection de l'environnement à appliquer sur le chantier. Il comportera notamment une liste des situations d'urgences pouvant survenir, incluant le risque inondation, il définira les mesures préventives visant à éviter ces situations et utilisera des fiches réflexes pour donner les consignes adaptées en cas d'urgences.	

MESURES EN PHASE DE CONCEPTION / FONCTIONNEMENT							
Enjeu / Thème analysé		Incidences du projet	Mesures d'évitement (E), de réduction (R), de compensation (C)			Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi
<b>MILIEU PHYSIQUE</b>							
<b>Topographie</b>	<i>Projet urbain global</i>		Sans objet.				
<b>Sol et sous sol</b>	<i>Projet urbain global</i>	Impact permanent : La création de nouveaux aménagements a un effet direct et permanent sur la couche superficielle du sol.	E	R	C		Réalisation à chaque étape de conception d'un bilan des surfaces perméables et imperméables sur l'emprise globale du projet qui sera intégré dans les actualisations de l'étude d'impact.
			Le projet permettra de désimperméabiliser en partie le site (création de plus de 800 m <sup>2</sup> d'espaces verts supplémentaires côté Noisiel), de consolider et d'étendre la ripisylve.				
<b>Les eaux souterraine et superficielles</b>	<i>Projet urbain global impact direct et permanent quantitatif</i>	Gestion des eaux pluviales : le projet dans les secteurs nouvellement aménagés, permettra de réduire la collecte tout tuyau pour favoriser une gestion en surface. Cela permettra de ralentir les écoulements et d'améliorer la qualité des eaux rejetées au milieu naturel, grâce à la création d'espaces végétalisés, faiblement décaissés, permettant la rétention et l'infiltration de l'eau. Pour ce qui est de la partie conservée, afin d'éviter l'impact négatif d'espaces de rétention sur les espaces extérieures historiques et de conserver un maximum de réseaux existants, la gestion des eaux pluviales est inchangée.	E	R	C	200 000 € HT environ pour la réalisation de ces ouvrages.	Les ouvrages de type espace verts en creux paysager (bassins et noues) seront intégrés dans les espaces collectifs du projet. La surveillance et l'entretien des ouvrages sera assuré par le gestionnaire.
			Le projet prévoit en outre la désimperméabilisation des sols sur certaines emprises, ce qui permettra de limiter les volumes ruisselés dans ces zones.				
		Rejet d'eaux usées : le site dispose d'un réseau d'assainissement privé dont les effluents se rejettent au réseau public. Les services n'ont pas fait état de dysfonctionnement ni de manque de capacité du réseau, qui pourra accueillir les effluents supplémentaires provenant du projet.	E	R	C		
			L'usage des produits phytosanitaires sera proscrit (mise en place de techniques alternatives de désherbage) pour l'entretien des espaces verts.				

vérifications à intervalles réguliers de la



Enjeu / Thème analysé		Incidences du projet	Mesures d'évitement (E), de réduction (R), de compensation (C)			Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi
	<i>Projet urbain global impact direct et permanent qualitatif</i>	<u>Gestion des eaux pluviales</u> : la principale source de pollution potentielle dans les eaux de ruissellement sera liée à la circulation.	E	R	C		bonne tenue des ouvrages de collecte des eaux pluviales
La ressource en eau	<i>Projet urbain global impact direct et permanent quantitatif</i>	<u>Consommation en eau potable</u> : en l'état actuel de la programmation du projet les besoins journaliers ont été estimés à 200 m3.	E	R	C		
Climat et vulnérabilité au changement climatique	<i>Projet urbain global</i>		E	R	C		
		Impact permanent : La réalisation impliquera l'émission de gaz à effet de serre liée à la construction des bâtiments, à l'aménagement des espaces extérieurs, aux phases de fonctionnement (chauffage, éclairage, déplacements, ...) et d'entretien.	E	R	C		Production d'étude ACV sur les futurs lots immobiliers.
		Les nouvelles constructions et équipements du projet respecteront à minima la réglementation environnementale en vigueur (RE2020) qui impose la limitation des besoins en énergie (et plus spécifiquement en énergies non-renouvelables) et les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments sur l'ensemble de leur cycle de vie.	E	R	C		
		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 ainsi que l'eau chaude sanitaire.	E	R	C		
		Impact permanent : les îlots de chaleur urbains, ceux-ci pourraient être accentués par la création de nouvelles constructions et voiries associées.	E	R	C	500 000 € HT environ pour la réalisation des aménagements paysagers	La gestion écologique des espaces verts situés dans espaces collectifs sera assurée par le gestionnaire. Les espaces verts situés dans les lots privés seront quant à eux gérés par les copropriétés et autres propriétaires / exploitants.

Enjeu / Thème analysé		Incidences du projet	Mesures d'évitement (E), de réduction (R), de compensation (C)			Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi
		Impact permanent : La construction de nouveaux bâtiments pourrait participer à une atténuation de la vitesse globale des vents mais également à la création de phénomènes ponctuels d'augmentation de cette vitesse pouvant être source d'inconfort dans les espaces extérieurs.	E	R	C Cet effet sera modéré par la rugosité des façades créées et par la forte présence de végétation sur le site. Notons qu'un point noir d'inconfort aéraulique identifié au niveau du Parc de la Marne sera réduit par l'effet de brise vent poreux généré par la présence des arbres à cet endroit.		

Enjeu / Thème analysé		Incidences du projet	Mesures d'évitement (E), de réduction (R), de compensation (C)			Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi	
<b>PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT URBAIN</b>								
<b>Paysage</b>	<i>Projet urbain global</i>	Impact permanent : Reconnecter la ville à la Marne au travers de l'ouverture au public du site et à la création d'un parc et de promenades en bord de Marne tout en veillant à éviter l'anthropisation des berges.	E	R	C	<p style="text-align: center;">Le projet urbain vise plusieurs objectifs dont:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ouvrir le site sur son environnement proche;</li> <li>- tisser une continuité urbaine entre la Marne, l'île et la Cité Menier.</li> </ul> <p>Cette liaison urbaine est aussi symbolique puisqu'elle ouvre un quartier remarquable resté longtemps privé et inaccessible aux habitants du territoire, via notamment la création de nouveaux lieux de déambulations et de rencontres. La rénovation des quais conçue comme une promenade mêlant des vues proches et lointaines permettra de retrouver de la pleine terre et des espaces verts.</p>		réalisation de prise de vues des nouvelles vues redonnées sur la Marne
		Impact permanent : Des vues et des perspectives sur les bâtiments historique et la Marne, préservation de la trame bâtie, des alignements et des percées visuelles. Le hall d'accueil principal du site et le hall du bâtiment Atrium seront supprimés pour recréer les percées.	E	R	C	<p style="text-align: center;">Le projet urbain vise plusieurs objectifs dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- protéger et mettre en valeur le patrimoine historique exceptionnel de l'usine Menier;</li> <li>- relier le site à son environnement proche et à ses quartiers environnants pour renforcer les continuités urbaines historiques avec le reste de la Cité ouvrière.</li> </ul>		réalisation de prise de vues des nouvelles perspectives pour les espaces publics et les programmes immobiliers
		Impact permanent : La qualité paysagère est liée au patrimoine architectural ainsi le projet préservera et mettra en valeur les éléments patrimoniaux par leur réhabilitation.	E	R	C	Les programmes neufs ont été éloignés des bâtiments patrimoniaux les plus exceptionnels du site. De plus, afin de limiter les impacts des programmes neufs, le nombre de logements créé a été réduit. Sur les lots Atrium et Platanes, les hauteurs côté sud, ont été réduites à R+4.		
		Impact permanent : Le projet s'attache à la bonne insertion paysagère.	E	R	C	Préservation du patrimoine arboré présent sur le site, un diagnostic phytosanitaire des arbres a été réalisé permettant d'identifier les arbres à préserver, à surveiller ou à abattre dans le cadre du projet.		Vérification par l'arboriculteur de la bonne tenue des arbres existants
<b>Environnement urbain</b>	<i>Projet urbain global</i>	Impact permanent : Consiste au renouvellement urbain d'un ancien site d'activité économique pour en faire un quartier mixte, comprenant des logements, des activités économiques (commerces, hôtel, bureaux ...), des équipements culturels et touristiques ou encore des équipements de santé.				Sans objet.		

Enjeu / Thème analysé		Incidences du projet	Mesures d'évitement (E), de réduction (R), de compensation (C)	Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi						
<b>MILIEU NATUREL</b>											
<b>Habitats/Faune/ Flore</b>	<i>Projet urbain global</i>	Impact permanent : Destruction d'une partie des bois et des bosquets.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">E</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">R</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">C</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Décalage vers le sud des bâtiments projetés.</td> </tr> </table>	E	R	C	Décalage vers le sud des bâtiments projetés.				Réalisation à chaque étape de conception (y compris au dépôt des permis de construire) d'un bilan des surfaces végétalisées du projet.
		E	R	C							
		Décalage vers le sud des bâtiments projetés.									
			<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">E</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">R</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">C</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Dispositif de limitation de dérangements par éclairage.</td> </tr> </table>	E	R	C	Dispositif de limitation de dérangements par éclairage.				
		E	R	C							
		Dispositif de limitation de dérangements par éclairage.									
		Impact permanent : Destruction d'une partie des arbres d'alignement et d'espaces verts boisés.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">E</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">R</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">C</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Décalage vers le sud des bâtiments projetés.</td> </tr> </table>	E	R	C	Décalage vers le sud des bâtiments projetés.				
E	R	C									
Décalage vers le sud des bâtiments projetés.											
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">E</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">R</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">C</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Conservation d'arbres dans les espaces théoriquement impactés.</td> </tr> </table>	E	R	C	Conservation d'arbres dans les espaces théoriquement impactés.						
E	R	C									
Conservation d'arbres dans les espaces théoriquement impactés.											
Impact permanent : Construction de nouveaux bâtiments.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">E</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">R</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">C</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Dispositif de limitation des dérangements par éclairage.</td> </tr> </table>	E	R	C	Dispositif de limitation des dérangements par éclairage.						
E	R	C									
Dispositif de limitation des dérangements par éclairage.											
Destruction de bâtiments.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">E</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">R</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">C</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Aménagement de toitures végétalisées sur les lots neufs Atrium / Platanes pour assurer des continuités écologiques et participer au développement de la faune / flore.</td> </tr> </table>	E	R	C	Aménagement de toitures végétalisées sur les lots neufs Atrium / Platanes pour assurer des continuités écologiques et participer au développement de la faune / flore.				Vérification de la bonne prise des toitures végétalisées à la livraison et entretien régulier des végétations.		
E	R	C									
Aménagement de toitures végétalisées sur les lots neufs Atrium / Platanes pour assurer des continuités écologiques et participer au développement de la faune / flore.											
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">E</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">R</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">C</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Mise en place de nichoirs à oiseaux.</td> </tr> </table>	E	R	C	Mise en place de nichoirs à oiseaux.			3271€ HT pour les nichoirs	Le suivi se fera sur 5 ans à partir de la fin des travaux. Cela impliquera : un passage en mai/juin, pour vérifier si les nichoirs à oiseaux sont occupés ou non. Le contrôle sera fait à distance en observant d'éventuels allers et retours d'adultes en direction des nichoirs.		
E	R	C									
Mise en place de nichoirs à oiseaux.											
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">E</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">R</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">C</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Mise en place de gîtes à chiroptères.</td> </tr> </table>	E	R	C	Mise en place de gîtes à chiroptères.			1 020 € HT pour les gîtes des chauves-souris	Le suivi se fera sur 5 ans à partir de la fin des travaux. Cela impliquera un passage en juin, pour vérifier si les gîtes à chiroptères sont occupés. Le contrôle consistera à écouter à l'aide d'un détecteur d'ultrasons les émissions provenant des chauves-souris à proximité des gîtes.		
E	R	C									
Mise en place de gîtes à chiroptères.											
<b>Zone humide</b>	<i>Projet urbain global</i>	Impact permanent : Une zone humide de 956 m <sup>2</sup> a été identifiée dans le secteur du projet de la Cité Productive correspondant à une formation de Ronce bleue <i>Rubus caesius</i> . Il est fort probable que le projet à venir ne puisse préserver cette zone humide.	Si tel est le cas, la mesure afin de remédier à cet impact pourrait être mise en place dans le futur Parc de la Marne à Torcy. La mesure devra alors être conçue et comparée au site impacté dans le tableau de fonctionnalités des zones humides.								

Enjeu / Thème analysé		Incidences du projet	Mesures d'évitement (E), de réduction (R), de compensation (C)			Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi
<b>LES ARBRES D'AGREMENT</b>							
<b>Les arbres d'agrément</b>	<i>Secteur jardin de la Cathédrale sur l'île</i>	Impact permanent : L'emprise définitive du projet n'induit aucun impact direct permanent sur l'ensemble des arbres ou bosquets de ce secteur.	E	R	C		
	<i>Secteur parking centre historique</i>	Impact permanent : L'emprise du projet impacte ainsi directement la totalité des arbres présents sur cette zone, avec la suppression potentielle de tous les sujets restants, (43 sujets sur 50), avec 33 sujets dont l'état sanitaire nécessitait leur abattage.					
	<i>Secteur Atrium / Nefs</i>	Bien que la majorité des arbres présents soient conservés, l'emprise du projet impacte directement 10 arbres (sur 28) de cette zone.					
	<i>Secteur parking Platanes</i>	Bien que la majorité des arbres présents soient conservés, l'emprise du projet impacte directement 19 arbres (sur 121) de cette zone.					
<b>PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL</b>							
<b>Patrimoine</b>	<i>Projet urbain global</i>	Impact permanent : Classement et/ou inscription de nouveaux bâtiments au titre des Monuments Historiques.	E	R	C		
		Impact permanent : Préservation et mise en valeur du patrimoine architectural remarquable de l'ancienne Chocolaterie (réhabilitation des bâtiments patrimoniaux).					
		Impact permanent : la première phase du projet (Quartier de la Marne) entreprendra la réhabilitation de quatre bâtiments en logements. Il s'agit des bâtiments nouvellement inscrits au titre de monument historiques : Verrière, Colonnade, Nefs et Arcades.					
		Impact permanent : La seconde phase du projet, véhiculée par le Permis d'Aménager « Cité du Goût », comportant des éléments inscrits (Cathédrale, Pont Hardi...) comme classés (Moulin Saulnier), fera l'objet d'échanges dans le cadre des permis de construire avec la DRAC et les ABF, afin d'assurer que les programmes de réhabilitation respectent le caractère historique du site.					
Eloignement des programmes neufs des éléments patrimoniaux les plus exceptionnels du site (Halle des Refroidisseurs, Moulin Saulnier...) et déplacement vers l'Est du site (programmes neufs "Atrium" et "Platanes").							

CONTEXTE SOCIO ECONOMIQUE							
Enjeu / Thème analysé		Incidences du projet	Mesures d'évitement (E), de réduction (R), de compensation (C)			Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi
<b>Démographie</b>	<i>Projet urbain global</i>	Impacts permanent : Augmentation du nombre d'habitants et amélioration du cadre de vie.	Sans objet.				
<b>Equipements et services publics</b>	<i>Projet urbain global</i>	Impacts permanent : Augmentation des commerces, des logements, des espaces culturels, de loisirs et touristiques.	E	R	C	Offre de commerce et de services de proximité, mise en place d'une maison de santé, et taxe d'aménagement majoré à 20 % pour financer les besoins en équipements scolaires.	Coût global des travaux
<b>Activité économique et emploi</b>	<i>Projet urbain global</i>	Impacts permanent : clientèle supplémentaire pour les commerces et activités de services de la ville. Création d'emplois (implantation de commerces, services de proximité, hôtel, restaurants, lieux culturels, loisirs,...), et retombées touristiques sur le territoire.	Sans objet.				

Enjeu / Thème analysé	Incidences du projet	Mesures d'évitement (E), de réduction (R), de compensation (C)	Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi	
<b>MOBILITE ET DEPLACEMENTS</b>					
<b>Mobilités et déplacement</b>	<i>Projet urbain global</i>	Impacts permanent : Augmentation du trafic routier par le renforcement de l'attractivité du quartier.	E R C	Les déplacements seront limités grâce à la proximité des équipements et des aménités urbaines et de l'offre programmatique internes (commerces, équipements,...).	
		Impact permanent : Encouragement à la pratique des modes doux et alternative.	E R C	Toutes les mesures permettant de limiter la part modale de la voiture.	Réalisation à chaque étape de conception: - d'un bilan des mètres linéaires de cheminements doux créés au sein du projet et leurs localisations, - d'un bilan des surfaces selon la typologie des différents espaces dédiés aux déplacements.
		Impact permanent : Encouragement à la pratique des modes doux et alternative.	E R C	La mise en place de stationnements mutualisés en entrée d'opération, d'intégration systématique des modes doux aux voiries, d'un accès réservé sur certaines voies, de stationnements vélos publics et privés et le soutien de l'offre en transport en commun. Egalement, le projet est situé à proximité de cheminements qualitatifs et attractifs pour les modes doux et prévoit une offre supplémentaire de cheminements.	Réalisation à chaque étape de conception d'un bilan du nombre de places de stationnement à l'échelle de l'opération et localisation (y compris stationnement vélos)  Evaluation du taux de remplissage des locaux vélo une fois les programmes immobiliers livrés.
<b>RESEAUX ET DECHETS</b>					
<b>Eaux usées</b>	<i>Projet urbain global</i>	Impact permanent : le raccordement des constructions neuves au réseau d'assainissement public existant. Le réseau desservant les constructions existantes sera conservé et réutilisé.		Sans objet.	
<b>Eaux pluviales</b>	<i>Projet urbain global</i>	Impact permanent : les réseaux d'eaux pluviales existants seront conservés		Sans objet.	
<b>Eau potable</b>	<i>Projet urbain global</i>	Impact permanent : Les réseaux existant seront conservés. Quelques modifications : modification des branchements de bâtiments, dévoiement de réseaux existant situés sous des futures emprises, création de réseaux pour les nouveaux bâtiments.		Sans objet.	
<b>Réseau de chaleur</b>	<i>Projet urbain global</i>	Impact permanent : Raccorder le site de la Chocolaterie au réseau public GEOMARNE (alimenté par la géothermie). Le réseau existant sera conservé au maximum.		Sans objet.	
			E R C	Le projet réhabilite une grande partie des bâtiments ce qui limitera la quantité de déchets nécessaires à la réalisation des constructions. Le réemploi sera favorisé pour le mobilier et les équipements présents sur le site.	

Enjeu / Thème analysé		Incidences du projet	Mesures d'évitement (E), de réduction (R), de compensation (C)			Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi
Déchets	<i>Projet urbain global</i>	Impact permanent : La production de déchets par les ménages et les entreprises.	E	R	C Les déchets ménagers seront traités par le SIETREM, la majorité des déchets seront incinérés dans l'unité de valorisation énergétique mais ils iront également en centre de tri et de valorisation vers les filières de recyclage. <i>Des bacs à composts seront répartis dans le futur quartier pour le traitement des biodéchets.</i>		



Enjeu / Thème analysé		Incidences du projet	Mesures d'évitement (E), de réduction (R), de compensation (C)	Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi			
<b>SANTE ET NUISANCES</b>								
Qualité de l'eau	Projet urbain global	Impact direct : Les orientations paysagère favoriseront les usages écologiques du paysage végétal en respectant les contraintes du "zéro phyto".	Sans objet.					
		Impact direct : Des ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux pluviales seront mis en place, ils participeront au filtrage des particules fines et au traitement des hydrocarbures avant l'infiltration des eaux.						
Qualité de l'air	Projet urbain global	Impact permanent : Une augmentation des émissions polluantes.	E	R	C	Dans le secteur des transports : une circulation adaptée sera appliquée (limiter les vitesses, favoriser les modes de circulations apaisée, modes actifs...), et des circuits de mobilités douce ou des aménagements valorisant les transports publics seront intégrés.		Le suivi de la qualité de l'air dans le secteur pourra se faire via la consultation des données publiques issues de la station airparif de Lognes située à moins de 2km au sud.
						<p style="text-align: center;">Dans le secteur résidentiel : une isolation thermique efficace des bâtiments sera appliquée.</p> <p style="text-align: center;">Conception des logements permettant d'assurer une bonne qualité de l'air intérieur</p> <p style="text-align: center;">. A cet effet il est prévu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de prescrire les niveaux de performance de filtration dans les labellisations;</li> <li>- de faire des prescriptions sur l'utilisation de matériaux ayant un faible niveau d'émission de polluants volatils;</li> <li>- d'organiser des réunions d'information et former les occupants sur les enjeux de la qualité de l'air intérieur.</li> </ul>		
						Les bâtiments neufs, les espaces collectifs accueillant des populations vulnérables seront éloignés des axes routiers où le trafic est le plus important. De plus, une disposition stratégique du bâti neuf permettra un éloignement des premiers bâtiments les plus proches des sources d'émissions grâce à un espace végétalisé ou une occlusivité. Enfin une ventilation sera adaptée dans les bâtiments.		
		Impact permanent : Pas de pollution des sols liés au ruissellement des eaux sur les voiries et parkings, grâce aux ouvrages de gestion des eaux pluviales.	Sans objet.					
		Impact permanent : au droit du site du futur Quartier de la Marne, sur la base des données acquises, aucun impact n'a été relevé dans les milieux sols, gaz du sol et eaux souterraines ; les calculs de risques sanitaires montrent la compatibilité des sols avec les projets envisagés.	aucune mesure de gestion spécifique n'est préconisée au droit du site.					

Enjeu / Thème analysé		Incidences du projet	Mesures d'évitement (E), de réduction (R), de compensation (C)			Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi
Qualité des sols	Projet urbain global	<p>Au droit du site de la future Cité du Goût, sur la base des données acquises : aucun impact n'a été relevé dans les milieux eaux souterraines et air intérieur ; les mesures réalisées sur les gaz du sol montrent la compatibilité sanitaire du site avec les projets envisagés.</p> <p>Concernant les sols : Pour les zones 4 et 5, sur la base des données acquises, aucun impact n'a été relevé au droit des futurs espaces vert ; les calculs de risques sanitaires montrent la compatibilité des sols avec les projets envisagés.</p> <p>Les zones 1,2,3 présentent des anomalies respectivement en hydrocarbures, en plomb et en arsenic ; en lien avec les prescriptions de la Méthodologie nationale de gestion des sites et sols d'avril 2017, il convient en premier lieu de gérer les pollutions concentrées, hors site ou sur le site.</p>	<p>Pour les zones 4 et 5 aucune mesure de gestion spécifique n'est proposée.</p>			Intégré au coût global des travaux	
		<p>Le secteur de la Cité Productive présente des impacts significatifs en plomb et en hydrocarbures.</p>	<p>Au droit de cette zone de pollution concentrée en hydrocarbures, la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées suivant les aménagements prévus sera réalisée. Les mesures devront faire l'objet d'un plan de gestion spécifique afin de valider techniquement, sanitaire et économiquement les options de gestion possibles, en accord avec la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués d'avril 2017.</p>				
	<p>Pour les zones 1,2,3 des mesures spécifiques sont à appliquer : l'extraction des sols impactés sur 10 cm d'épaisseur, la gestion des sols excavés, pour la mise à la cote du terrain apport de terre végétale saine sur 10 cm d'épaisseur, la pose d'un géotextile ou d'un grillage avertisseur en surface de sols historiques et la mise en place de servitudes (interdiction de creuser au-delà du géotextile ou grillage avertisseur, interdiction de culture de plantes comestibles ou d'arbres fruitiers.</p>						
	<p>Pour l'ensemble des zones : si un jardin partagé ou un jardin potager est prévu, réalisation des plantations hors sol ou remplacement des remblais sur 1 mètre à minima avec des terres d'apport saines, avec interdiction de la plantation des arbres et des buissons fruitiers.</p>						
	<p>Pour l'ensemble des zones : l'utilisation des revêtements spécifiques pérennes au droit d'éventuelles aires de jeux.</p>						
			<p>Pour l'ensemble des zones : au droit des voies de circulation piétonnes : pose des revêtements empêchant le contact avec les sols (dallage, pavage etc.).</p>				
Nuisances sonores	Projet urbain global	Impact permanent : Augmentation du trafic routier.	E	R	C	<p>Le projet a intégré dès sa conception des mesures visant à limiter les nuisances liées au bruit dans son fonctionnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les voies de dessertes créées au sein du projet seront aménagées en voies partagées où la vitesse sera modérée ;</li> <li>- Le projet encourage l'utilisation des modes doux comme alternative à la voiture en renforçant le maillage piéton et cyclable, participant ainsi à améliorer l'ambiance sonore du site ;</li> <li>- Les parkings privés sont majoritairement mutualisés ;</li> <li>- Une réflexion sur l'emplacement des logements a été menée,</li> <li>- une réflexion sur l'orientation et l'agencement interne des constructions nouvelles a été menée.</li> </ul>	
Nuisances vibratoire	Projet urbain global	Impact permanent : Augmentation du trafic routier.	E	R	C	L'ensemble des mesures de limitation de la place du trafic automobile au sein du projet, au profit de l'utilisation des modes doux.	
Nuisances lumineuses	Projet urbain global	Impact permanent : Nuisance lumineuse dues à l'éclairage des espaces extérieurs, publics ou privés (obligatoire pour des raisons de sécurité) et de l'éclairage interne des logements, ce qui peut engendrer des effets sur la faune nocturne et la flore.	E	R	C	L'éclairage extérieur architectural sera conforme à toutes les dispositions légales : les faisceaux d'éclairage seront dirigés vers le bas et l'éclairage des espaces extérieurs ont été définis par des zones en fonction de la sensibilité vis-à-vis d'espaces naturels ou de la présence de biodiversité. Il y aura donc des zones sans éclairage dans les espaces les plus sensibles, des zones de balisages avec un niveau bas d'éclairage et des zones de liaisons urbaines éclairées par des candélabres.	

Enjeu / Thème analysé		Incidences du projet	Mesures d'évitement (E), de réduction (R), de compensation (C)			Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi	
<b>La santé</b>	<i>Projet urbain global</i>	Impact permanent : Le projet n'est pas nature à porter atteinte à la santé des riverains et du public. Au contraire, des lieux de promenades et de pratiques sportives de plein air sont proposés, ce qui offre à la population des possibilités de prendre soin de santé et d'améliorer sa condition physique.	Sans objet.					
<b>RISQUES</b>								
	<i>Projet urbain global</i>	D'après l'étude de simulation hydraulique (Prolog Ingenierie) le projet n'aura pas d'incidence notable sur les dynamiques de débordement de la Marne (hauteur d'eau, vitesse d'écoulement, zone d'expansion).	E	R	C	Les évolutions du projet ont mené à l'évitement de constructions et remblais en zone inondable en rive gauche de la Marne et sur l'île, préservant ainsi les zones d'expansion de crue.		
			E	R	C	L'évitement des constructions en bord de Marne sur la rive gauche et sur l'île permet la préservation des zones naturelles d'expansion de crue.		
			E	R	C	La désimperméabilisation du secteur dans le cadre du projet permettra d'éviter le ruissellement d'une partie des eaux pluviales vers la Marne.		
			E	R	C	La création de continuité hors d'eau vers les différents bâtiments du projet, la création de réseau fonctionnels par temps de crue et la mise hors d'eau des équipements sensibles permettra la vie sur le site en temps de crue mais aussi l'évacuation sécurisée des usagers si nécessaire.		
		Création de logements et activités en zone inondable.	E	R	C	La gestion des eaux pluviales mise en œuvre au sein des futurs aménagements sera réalisée par des techniques alternatives (limitation des surfaces imperméabilisée, écoulements et tamponnement à ciel ouvert dans des espaces végétalisés, ...). Ces principes bénéfiques la réduction des risques de débordement à l'aval grâce à la maîtrise des débits rejetés au milieu naturel.		

Enjeu / Thème analysé		Incidences du projet	Mesures d'évitement (E), de réduction (R), de compensation (C)			Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi	
Risque inondation - Incidences hydrauliques et sur les biens et les personnes	<i>Pour tous les lots situés en partie en zone d'expansion des crues</i>	Création de logements et activités en zone inondable.	E	R	C	<p>Préconisations envisagées sur les bâtiments situés dans la zone d'aléas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Ne pas faire de sous sol et limiter les obstacles à l'écoulement des eaux</li> <li>o Mise hors d'eau des tableaux électriques de répartition, les dispositifs de protection et les différents équipements courant faible et régulation/ programmation thermique. <ul style="list-style-type: none"> <li>o Mise hors d'eau du coffret de distributeur de coupure et de comptage.</li> </ul> </li> <li>o Mise en œuvre des circuits électriques (courant fort et courant faible) descendants pour éviter les retentions d'eau dans les gaines et conduits.</li> <li>o Respect des préconisations émises par ENEDIS pour la construction de poste transformateur en milieu inondable impliquant la surélévation des transfo par rapport aux limites PPRI</li> <li>o Mise hors d'eau des équipements de production de chaleur (chaudière, échangeur, pompe à chaleur) et d'eau chaude sanitaire, de climatisation et de ventilation (extracteurs d'air, prises d'air) ainsi que les matériels accessoires (pompes, régulations, tableaux de commande).</li> <li>o Prévention des dommages aux réseaux EP-EU, équiper les réseaux enterrés d'évacuation des EU de clapets anti- retour réparables et facilement accessibles pour la vérification et l'entretien.</li> <li>o Affichage des mesures préventives pour les futurs habitants exposés aux risques d'inondation <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les logements ont tous un accès à une sortie hors zone inondable.</li> </ul> </li> </ul>		
	<i>Colonnades</i>	La zone d'aléas empiète légèrement sur l'emprise du bâtiment, en effet la NPHEC est située légèrement au-dessus du niveau de plancher actuel « Rez de Marne » du bâtiment Colonnade.	E	R	C	<p>Pour ne pas aggraver le risque et rester compatible avec le PSS et le projet de PPRI, il est prévu que les logements concernés soient aménagés en duplex, afin que plus de 50% de la surface du logement soit situé sur un étage supérieur et aucune pièce de nuit dans le niveau inférieur.</p>		
	<i>Parking 3</i>	Il est en partie situé dans la zone d'expansion des crues.	E	R	C	<p>L'aménagement ne devra pas soustraire des volumes à la crue, le nivellement actuel sera donc conservé.</p>		
	<i>Platanes</i>	Une partie du lot Platanes se situe dans la zone d'expansion des crues.	E	R	C	<p>Les accès aux bâtiments se font par des itinéraires hors zone d'expansion des crues fixées par le PPRI.</p> <p>Les bâtiments situés dans la zone d'expansion disposent de RDC qui ne sont pas habités. Ici, le 1<sup>er</sup> étage est situé sur pilotis. Sous ces pilotis sont disposées des places de stationnement.</p> <p>Les façades des bâtiments au RDC situés dans cette zone sont ouvertes pour ne pas bloquer l'écoulement des eaux.</p>		
	<i>Les autres lots ne sont pas concernés par le risque d'expansion des crues</i>					Sans objet.		

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

L'analyse des documents stratégiques de planification est développée dans deux parties de l'Etude d'Impact. Pour clarifier cette analyse, les deux parties seront fusionnées pour les prochaines évaluations environnementales.

L'analyse de la compatibilité du projet avec les documents stratégiques de planification cités dans l'Etude d'Impact est précisée ci-dessous.

**Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)**

Le SDRIF doit principalement répondre à trois défis que sont : la réduction des inégalités, l'anticipation des mutations environnementales, le renforcement de l'attractivité de la Région Île-de-France et l'accompagnement à la transition écologique, sociale et économique. Le projet s'inscrit également dans les principes du SDRIF-E en cours d'élaboration pour une adoption définitive prévue à l'été 2024.

Le projet est compatible avec les objectifs fixés par le SDRIF (également prévus au futur SDRIF-E) :

- *« Augmenter le nombre de logements dans les quartiers renouvelés afin de faciliter l'accès au logement pour tous. Un objectif de construction de 70 000 logements par an est visé pour répondre aux besoins de logements des ménages. C'est l'objectif premier du Schéma Directeur. Au-delà de l'aspect quantitatif, est également visée une amélioration qualitative du parc existant, pour améliorer les conditions de vie. »*

Le projet propose de reconverter une partie de l'ancien siège de Nestlé France en logements grâce à des réhabilitations de bâtiments dédiés auparavant à du bureau, ainsi que la construction de nouveaux bâtiments, dans un cadre paysager, urbain et patrimonial exceptionnel, à proximité d'espaces de promenade, de loisirs et d'ilots de fraîcheur. L'offre de logements sera diversifiée (logements libres, locatifs intermédiaires, étudiants...) afin de répondre à toutes les demandes et favoriser la mixité sociale.

- *« Améliorer la qualité de vie des habitants grâce au renouvellement urbain, dans un tissu organisé avec les services, les emplois, les équipements, les espaces de détente et les moyens de transport adaptés au mode de vie de chacun. »*

L'offre de logements sera complétée par une offre de commerces et de services de proximité, en complément de l'offre déjà existante, afin de créer un véritable quartier de vie, de limiter les déplacements et de favoriser le sentiment d'appartenance. Le projet, via une taxe d'aménagement majorée à Noisiel, participera au financement des équipements publics locaux. Le futur quartier propose un nouveau réseau d'espaces ouverts au public afin d'offrir aux habitants et utilisateurs des espaces de promenade, de détente, et d'échanges.

- *« De porter une attention particulière à la diversité des modes de vie de cette région cosmopolite et plurielle, et de réduire les inégalités sociales en créant 28 000 emplois par*

an à l'horizon 2030 sur le territoire, en rééquilibrant l'offre d'emplois en fonction de l'offre de logements et inversement. »

Le futur quartier sera mixte, disposant à la fois d'une offre de logements permettant de répondre à la demande régionale, mais aussi un quartier d'attractivité régionale, la « Cité du Goût ». Ce programme touristique, culturel et de loisirs permettra de faire rayonner le territoire, de créer des emplois locaux non délocalisables. La Cité Productive, quant à elle, participera aussi à la création d'emplois, via la constitution d'une vitrine des activités agro-agri alimentaires.

- « D'améliorer le réseau de transport en commun pour répondre aux besoins de mobilité, tout en réduisant les nuisances sonores et la pollution. A l'horizon 2050, les émissions de gaz à effet de serre doivent être divisées par quatre par rapport à 1990 en réduisant par exemple le taux de déplacements. »

Le porteur de projet œuvre auprès des partenaires afin d'améliorer l'offre de transport en commun locale, en particulier le renforcement des lignes de bus à proximité, tout en étant connecté efficacement aux lignes de transports lourds tels que les lignes A (RER) et P (Transilien).

- « De réconcilier aménagement et environnement, en densifiant les tissus urbains existants pour protéger les espaces naturels, boisés, agricoles, et en augmentant la nature en ville pour permettre aux Franciliens de vivre dans une ville agréable et apaisée »

Le projet repose sur la réhabilitation et la reconversion d'un site existant, disposant d'une série de bâtiments patrimoniaux. Ponctuellement, le tissu urbain est densifié via des démolitions / reconstructions de bâtiments existants datant des années 1990, ainsi que sur des espaces de stationnement en enrobé, tout en sanctuarisant, protégeant et améliorant les espaces naturels, bords de Marne et autres espaces verts.

En résumé, selon la cartographie du SDRIF, le site du projet est un espace urbanisé à optimiser. Le projet est limitrophe d'espaces verts et de loisirs, d'espaces boisés et naturels, ainsi que de la Marne. Il est situé entre deux limites de mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares. Il est prévu au Sud un projet de



desserte territoriale. Il est bordé au Nord, par une continuité écologique et une liaison verte, d'un secteur à fort potentiel de densification ainsi que d'un site multimodal d'enjeu national.

## **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Dans le cadre du projet de la Chocolaterie, objet du présent dossier, la commune de Noisiel a réalisé une procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Cette procédure, avait pour objectif de faire évoluer le PLU de la commune afin de permettre la mise en œuvre d'un projet mixte sur l'ancien site industriel et permettre la reconversion d'un site entièrement voué aux activités tertiaires (ex siège de Nestlé France). L'approbation de la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet a eu lieu lors du Conseil Municipal du 12 décembre 2022.

La mise en compatibilité du PLU présentait des modifications sur les pièces suivantes :

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**
  - Un PADD modifié sur sa partie graphique pour le site du projet.
  - Des précisions d'écriture sur certaines orientations liées au site-projet.
    - Ajustement de l'**OAP Trame Verte et bleue**
  - Ajustement de l'OAP notamment sur le renforcement des espaces verts.
    - Création d'**OAP sectorielles (aménagement, programmation...)**
  - Création d'une nouvelle OAP (en lieu et place de celle existante) qui vient préciser le parti d'aménagement retenu ainsi que la programmation du projet (fonctions dédiées à chaque bâtiment, superficies et nombre de logements maximaux).
  - Développement d'un volet thématique pour traiter plus particulièrement certains éléments du projet (patrimoine, stationnement, performances environnementales...)
    - Précisions sur le **Plan de zonage**
  - Création d'une nouvelle zone UP4 (pour projet) calée sur le périmètre du projet
  - Mise en place d'un dispositif spécifique basé sur des polygones d'implantation pour chaque lot, permettant de cadrer au maximum les constructions
    - Le **dispositif réglementaire** de la zone UP4
  - Ecriture d'un règlement dédié pour permettre la réalisation du projet.
  - Intégration d'une disposition spécifique sur le stationnement devant permettre la réalisation d'aménagements communs aux différents lots.
  - Mise en place de dispositions spécifiques sur la nature en Ville et l'emprise au sol

En particulier, le PADD fixe les enjeux majeurs suivants au site de la Chocolaterie :

- **Habitat** : Le site de la Chocolaterie est identifié comme un lieu propice au développement de logements afin de participer à la réappropriation de cet espace par les habitants ;
- **Activités économiques et commerces** : garantir l'ouverture et la mise en valeur du site de l'ancienne usine Menier en cohérence avec le tissu économique communal et communautaire tout en tirant parti du caractère exceptionnel du site dont le patrimoine architectural et naturel remarquable ;
- **Environnement et cadre de vie** : Il s'agit ici, entre autres, d'assurer la préservation et organiser la découverte du moulin Saulnier et de l'ancienne usine Menier ;
- **Equipements** : Conforter et adapter l'offre de services publics et/ou de proximité dans tous les quartiers ;
- **Déplacements – mobilités** : Permettre et encourager le développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle dans un objectif de meilleure desserte du territoire ;
- **Aménagement – urbanisme** : Permettre le renouvellement urbain de l'ancienne usine Menier en un nouveau quartier mixte animé, habité et ouvert sur la ville et la Marne, aux usages multiples et créateur de lien social :
  - La sauvegarde et la préservation de l'identité patrimoniale des anciennes usines Menier ;
  - L'ouverture du site au public et de son patrimoine avec la création d'un réseau d'espaces accessibles au public créant du lien avec la Ville de Noisiel et les bords de la Marne ;
  - Une programmation diversifiée : création de logements et d'hébergement dans le cadre d'un urbanisme favorable à la santé, d'un équipement mixte d'intérêt collectif (programmation hôtelière, touristique, culturelle, événementielle, de loisirs et de formation et de bien-être) et des rez-de-chaussée actifs offrant des commerces et services à destination des habitants et usagers ;
  - Préserver l'environnement des espaces verts et le cadre paysager de bord de Marne (préservation de la ripisylve et des berges de Marne, conforter les espaces verts plantés existants, préservation des percées paysagères vers la Marne).

Et le règlement de la zone UP 4 a été écrit spécifiquement pour permettre la réalisation du projet, en mettant l'accent sur un certain nombre de points forts portés par la Ville, notamment sur les questions de développement de la nature en ville, d'insertion dans un environnement patrimonial d'exception ou encore sur le développement des mobilité alternatives à la voiture individuelle. Elle prend pour base le règlement des zones UP (zones de projets du dispositif réglementaire de Noisiel) en y apportant des ajustements liés à la spécificité du projet de la Chocolaterie.



## Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

L'analyse de la compatibilité du projet avec le SDAGE Seine-Normandie approuvé en mars 2022 est intégralement reprise dans l'étude d'impact.

Le projet est compatible avec le SDAGE puisqu'il répond aux orientations qui le concernent plus spécifiquement. Celles-ci sont reprises dans le tableau ci-dessous.

Orientations	Dispositions	Compatibilité
<b>Orient° fondamentale 1. Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée</b>		
<b>1.2. Préserver le lit majeur des rivières et étendre les milieux associés nécessaires au bon fonctionnement hydromorphologique et à l'atteinte du bon état</b>	1.2.6. Éviter l'introduction et la propagation des espèces exotiques envahissantes ou susceptibles d'engendrer des déséquilibres écologiques	Les mesures seront prises dans le cadre du projet.
<b>1.3. Éviter avant de réduire, puis de compenser (séquence ERC) l'atteinte aux zones humides et aux milieux aquatiques afin de stopper leur disparition et leur dégradation</b>	1.3.1. Mettre en œuvre la séquence ERC en vue de préserver la biodiversité liée aux milieux humides (continentaux et littoraux) des altérations dans les projets d'aménagement	Les études préalables (inventaire, analyse des fonctionnalités...) ont été réalisés. A ce stade du projet aucune des zones humides identifiées n'est impactée par le projet.
<b>Orient° fondamentale 2. Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable</b>		
<b>2.3. Adopter une politique ambitieuse de réduction des pollutions diffuses sur l'ensemble du territoire du bassin</b>	2.3.4. Généraliser et pérenniser la suppression du recours aux produits phytosanitaires et biocides dans les jardins, espaces verts et infrastructures	L'emploi de produits phytosanitaires est interdit.
<b>Orient° fondamentale 3. Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles</b>		
<b>3.1. Réduire les pollutions à la source</b>	3.1.3. Maîtriser et réduire l'impact des pollutions historiques	Le projet tient compte de la présence des pollutions historiques
<b>3.2. Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu</b>	3.2.3. Améliorer la gestion des eaux pluviales des territoires urbanisés	L'augmentation des surfaces perméables, la gestion des 10 premiers mm par infiltration / évapotranspiration et la gestion de la pluie de période de retour 30 ans dans les secteurs réaménagés, auront un effet quantitatif positif. L'infiltration des eaux, de façon superficielle ou souterraine, permet de fixer les matières en suspension, et les pollutions qui y sont associées et d'avoir un effet qualitatif positif.
	3.2.6. Viser la gestion des eaux pluviales à la source dans les aménagements ou les travaux d'entretien du bâti. ▪ <b>Les projets doivent respecter la neutralité hydraulique pour toute</b>	Les eaux pluviales sont gérées dans la mesure du possible par infiltration, dans des ouvrages superficiels paysagers ou souterrains.

Orientations	Dispositions	Compatibilité
	<p><b>pluie de période de retour inférieure à 30 ans.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Si ce n'est pas possible, ainsi que pour les pluies d'occurrence supérieure, les effets du projet doivent être analysés et anticipés (identification des axes d'écoulement, parcours de moindre dommage, identification des zones susceptibles d'être inondées)</b></li> </ul> <p><b>La démonstration est demandée pour les pluies jusqu'à une occurrence centennale</b></p>	<p>Un abattement des 10 premiers millimètres est réalisé dans les espaces réaménagés.</p> <p>La pluie de période de retour 30 ans est gérée sur site dans les secteurs de renouvellement urbain.</p> <p>Neutralité hydraulique assurée jusqu'à la pluie de période de retour 100 ans et au-delà.</p>
<p><b>Orient° fondamentale 4. Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique</b></p>		
<p><b>4.1. Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques</b></p>	<p>4.1.1 Adapter la ville aux canicules</p>	<p>L'augmentation des surfaces végétales fait partie des objectifs poursuivis, à la fois pour diminuer les effets d'îlot de chaleur urbain, pour le rôle d'apaisement reconnu, mais aussi pour participer à l'abattement des premières pluies.</p>
<p><b>4.3. Adapter les pratiques pour réduire les demandes en eau</b></p>	<p>4.3.2. Réduire la consommation d'eau potable</p>	<p>Incitation aux économies d'eau dans les lots privés.</p> <p>Diverses mesures seront mises en œuvre pour limiter la consommation d'eau potable et donc l'impact sur la ressource en eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Récupérer les eaux pluviales provenant des toitures dans des citernes de récupération pour servir à l'arrosage des espaces verts publics et privés.</li> </ul>

### **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)**

L'analyse de la compatibilité du projet avec les principales du SAGE Marne Confluence approuvé en janvier 2018 est reprise ci-après.

Le projet est compatible avec le SAGE puisqu'il répond aux dispositions et règles qui le concernent plus spécifiquement :

- Sur la qualité des eaux : par la mise en œuvre d'un prétraitement par décantation d'une partie des eaux pluviales du projet afin d'assurer la qualité de ses rejets, et la mise en place d'une procédure de neutralisation des pollutions, du traitement des causes et de l'évacuation des matériaux éventuellement contaminés ;
- Sur la gestion qualitative : par l'infiltration d'une partie des eaux pluviales ;
- Sur les inondations par la réduction au maximum de construction de nouvelles surfaces dans le lit majeur de la Marne (préservation des vitesses, hauteur d'eau et champ d'expansion des crues).

THEME	DISPOSITION DU PAGD	ARTICLE DU REGLEMENT	LIEN JURIDIQUE	APPLICATION (objet, périmètre)	RESUME DE LA DISPOSITION/REGLE	RESPECT
General	113	–	Compatibilité	Tout projet sur l'ensemble du périmètre du SAGE	Mener des projets et des démarches d'aménagement durable en s'appuyant sur les acteurs "ressource" locaux, notamment le Syndicat Marne Vive (structure porteuse du SAGE), et les partenaires compétents sur les sujets liés à l'eau (Etat, collectivités, ...). Faciliter l'appropriation des objectifs du SAGE par les porteurs de projets.	Compatible.  Le Syndicat Marne Vive et les acteurs de l'eau (Police de l'eau, gestionnaires d'assainissement...) ont été associés au projet d'aménagement dès la phase de conception.
Qualité paysagère	124	–	Compatibilité	Tout projet sur l'ensemble du périmètre du SAGE	Intégrer des objectifs de qualité paysagère dans les projets d'aménagement.	Compatible.  L'objectif du projet est de préserver et améliorer les espaces verts remarquables du site ainsi que la ripisylve de la Marne. A la suite du travail de diagnostic et de conception mené avec les bureaux d'études de Linkcity, le projet d'espaces collectifs a été revu et s'attache désormais à sanctuariser au maximum les espaces naturels existants, et à limiter les aménagements nécessaires, en particulier les cheminements, l'utilisation de mobilier, l'éclairage, et donc les usages qui pourraient faire pression sur les écosystèmes, et provoquer des nuisances pour la faune et la flore du site. Sur Noisiel, l'objectif est de conserver le maximum d'arbres existants en bon état et en état moyen ou à cavité, les nouvelles plantations donneront un équilibre entre les arbres anciens et les arbres jeunes, avec de nouvelles espèces indigènes, et en s'inspirant du Plan de Paysage Marne Confluence.  Sur Torcy, en attendant l'avancée des études urbaines et d'aménagement, les grands principes peuvent être résumés de la manière suivante : - La création d'un espace vert en bord de Marne, afin de distancer les cheminements des bords de Marne pour protéger les berges et la ripisylve, aujourd'hui menacée par le piétinement. La ripisylve sera épaissie et améliorée, également un système de creux sera mis en place pour servir de réceptacle aux eaux. Enfin, afin de produire une reconquête végétale et d'étendre les milieux biologiques existants, pourrait être démolie. - Une percée végétalisée afin de ne pas obérer une potentielle réouverture du rû Maubuée - La création de percées paysagères entre les côteaux et les bords de Marne, afin de favoriser les continuités écologiques.
Gestion intégrée des eaux pluviales à la source	132	–	Compatibilité	Tout nouveau projet d'aménagement et de rénovation urbaine sur l'ensemble du périmètre du SAGE	Limiter l'imperméabilisation et recourir aux techniques alternatives pour une gestion à la source des eaux pluviales, dans le cadre d'une approche multifonctionnelle. Privilégier les ouvrages de rétention diffuse, les toitures stockantes et végétalisées, les bassins de rétention végétalisés à ciel ouvert, en cas de rejets dans le milieu ou le réseau d'assainissement, il sera régulé).	Compatible et conforme  Dans son état actuel, le site de La Chocolaterie ne dispose pas d'aménagements ou d'ouvrages spécifiques pour infiltrer ou stocker les eaux de pluie. Bien que le zonage d'assainissement des eaux pluviales local se concentre sur les nouvelles imperméabilisations de sols dans un objectif de « non-aggravation de l'état actuel », le projet a pour ambition globale d'aller au-delà de cet objectif et d'améliorer la situation actuelle de gestion des eaux pluviales.
Améliorer la gestion des eaux pluviales sur l'existant	133	–	Compatibilité	Tout projet sur des sites déjà aménagés sur l'ensemble du périmètre du SAGE	Sur les secteurs déjà aménagés, assurer la conformité des raccordements d'eau pluviale et mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales permettant de désimperméabiliser les surfaces ou de déconnecter les eaux de pluie du réseau d'assainissement.	A Noisiel sur la partie Ouest les bâtiments remarquables sont concentrés et limite les interventions sur les espaces communs, mais le projet propose ponctuellement des améliorations dans le respect du patrimoine historique. Sur la partie Est, le projet appliquera les règles usuelles de gestion des eaux de pluviales. Des ouvrages de rétention ont été dimensionnés pour gérer les pluies moyennes et fortes. Ces ouvrages sont principalement des ouvrages à ciel ouvert (noues, dépression d'espaces verts, toitures végétalisées ...).
Maîtrise des rejets	–	1	Conformité	Tout nouvel IOTA soumis à déclaration ou à autorisation (relavant de la rubrique 2.1.5.0.), toute nouvelle ICPE soumise à enregistrement, déclaration ou autorisation, toute modification substantielle de IOTA ou d'ICPE existant sur l'ensemble du périmètre du SAGE	Rejeter les eaux pluviales sur le sol et dans le sous-sol en favorisant la gestion à la source via des techniques alternatives adaptées. Pour les pluies courantes, assurer un rejet nul vers les eaux douces superficielles (et a fortiori vers les réseaux d'assainissement), et pour les eaux excédentaires assurer un rejet à débit régulé. Dans tous les cas, le rejet vers les réseaux d'assainissement n'est pas à privilégier.	Du côté de Torcy, la gestion des eaux pluviales se fera uniquement par des techniques alternatives  Le travail entrepris sur la gestion des eaux pluviales aboutira à une solution profondément renouvelée et vertueuse permettant de muter pour partie d'un secteur « tout tuyau et rejet direct » à un nouveau quartier privilégiant la gestion superficielle via tamponnement et

<b>Maîtrise des rejets</b>	–	2	Conformité	Tout nouveau projet compris entre 0,1 et 1 ha, dans les bassins versants du Morbras, du ru de Chantereine, du ru du Merdereau	Rejeter les eaux pluviales sur le sol et dans le sous-sol en favorisant la gestion à la source via des techniques alternatives adaptées. Pour les pluies courantes, assurer un rejet nul vers les eaux douces superficielles (et a fortiori vers les réseaux d'assainissement), et pour les eaux excédentaires assurer un rejet à débit régulé. Dans tous les cas, le rejet vers les réseaux d'assainissement n'est pas à privilégier.	infiltration. L'augmentation des surfaces perméables, la gestion des 10 premiers mm par infiltration / évapotranspiration et la gestion de la pluie de période de retour 30 ans, dans les secteurs qui le permettent, auront un effet quantitatif positif. L'infiltration des eaux, de façon superficielle ou souterraine, permet de fixer les matières en suspension, et les pollutions qui y sont associées et d'avoir un effet qualitatif positif.
<b>Qualité des rejets</b>	222	–	Compatibilité	Tout nouveau projet d'aménagement de voiries ou visant à modifier les surfaces imperméabilisées des voiries publiques sur l'ensemble du périmètre du SAGE	Respecter les objectifs de qualité des eaux sur le territoire du SAGE (atteindre le bon état des masses d'eau et retrouver la baignade en Marne) concernant les rejets des eaux pluviales issues de voiries vers les cours d'eau, directement ou indirectement. Les gestionnaires des voiries mettront en place tout dispositif à même de réduire significativement les pollutions issues du ruissellement et assureront leur entretien.	Compatible. La gestion de la pluie de période de retour 20 ans, auront un effet quantitatif positif. L'infiltration des eaux, de façon superficielle ou souterraine, permet de fixer les matières en suspension, et les pollutions qui y sont associées et d'avoir un effet qualitatif positif.
<b>Zones humides</b>	142	–	Compatibilité	Tout projet sur l'ensemble du périmètre du SAGE susceptible d'affecter une zone humide	Identifier la présence de zones humides et caractériser les impacts éventuels du projet. Mettre en œuvre des mesures de protection, valorisation et de gestion à même d'assurer la non-dégradation de ces milieux.	Compatible et conforme. Les études préalables (inventaire, analyse des fonctionnalités...) ont été réalisées. A ce stade du projet aucune des zones humides identifiées n'est impactée par le projet.
<b>Zones humides</b>	–	3	Conformité	Tout nouvel IOTA soumis à déclaration ou à autorisation et toute nouvelle ICPE soumise à enregistrement, déclaration ou autorisation impactant une zone humide, sur l'ensemble du périmètre du SAGE	La dégradation, destruction totale ou partielle de zones humides ne sont pas permis (sauf cas dérogatoires énumérés). Respecter la démarche éviter- réduire-compenser. Des mesures d'entretien et de gestion devront être mises en place afin de pérenniser les mesures compensatoires.	Une zone humide de 956 m <sup>2</sup> a été identifiée dans le secteur du projet de la Cité Productive comprise sur la commune de Torcy, correspondant à une formation de Ronce bleue <i>Rubus caesius</i> . Il est fort probable que le projet à venir ne puisse préserver cette zone humide. Si tel est le cas, la mesure afin de remédier à cet impact sera mise en place dans le futur Parc de la Marne à Torcy. La mesure devra alors être conçue et comparée au site impacté dans le tableur de fonctionnalités des zones humides.
<b>Zones humides</b>	–	4	Conformité	Tout nouvel aménagement ou opération impactant une surface d'au moins 50 m <sup>2</sup> de zone humide d'après la cartographie du Règlement du SAGE	La dégradation, destruction totale ou partielle de zones humides ne sont pas permis (sauf cas dérogatoires énumérés). Respecter la démarche éviter- réduire-compenser. Des mesures d'entretien et de gestion devront être mises en place afin de pérenniser les mesures compensatoires.	

Trames vertes et bleues	144	–	Compatibilité	Tout projet affectant la trame verte et bleue sur l'ensemble du périmètre du SAGE	Maintenir l'intégrité et la fonctionnalité des trames vertes et bleues existantes, la consolider dans les secteurs appropriés et mettre en place une gestion adaptée et pérenne de ces milieux.	Compatible. Le projet respecte les objectifs de préservation et de restauration.
Qualité paysagère	323	–	Compatibilité	Tout projet en lien avec la Marne et ses abords (lit + berges)	Intégrer les exigences écologiques, hydromorphologiques et paysagères dans les projets d'aménagement de berges.	Compatible Recourt préférentiellement aux techniques de génie écologique permettant la diversification des habitats, implantation d'espèces typiques de berges de cours d'eau et adaptées au territoire Marne Confluence. Prise en compte des objectifs de qualité paysagère du site dès les phases amont du projet.
Qualité paysagère	426	–	Compatibilité	Tout projet en lien avec un affluent de la Marne (lit + berges)	Intégrer les exigences écologiques, hydromorphologiques et paysagères dans les projets d'aménagement de berges.	Prise en compte des objectifs de qualité paysagère du site dès les phases amont du projet.
Affluents de la Marne	422	–	Compatibilité	Tout projet en lien avec un affluent de la Marne	Préserver de tout aménagement les lits mineur et majeur des cours d'eau et préserver les potentialités de restauration écologique et hydromorphologique des cours d'eau.	Non concerné ( <i>cette disposition d'applique aux collectivités</i> )  La réouverture du rû Maubuée a néanmoins été étudiée dans le cadre du projet. Afin de permettre la restauration ultérieure du ru, une marge de retrait suffisante a été appliquée.
Affluents de la Marne	423	–	Compatibilité	Tout projet en lien avec un affluent de la Marne	Les collectivités territoriales et leurs établissements publics compétents veillent à mettre en place une stratégie de maîtrise foncière à l'échelle d'un cours d'eau dont elle a la charge afin de restaurer l'hydromorphologie des affluents.	Non concerné
Cours d'eau	–	5	Conformité	Tout nouvel IOTA soumis à déclaration ou à autorisation et toute nouvelle ICPE soumise à enregistrement, déclaration ou autorisation	Préserver le lit mineur de la Marne et ses affluents de toute atteinte (sauf cas dérogatoires énumérés) et respecter la démarche éviter-réduire-compenser.	Non concerné, le projet n'est pas soumis à dossier loi sur l'eau au titre des rubriques 3.1.1.0, 3.1.2.0, 3.1.3.0, 3.1.4.0, 3.1.5.0 et 3.2.1.0  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>3.1.1.0</b> : Installations, ouvrages, remblais et épis, dans le lit mineur d'un cours d'eau, constituant :</p> <p>1° Un obstacle à l'écoulement des crues (autorisation) ;</p> <p>2° Un obstacle à la continuité écologique :</p> <p>a) Entraînant une différence de <u>niveau supérieure ou égale à 50 cm</u>, pour le débit moyen annuel de la ligne d'eau entre l'amont et l'aval de l'ouvrage ou de l'installation (autorisation) ;</p> <p>b) Entraînant une différence de <u>niveau supérieure à 20 cm mais inférieure à 50 cm</u> pour le débit moyen annuel de la ligne d'eau entre l'amont et l'aval de l'ouvrage ou de l'installation (déclaration).</p> <p><b>3.1.2.0</b> : Installations, ouvrages, travaux ou activités conduisant à modifier le profil en long ou le profil en travers du lit mineur d'un cours d'eau, à l'exclusion de ceux visés à la rubrique 3.1.4.0, ou conduisant à la dérivation d'un cours d'eau :</p> <p>1° Sur une longueur de cours d'eau <u>supérieure ou égale à 100 m</u> (autorisation) ;</p> <p>2° Sur une longueur de cours d'eau <u>inférieure à 100 m</u> (déclaration).</p> <p><b>3.1.3.0</b> : Installations ou ouvrages ayant un impact sensible sur la luminosité nécessaire au maintien de la vie et de la circulation aquatique dans un cours d'eau sur une longueur :</p> <p>1° <u>Supérieure ou égale à 100 m</u> (autorisation) ;</p> <p>2° <u>Supérieure ou égale à 10 m et inférieure à 100 m</u> (déclaration).</p> <p><b>3.1.4.0</b> : Consolidation ou protection des berges, à l'exclusion des canaux artificiels, par des techniques autres que végétales vivantes :</p> <p>1° Sur une longueur <u>supérieure ou égale à 200 m</u> (autorisation) ;</p> <p>2° Sur une longueur <u>supérieure ou égale à 20 m mais inférieure à 200 m</u> (déclaration).</p> <p><b>3.1.5.0</b> : Installations, ouvrages, travaux ou activités, dans le lit mineur d'un cours d'eau, étant de nature à détruire les frayères, les zones de croissance ou les zones d'alimentation de la faune piscicole, des crustacés et des batraciens, ou dans le lit majeur d'un cours d'eau, étant de nature à détruire les frayères de brochet :</p> <p>1° Destruction <u>de plus de 200 m<sup>2</sup> de frayères</u> (autorisation) ;</p> <p>2° Dans les <u>autres cas</u> (déclaration).</p> <p><b>3.2.1.0</b> : Entretien de cours d'eau ou de canaux, à l'exclusion de l'entretien visé à l'article L.215-14 réalisé par le propriétaire riverain, des dragages visés à la rubrique 4.1.3.0 et de l'entretien des ouvrages visés à la rubrique 2.1.5.0, le volume des sédiments extraits étant au cours d'une année :</p> <p>1° <u>Supérieur à 2 000 m<sup>3</sup></u> (autorisation) ;</p> <p>2° <u>Inférieur ou égal à 2 000 m<sup>3</sup></u> dont la teneur des sédiments extraits est supérieure ou égale au niveau de référence S1 (autorisation) ;</p> <p>3° <u>Inférieur ou égal à 2 000 m<sup>3</sup></u> dont la teneur des sédiments extraits est inférieure au niveau de référence S1 (déclaration).</p> </div>

Anciens rus	442	-	Compatibilité	Tout projet en lien avec un ancien cours d'eau(en tout ou partie canalisé/busé) tels qu'identifiés dans l'état des lieux du SAGE	Etudier les possibilités de réouverture des anciens rus dans les projets et accompagner sa mise en œuvre éventuelle.	Non concerné.  La réouverture du rû Maubuée a été étudiée. Afin de permettre la restauration ultérieure du ru, une marge de retrait suffisante a été appliquée.
Zones d'expansion des crues	-	6	Conformité	Tout nouvel IOTA soumis à déclaration ou à autorisation et toute nouvelle ICPE soumise à enregistrement, déclaration ou autorisation impactant une zone d'expansion des crues	La destruction des frayères de brochets, la soustraction d'espaces à l'expansion des crues, l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, le remblai de zones humides ou de marais ne sont pas permis (sauf cas dérogatoires énumérés).	Non concerné, le projet n'est pas soumis à dossier loi sur l'eau au titre des rubriques 3.1.5.0, 3.2.2.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature eau en vigueur au moment de la publication du présent SAGE.  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>3.1.5.0</b> : Installations, ouvrages, travaux ou activités, dans le lit mineur d'un cours d'eau, étant de nature à détruire les frayères, les zones de croissance ou les zones d'alimentation de la faune piscicole, des crustacés et des batraciens, ou dans le lit majeur d'un cours d'eau, étant de nature à détruire les frayères de brochet :</p> <p>1° Destruction <b>de plus de 200 m<sup>2</sup> de frayères</b> (autorisation)  2° Dans les <b>autres cas</b> (déclaration)</p> <p><b>3.2.2.0</b> : Installation, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau :</p> <p>1° Surface soustraite supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> (autorisation)  2° Surface soustraite supérieure ou égale à 400 m<sup>2</sup> et inférieure à 10 000 m<sup>2</sup> (déclaration)</p> <p><b>3.3.1.0</b> : Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant :</p> <p>1° Supérieure ou égale à 1 ha (autorisation)  2° Supérieure à 0,1 ha mais inférieure à 1 ha (déclaration)</p> </div>

## Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Seine-Normandie (PGRI)

L'analyse de la compatibilité du projet avec le PGRI du bassin Seine-Normandie approuvé en mars 2022 est intégralement reprise dans l'étude d'impact.

Le projet est compatible avec le PGRI puisqu'il répond aux orientations qui le concernent plus spécifiquement. Celles-ci sont reprises dans le tableau ci-dessous.

Objectifs	Dispositions	Compatibilité
<b>1. Aménager les territoires de façon résiliente pour réduire leur vulnérabilité</b>	1-D Eviter et encadrer les aménagements (installations, ouvrages, remblais) dans le lit majeur des cours d'eau	<p>L'ambition est de faire de ce projet un lieu exemplaire de prise en compte du risque inondation dans l'aménagement, résilient, dans une logique « gagnant/gagnant » où l'aménagement du quartier est le levier qui permet de créer un véritable rapport au cours d'eau tant en temps normal que par temps de crue, un rapport apaisé au risque naturel et une ambition forte sur la mise en place du principe de biodiversité positive.</p> <p>Dès lors, le projet s'appuie sur plusieurs points de conception majeurs qui constituent le socle de la forme urbaine proposée et du principe d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La non-réduction des zones d'expansion des crues grâce au nombre limité de bâtiments neufs dans en zone inondable</li> <li>- Garantir la transparence hydraulique du projet, c'est-à-dire faciliter les écoulements pour éviter d'augmenter le risque à l'amont ou à l'aval.</li> <li>- La mise en place d'un système de desserte hors d'eau par temps de crue pour l'ensemble des bâtiments</li> <li>- La réalisation d'un système de nivellement qui redonne de la place à l'eau via l'aménagement d'un parc en bord de Marne.</li> <li>- La limitation du nombre d'obstacles à la crue sur les futurs espaces extérieurs.</li> </ul>
	1-E Planifier un aménagement du territoire tenant compte de la gestion des eaux pluviales	Le projet augmente les surfaces perméables, et infiltre au maximum les eaux pluviales.
<b>2. Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages</b>	2-E Prévenir et lutter contre le ruissellement à l'échelle du bassin versant	Le projet cherche à limiter les volumes et débits envoyés vers les réseaux (abattement des premières pluies, infiltration, limitation du débit de rejet).

Nous profitons du mémoire de réponse pour compléter l'analyse de la compatibilité du projet avec les documents stratégiques de planification suivants :

### **Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)**

Le projet respecte les objectifs du PDUIF approuvé en juin 2014 via les points suivants :

- Le site est situé en cœur urbain proche du centre-ville, est bien desservi par le réseau de bus et est localisé à proximité de la gare RER A et de la gare Transilien P, ainsi que des futures lignes du Grand Paris Express (15 et 16) ;

Par sa programmation, il est cohérent avec 6 des 8 défis identifiés dans le PDUIF qui le concernent plus particulièrement :

- défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs ;

Le projet, du fait de la distanciation et la mutualisation de la plupart des stationnements, de la préservation de ses aménagements extérieurs de la présence de la voiture, de la priorisation des piétons et des cycles sur la quasi-totalité des voies de circulations, de la prise en compte des documents de planification cyclable, participe au développement des déplacements en modes actifs.

- défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs ;

Le porteur de projet et ses partenaires réfléchissent au renforcement de l'offre en transports en communs locale (en particulier les lignes de bus 211 et 311), afin d'améliorer les cadences, les plages horaires et la régularité des passages. Ces améliorations permettront de rendre plus attractive l'offre permettant de rejoindre les pôles d'activités, les bassins d'emplois et les hubs de transport.

- défi 3 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement ;

Une majeure partie des espaces ouverts au public du projet seront réservés aux piétons. Les voies pouvant être utilisées par les véhicules seront pour la plupart contrôlées afin de limiter au seul passage des véhicules d'urgence et de service. Sur ces axes, la priorité sera donnée aux piétons et aux cycles.

- défi 4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;

Une majeure partie des espaces ouverts au public du projet seront accessibles aux cycles. Les voies pouvant être utilisées par les véhicules seront pour la plupart contrôlées afin de limiter au seul passage des véhicules d'urgence et de service. Sur ces axes, la priorité sera donnée aux piétons et aux cycles. Des stationnements vélos seront disposés sur les espaces extérieurs, localisés en fonction des flux, des programmes et des accès depuis le reste du territoire. Les programmes disposeront eux aussi de locaux vélos bien dimensionnés, localisés et aménagés afin de favoriser l'utilisation du vélo.

- défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;

Les principes de foisonnement (plusieurs usages sur une même place), de distanciation (éloigner les stationnements des usagers) et de mutualisation (un parking pour plusieurs bâtiments) des stationnements développés sur le projet participeront à limiter l'usage de la voiture et de la



place qui lui est accordée. La volonté est que l'utilisation de l'automobile ne soit plus le premier choix pour se déplacer, en particulier pour les déplacements de courte distance.

- défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement.

Le projet vise à créer un mixte de transport permettant à chaque utilisateur ou habitant de choisir le mode de déplacement le plus adapté à son besoin :

- déplacement à pied dans des espaces qualitatifs et préservés,
- déplacement en cycle de manière efficace sur la « Rue Nouvelle », et une aisance pour rejoindre les itinéraires cycles du territoire,
- déplacement en transport en commun avec l'ambition d'amplifier la desserte du site via les lignes de bus déjà existante
- déplacement en véhicules privés quand nécessaire, via des parkings distancés et mutualisés

### Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE)

Le projet respecte les objectifs du SRCAE approuvé en décembre 2012, puisqu'il répond aux principales orientations qui le concernent plus spécifiquement. Celles-ci sont reprises dans le tableau ci-dessous.

Objectifs	Orientations	Compatibilité
<b>BATIMENTS</b>		
<b>Encourager la sobriété énergétique dans les bâtiments et garantir la pérennité des performances</b>	BAT 1.3 - Permettre une meilleure rationalisation de l'usage des bâtiments pour réduire les surfaces à chauffer	Le projet est compatible par : - les études de conception des bâtiments qui ont été menées selon les principes de l'architecture bioclimatique ; - le respect de la réglementation environnementale sur l'efficacité énergétique et l'empreinte carbone en vigueur ; - la réutilisation des matériaux et le principe même de réhabilitation et de reconversion.
<b>Améliorer l'efficacité énergétique de l'enveloppe des bâtiments et des systèmes énergétiques</b>	BAT 2.5 - Diminuer les consommations d'« énergie grise » des matériaux utilisés dans le bâtiment	
<b>Densifier, étendre et créer des réseaux de chaleur et de froid en privilégiant le recours aux énergies renouvelables et de récupération</b>	ENR 1.4 - Assurer une mobilisation et une utilisation cohérentes de la biomasse sur le territoire avec des systèmes de dépollution performants	
<b>TRANSPORTS</b>		
<b>Encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels motorisés</b>	TRA 1.1 - Développer l'usage des transports en commun et des modes actifs	Par sa localisation à proximité du centre-ville et des gares de transports lourds, le projet est cohérent avec l'objectif d'encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels motorisés.
	TRA 1.2 - Aménager la voirie et l'espace public en faveur des transports en commun et des modes actifs et prévoir les livraisons de marchandises	

Objectifs	Orientations	Compatibilité
<b>URBANISME ET AMENAGEMENT</b>		
<p><b>Promouvoir aux différentes échelles de territoire un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air</b></p>	<p>URBA 1.2 - Promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques</p> <p>URBA 1.4 - Prévoir dans les opérations d'aménagement la mise en application des critères de chantier propres</p>	<p>Par sa programmation (logements, activités tertiaires, services, équipements touristiques...) qui renforce la mixité fonctionnelle du cœur urbain, non loin de la gare et du centre-ville, ainsi que le respect de chartes environnementales pour les chantiers par l'ensemble des maîtres d'ouvrage qui sera annexée aux marchés de travaux, le projet est cohérent avec l'objectif de promouvoir un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air.</p>
<b>ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE</b>		
<p><b>Accroître la résilience du territoire francilien aux effets du changement climatique</b></p>	<p>ACC 1.2- Prendre en compte les effets du changement climatique dans l'aménagement urbain</p> <p>ACC 1.3- Réduire les consommations d'eau pour assurer la disponibilité et la qualité de la ressource</p> <p>ACC 1.4- Prévenir et gérer les impacts du changement climatique sur la santé des citoyens</p> <p>ACC 1.5 - Assurer la résilience des écosystèmes face aux effets du changement climatique</p>	<p>Le projet est compatible par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sa localisation, sur des terrains déjà majoritairement artificialisés non loin de la gare RER, et des nombreuses aménités du centre-ville proche ;</li> <li>- Sa programmation mixte et la création de d'espaces ouverts au public en faveur des mobilités douces ;</li> <li>- Le renforcement des espaces végétalisés sur l'ensemble du projet, constitués d'espèces locales au changement climatique, qui participent à la création d'îlots de fraîcheur ;</li> <li>- Les études de conception des bâtiments qui ont été menées selon les principes de l'architecture bioclimatique ;</li> <li>- L'infiltration, quand cela est possible, des eaux pluviales qui participent au cycle naturel de l'eau.</li> </ul>

## **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**

Bon nombre d'espèces animales, mais aussi végétales, colonisent les différents biotopes qui leur conviennent en suivant des axes de déplacement que l'on appelle corridors ou continuités biologiques. Les caractéristiques de ces corridors peuvent être définies en fonction des exigences de chaque espèce. Ainsi, les amphibiens ne se disperseront sur un vaste territoire que s'ils trouvent des mares à proximité les unes des autres, certains orthoptères suivront les linéaires de haies ou les bords de route... Les corridors sont reliés à des réservoirs de biodiversité, secteur où se concentrent de nombreuses espèces en forts effectifs, pour former des continuités écologiques. Ces continuités écologiques peuvent être déclinées de plusieurs manières et forment un réseau écologique repris par la Trame Verte et Bleue (TVB). Elle est définie pour chaque région dans un Schéma Régional de Cohérence Écologique dit SRCE.

Le SRCE reprend l'ensemble des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité mais aussi tous les éléments qui participent à la fragmentation ou la destruction de ces corridors. Il a une échelle régionale, le SRCE pour l'Île-de-France a été adopté par arrêté préfectoral le 21/10/2013.

Concernant la zone d'étude, un corridor y a été identifié, il s'agit de la Marne considérée comme un cours d'eau à fonctionnalité réduite. Cela signifie que la circulation des espèces y est partielle, du fait de la présence d'obstacles plus ou moins franchissables. C'est effectivement le cas avec le barrage de Noisiel et le Moulin qui limitent le passage de la faune aquatique.

La Trame verte et bleue a pour objectif de contribuer à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques afin d'enrayer la perte de biodiversité. Dans un objectif de préservation et de restauration des corridors, le projet s'appuie sur les éléments identifiés sur la carte des composantes de la trame verte et bleue (TVB) en Ile-de-France.

L'objectif du projet est de préserver et améliorer les espaces verts remarquables du site ainsi que la ripisylve de la Marne (végétation des berges). À la suite du travail de diagnostic et de conception mené avec les bureaux d'études de Linkcity, le projet d'espaces collectifs a fait l'objet de plusieurs évolutions et s'attache aujourd'hui à sanctuariser au maximum les espaces verts remarquables comme les bords de Marne, les jardins de l'esplanade de l'île ou encore les jardins sur la pointe Ouest de l'île, et à limiter les aménagements nécessaires, en particulier les cheminements, l'utilisation de mobilier, l'éclairage, et donc les usages qui pourraient faire pression sur les écosystèmes, et provoquer des nuisances pour la faune et la flore du site.

Le projet s'attache également à conserver le maximum d'arbres existants identifiés en bon état et en état moyen lors des études phytosanitaires ou à cavité. Les nouvelles plantations donneront un équilibre entre les arbres anciens et les arbres jeunes, avec de nouvelles espèces indigènes.

## **Le Plan de Protection pour l'Atmosphère (PPA)**

Le projet respecte les objectifs du PPA Ile-de-France approuvé en janvier 2018, puisqu'il respecte les principales orientations qui le concernent plus spécifiquement. Celles-ci sont reprises sans le tableau ci-dessous :

Intitulé du défi	Action	Compatibilité
<b>RESIDENTIEL – TERTIAIRE - CHANTIER</b>		
<b>RES3 - Élaborer une charte globale chantiers propres impliquant l'ensemble des acteurs (des maîtres d'ouvrage aux maîtres d'œuvre) et favoriser les bonnes pratiques.</b>	Action 1 : Élaborer une charte globale chantiers propres prenant en compte tous les acteurs intervenant dans un chantier	Le projet est compatible par le respect de chartes environnementales par l'ensemble des maîtres d'ouvrage qui seront annexées aux marchés de travaux .
<b>TRANSPORTS</b>		
<b>TRA3 - Soutenir l'élaboration et la mise en œuvre de plans locaux de déplacements et une meilleure prise en compte de la mobilité durable dans l'urbanisme.</b>	Action 2 : Favoriser une meilleure prise en compte des enjeux de mobilité durable dans l'urbanisme	Le projet est compatible par : <ul style="list-style-type: none"> <li>- sa localisation à proximité du centre-ville et des gares de transports lourds ;</li> <li>- ses mesures visant à encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels motorisés.</li> </ul>

### Le Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM)

Le projet respecte les objectifs du PCAEM approuvé en novembre 2018, puisqu'il répond aux principales orientations qui le concernent plus spécifiquement. Celles-ci sont reprises dans le tableau ci-dessous.

Objectifs	Action	Compatibilité
<b>QUALITÉ DE L'AIR ET MOBILITÉ DURABLE</b>		
<b>Réduire les émissions liées aux chantiers</b>	Mettre en place des chantiers à basses émissions	Le projet est compatible par le respect d'une charte chantier propre (sur la base du label Top Site) par l'ensemble des maîtres d'ouvrage ; qui participe à réduire les émissions de polluants liées aux chantiers.
<b>ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE</b>		
<b>Aménager le territoire de manière à réduire l'exposition des populations et des biens aux risques climatiques</b>	Favoriser l'intégration des risques climatiques dans la requalification des espaces publics	Le projet est compatible par : <ul style="list-style-type: none"> <li>- le renforcement des espaces végétalisés sur l'ensemble du projet, constitués d'espèces locales adaptées au climat, qui participent à la création d'îlots de fraîcheur ;</li> <li>- l'infiltration d'une partie des eaux pluviales qui participe au cycle naturel de l'eau ;</li> <li>- L'incitation aux économies d'eau dans les lots privés par diverses mesures telles que :</li> </ul>
	Créer un réseau d'îlot de fraîcheur au sein de la Métropole	
	Redonner une place à l'eau et la nature dans la ville	
	Utiliser de manière raisonnée la ressource en eau	

Objectifs	Action	Compatibilité
		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ la récupération des eaux pluviales provenant des toitures dans des citernes de récupération pour servir à l'arrosage des espaces verts</li> </ul>

***(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.***

Au préalable, il convient de rappeler que le projet de la Chocolaterie actuellement présenté dans le cadre de cette Etude d'Impact, a fait l'objet d'un processus administratif, réglementaire et participatif, prenant en compte de nombreuses données d'entrée et contraintes : environnementales, réglementaires, humaines, urbaines...

Le projet a fait l'objet d'une longue collaboration avec toutes les parties prenantes : Services de l'Etat, communes de Noisiel et de Torcy, Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne, le public et les riverains du projet. La mise en compatibilité du PLU en particulier a été l'occasion de nombreuses phases de dialogue avec les parties prenantes et d'ajustements de programmation pour trouver le juste équilibre entre la préservation du patrimoine, le respect de l'environnement et les équilibres financiers pour permettre la requalification de l'ancien site Nestlé.

**1. Le projet a connu de nombreuses évolutions dans le cadre des études urbaines et de la constitution d'un plan masse avant la mise en compatibilité du PLU (2018- 2021), en collaboration avec les Collectivités et les Services de l'Etat (analyse complète à retrouver dans le corps de l'Etude d'Impact) :**

- Dédensification via la baisse des surfaces de plancher ainsi que du nombre de logements ;
- Augmentation des niveaux de pleine terre ;
- Evolution dans la conception des espaces publics : diminution la présence de la voiture et des surfaces imperméabilisées, diminution de l'intensité des usages dans les espaces extérieurs afin de ne pas augmenter les nuisances sur l'environnement ;
- Eloignement des programmes immobilier à l'est du projet vis-à-vis des bords de Marne afin de créer un espace vert et de protéger la ripisylve.

**2. Le projet a été encadré lors de la mise en compatibilité du PLU de Noisiel par Déclaration de projet :**

- Création d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) thématiques afin d'inscrire réglementairement les ambitions du projet (principes d'aménagement, programmation de la Cité du Goût, le nombre de logements et les surfaces

développées, protection du patrimoine, localisation des stationnements, performances environnementales, préservation des espaces libres...);

- La création d'un nouveau zonage « UP4 » comprenant des polygones d'implantation permettant préciser les localisations de la réalisation des programmes neufs, ainsi que les réhabilitation des bâtiments existants. En dehors des polygones définis, les constructions sont interdites ;
- Création dans le plan de zonage de nouveaux Espaces verts protégés afin de sanctuariser des espaces verts existants ;
- Création d'un règlement pour ce nouveau zonage « UP4 » permettant de préciser les hauteurs maximales attendues, les pourcentages de pleine terre, le nombre de stationnements vélos...

La mise en compatibilité du PLU de Noisiel par Déclaration de projet a été soumis à un examen au cas par cas. Ainsi, l'autorité environnementale apprécie si le projet en question est susceptible ou non d'avoir un impact notable sur l'environnement. Cette modification des documents d'urbanisme a été exonérée d'évaluation environnementale par la MRAe.

**3. La mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet a par la suite été mis à l'enquête publique. Le projet a fait l'objet d'observations de la part du public qui ont été prises en compte par le porteur de projet**

- La suppression et l'éloignement des programmes neufs vis-à-vis des éléments patrimoniaux les plus exceptionnels du site ;
- La suppression d'un programme neuf de logements dans une zone inondable, afin de réduire le risque ;
- La diminution du nombre de logements afin de dédensifier le site (réduction de 50 logements) ;
- L'augmentation du nombre de stationnements pour mieux se calquer sur les réalités des déplacements de grande couronne et les ratios pratiqués sur le reste de la commune

Le projet a tenu compte au maximum des remarques formulées par le public dans le cadre de l'enquête publique. Il a donc été décidé d'abandonner des programmes neufs de logements « Confiserie » (122 logements) et « Portes du Parc » (76 logements). Une partie de cette offre de logements a été déplacée dans un secteur plus à l'est. Ce secteur, comportant moins d'enjeux (déjà très imperméabilisé avec bâtiments existants et des nappes de stationnement en enrobé..., et éloigné des éléments patrimoniaux les plus exceptionnels du site) a été sélectionné, avec une proposition de démolition / reconstruction du bâtiment existant Atrium, qui devait initialement être réhabilité.

**4. L'approbation de la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet lors du Conseil Municipal du 12 décembre 2022 a aussi permis de voter l'intérêt général du projet, reposant sur les principes suivants :**

- La préservation du patrimoine exceptionnel de la Cité Menier ;
- L'ouverture du site sur la ville et l'amélioration des connexions avec la Marne ;
- La réalisation d'un équipement culturel, touristique, événementiel, de loisirs, de bien-être et de formation de rayonnement supra-communal ;
- La participation à l'effort régional de construction de logements ;

- La valorisation d'un site exceptionnel en bord de Marne ;
- Le développement des liaisons douces et actives sur le territoire communal.

**5. Une concertation préalable a été organisée préalablement au dépôt des autorisations d'urbanisme, afin de poursuivre les objectifs suivants :**

- Informer le public sur le projet ;
- Permettre l'appropriation du projet et sa compréhension par le public ;
- Permettre au public de s'exprimer sur ce projet ;
- Répondre aux observations du public et si nécessaire, proposer des adaptations au projet.

Les échanges avec le public ont pris des formes diverses : l'organisation de visites de site thématiques (déplacements, aménagements, arbres et faune, offre de commerces et de services...), une exposition du projet en Mairie, ainsi que des permanences assurées par les équipes de Linkcity, et la mise à disposition d'un recueil permettant de formuler les observations.

- Précisions sur les programmes immobiliers neufs (hauteurs, insertion dans le paysage, épannelages proposés...) ;
- Etude d'un espace commun, ouvert aux habitants dans le futur quartier ;
- Préservation d'arbres supplémentaires, en adaptant la forme des bâtiments Atrium et Platanes ;
- La confirmation d'un besoin en termes de commerces et de services de proximité ;
- Des précisions sur les programmes de la Cité du Goût.

Toutes les modalités et les observations, ainsi que la réponse apportée par le porteur de projet ont été résumées dans le bilan de concertation qui sera joint au dossier (pièce constitutive des permis d'aménager). En prenant en compte toutes les contraintes de site et les données réglementaires, les projets alternatifs restent limités et ont dû être écartés. Les espaces permettant le développement de programmes immobiliers neufs sont aujourd'hui des secteurs :

- Où des bâtiments datant de 1995 avaient déjà été implantés ;
- Ne disposant pas de pleine terre avec des napes de stationnement en enrobé ;
- Sur la partie de la friche industrielle avec peu d'enjeux environnementaux.

A chaque fois qu'un projet immobilier sera développé, le porteur de projet s'est attaché à limiter un maximum les impacts sur l'environnement. A titre d'exemple :

Pour le projet « Platanes » :

Le projet architectural a évolué dans le temps afin de préserver un maximum d'arbres de haute tige, et notamment des platanes. Un travail avec un arboriculteur a permis de s'assurer du maintien et de la pérennité des arbres pendant la phase de construction et après la livraison du projet (protection des arbres pendant la phase travaux, distances des façades vis-à-vis des arbres conservés, principes de fondations respectueuses du système racinaire).

Pour le projet « Atrium » :

Le bâtiment Atrium était initialement prévu en réhabilitation pour garder les planchers existants. Les études architecturales et techniques ont abouti à la conclusion que la reconversion de ce bâtiment de bureaux en logement n'était pas compatible avec la création d'une offre de logements qualitative. En effet, le bâtiment montrait ses limites en termes d'orientations, de formes, de vis-à-vis entre logements, de luminosité, de profondeur des logements et auraient été préjudiciables pour le cadre de vie des futurs habitants. La structure préfabriquée du béton n'offre pas de flexibilité dans la transformation des trames. Le scénario étudié à l'époque créait une galette de stationnement en RDC qui abattait une bonne partie des arbres de haute tige existants.

	Scénario réhabilitation	Scénario démolition / reconstruction
Répartition de la constructibilité sur le site projet	<p>Multiplication des secteurs de nouvelles constructibilités sur le site, en vue de l'offre de logements à produire dans le cadre du projet et en fonction de l'économie de projet.</p> <p>Création d'un nombre de logements limité à cause des caractéristiques d'un bâtiment tertiaire, impliquant une densification sur d'autres zones du projet.</p>	<p>Permet et compense la suppression des deux programmes neufs de logements de la Confiserie (R+4) et des Portes du Parc (R+6) dans des secteurs sensibles (zone inondable, proximité avec les éléments patrimoniaux tels que le Moulin ou la Halle des Refroidissoirs).</p>
Qualité des logements	<p>Réhabilitation d'un immeuble de bureaux en logements qui nécessitait de s'adapter aux caractéristiques d'un immeuble tertiaire, avec les contraintes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Impossibilité de créer des balcons pour les logements ;</li> <li>- Impossibilité de créer des logements traversants ;</li> <li>- Structure de bâtiment précontrainte et poutre en façade, incompatible avec la création de logements ;</li> <li>- Fenêtres incompatibles avec l'usage envisagé (murs rideaux...) ;</li> <li>- Forte covisibilité entre les logements.</li> </ul>	<p>Les nouvelles volumétries des bâtiments a été travaillée pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une très grande majorité de logements traversants ou double orientés, avec un objectif de 20% de surfaces vitrées ;</li> <li>- De créer des espaces extérieurs pour chaque logements T2 ou + ;</li> <li>- De créer sur chaque bâtiment deux niveaux d'attique avec des terrasses généreuses pour les logements ;</li> <li>- D'éviter les vis-à-vis. Sur Atrium Est, les pièces de vie ne donnent pas sur le patio central.</li> </ul>
Maintien des arbres, des espaces de pleine terre et préservation	<p>Pour répondre aux besoins de stationnements dans un contexte de réhabilitation et à l'intérieur d'une structure existante, il était nécessaire de créer des places supplémentaires sur les espaces extérieurs végétalisés, et en</p>	<p>Le stationnement prévu sous une partie du bâtiment limite la consommation d'espaces extérieurs et garantit la conservation de la quasi-totalité des arbres de haute tige, en particulier des arbres à cavité pour les</p>



<p>de la biodiversité</p>	<p>remplacement des arbres de haute tige existants.</p> <p>Par conséquent, certains arbres du site sont abattus alors qu'ils sont conservés sur le projet neuf.</p>	<p>oiseaux et les chiroptères (platanes) ainsi que des espaces verts de pleine terre associés (environ 30% du lot).</p> <p>Par ailleurs, les travaux de démolition seront réalisés selon un calendrier respectant la biodiversité, selon les recommandations de l'écologue.</p> <p>Les espaces extérieurs pourront par la même occasion participer à l'infiltration des eaux pluviales grâce à la création de noues et de bassins.</p>
<p>Insertion architecturale et urbaine</p>	<p>Conservation du style architecturale type « bureau » des années 1990 avec des murs rideaux, peu adaptés à un site patrimonial.</p> <p>Proximité forte du bâtiment existant Atrium avec les logements du lot Arcade.</p>	<p>Marges de manœuvre plus importantes pour proposer une architecture plus adaptée au contexte paysager et patrimonial de la Chocolaterie (tonalités, matériaux...), en lien avec les Architectes des Bâtiments de France.</p> <p>Recul d'une majeure partie du bâtiment pour l'éloigner du bâtiment Arcades et de la Cité Menier.</p> <p>Création d'une percée centrale dans la continuité de l'avenue Claire Menier grâce à la démolition du bâtiment central.</p>
<p>Traitement du RDC</p>	<p>La conservation de la structure du bâtiment impliquait un mauvais rendement de stationnement, le parking occupant l'ensemble de la surface du RDC pour le même nombre de place.</p>	<p>Superficie du stationnement réduite. Proposition d'une offre de commerces et de services de proximité en RDC (à définir : maison de santé, crèche, commerces...).</p>
<p>Réemploi et réutilisation des matériaux</p>	<p>Conservation de la structure et des escaliers uniquement, l'ensemble des éléments intérieurs et de façades étaient déposées pour recyclage ou réemploi.</p>	<p>Les travaux de curage / démolition seront réalisés selon les recommandations du bureau d'étude spécialisé dans le réemploi, de manière à pouvoir réutiliser et réemployer un maximum de matériaux issus de la démolition (objectif de 85% des déchets).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ainsi, il est envisagé de réemployer : Des éléments menuisés ;</li> <li>- Des équipements techniques de plomberie et électricité ;</li> <li>- Des matériaux d'aménagements extérieurs ;</li> </ul>

		<p>- Des éléments de serrurerie.</p> <p>Par ailleurs, une autre partie des matériaux mis en œuvre dans les bâtiments Atrium seront réalisés à partir de matériaux de réemploi issus d'autres sites. Il est étudié de créer un partenariat avec une plateforme de stockage de matériaux de réemploi. Selon les disponibilités des matériaux sur cette plateforme, pourront ainsi être mis en œuvre (plaquettes en terre cuite, carrelage, peinture, faux plafonds...).</p>
Gestion des EP	Conservation de la gestion des eaux pluviales existante tout tuyau vers la Marne.	<p>Diminution de l'emprise au sol des surfaces imperméabilisées permettant de conserver un maximum de pleine terre.</p> <p>Gestion des pluies courantes via des toitures végétalisées, des systèmes de récupération des eaux de pluies ainsi que des aménagements type noues / bassins dans les espaces extérieurs afin d'infiltrer les eaux pluviales vers la nappe.</p>
Isolation / performance énergétique des logements / démarche bas carbone	Performance Etiquette D a minima.	RE 2020 niveau 2025.

**(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.**

Des perspectives à hauteur d'homme avant / après projet, permettant de mesurer l'insertion des nouveaux programmes immobiliers d'Atrium et de Platanes seront produites dans le cadre du dépôt des Permis de Construire.

Par ailleurs, le projet de la Cité Productive n'étant pas défini précisément à ce jour, l'Etude d'Impact fera l'objet d'une actualisation. Tous les éléments permettant de qualifier la qualité d'insertion paysagère du projet et le respect de l'environnement seront fournis dans le cadre de l'actualisation de l'Etude d'Impact pour les dépôts de Permis de Construire de la Cité Productive.

***(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.***

Pour donner suite à l'observation de l'Autorité Environnementale, le maître d'ouvrage a missionné trois passages de l'écologue qui viendront compléter les inventaires relatifs aux chiroptères déjà réalisés : un passage fin septembre 2023 (durant la période de reproduction), un passage en janvier 2024 (période d'hibernation), et un dernier passage fin juin/début juillet 2024 (pendant la période d'élevage des jeunes). Ces interventions permettront de couvrir toutes les périodes d'activité des chiroptères.

***(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.***

Le projet de la Chocolaterie repose principalement sur la réhabilitation de bâtiments existants, la quasi-totalité issus de la période Menier. Le site comprend également des espaces fortement minéralisés comportant des bâtiments datant de la réhabilitation du site par Nestlé dans les années 1990, ou des zones de stationnement extérieurs en enrobés. Ces secteurs sont propices au renouvellement urbain, tout en répondant aux objectifs ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

Le maître d'ouvrage se fixe pour objectif de limiter les surfaces minéralisées et de rouvrir les sols sur des surfaces plus importantes. Cette disposition structurante contribuera à limiter l'artificialisation des sols, les rendant ainsi plus perméables. Elle sera également l'assurance d'une meilleure pérennité des plantations en place, tout en permettant le développement de strates herbacées et arborées plus généreuses. Ainsi, le taux d'artificialisation sera stable, voire sera réduit. Ce principe d'aménagement, complété par la possibilité offerte de renforcement de l'armature arborée participera à la lutte contre les îlots de chaleur. La localisation précise des surfaces artificialisées et désartificialisées sera amenée à évoluer à la marge tout au long du développement du projet au fur et à mesure que les projets se préciseront. Dès lors un indicateur de suivi tout au long des phases de conception du projet a été mis en place afin d'assurer le suivi de l'objectif ZAN (zéro Artificialisation Nette) des sols. Au-delà du principe quantitatif de désartificialisation des sols, objet de cet indicateur chiffré, le projet cherchera à restructurer les espaces verts d'un point de vue qualitatif. Il s'agira ainsi de faire évoluer les espaces verts, principalement herbacés, vers des espaces à forte valeur paysagère supports des usages et de la vie du quartier. Le projet d'aménagement et les projets immobiliers étant plus

ou moins définis aujourd’hui sur les secteurs du Quartier de la Marne et de la Cité, le calcul des surfaces a été réalisé avant et après projet.

Les résultats sont les suivants :

Situation actuelle :

- Espaces imperméabilisés : environ 57% de la surface totale du site ;
- Espaces perméables : 43 % de la surface totale du site.

Situation future :

- Espaces imperméabilisés : environ 48 % de la surface totale du site ;
- Toitures végétalisées et chaussées réservoir avec gestion des eaux pluviales : 8 % de la surface totale du site. ;
- Espaces perméables : 44% de la surface totale du site.



Par ailleurs, Linkcity avec l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a imaginé un projet prenant en compte les arbres plantés / arbres abattus. Pour se faire, l'abattage, la conservation et la stratégie de développement de nouveaux sujets ont fait l'objet d'études poussées :

- Linkcity a missionné la société d'arboriculture « Paysarbre » qui a réalisé plusieurs diagnostics phytosanitaires entre 2021 et 2022 afin de connaître l'état sanitaire des arbres ;
- En parallèle, l'écologue OGE a été missionné afin d'identifier les « arbres à cavité », les plus propices nichage d'oiseaux ou de chiroptères.

Et un indicateur de suivi tout au long des phases de conception du projet a été mis en place afin d'assurer le suivi de cet objectifs de préservation du patrimoine arboré existant.

Plusieurs données de conceptions sont à prendre en compte :

- Sur la dalle du parking semi-enterré existant : un nombre important d'arbres sont morts/ sont en mauvais état à cause du manque de pleine terre et des sécheresses à répétition. Dans le cadre du projet, ces arbres dont le maintien dans les prochaines années ne pourra être assuré, seront remplacés par des sujets plus adaptés au réchauffement climatique, et localisation dans les espaces bénéficiant d'une épaisseur de terre suffisante pour assurer leur pérennité ;
- Sur le lot Atrium : le projet architectural s'est adapté afin de conserver au maximum d'arbres de haute tige, en particulier les sujets disposant de cavités pouvant accueillir des oiseaux ou des chauves-souris. Ainsi, tous les platanes ont pu être sauvegardés grâce à ces adaptations. Pour rappel, un projet de réhabilitation avec les contraintes actuelles n'aurait pu conserver ces arbres ;
- Sur le lot Platanes : à la suite de la concertation préalable, le porteur de projet a demandé aux architectes d'adapter la forme du bâtiment afin de conserver plus de platanes anciens. Une percée a été créée et permet aujourd'hui de conserver 2 platanes supplémentaires ;
- Sur le lot Nefs : la démolition du bâtiment central datant de 1995 va permettre la création d'un îlot végétalisé où il sera possible de planter de nouveaux sujets.
- Sur les espaces publics : les arbres en bonne santé sont conservés et les strates renforcées, par l'ajout de nouveaux arbres ou de strates intermédiaires et basses (buissons, plantes basses, fleurs...).

***(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.***

Le projet de la Cité Productive n'est pas déterminé à ce jour. La démarche de projet appliquée jusqu'à présent sera reconduite et le projet précisé. La stabilisation de la programmation (projets à dominante tertiaire / activités) et du projet se fera en concertation avec la ville, les services de l'Etat et le public à travers les différentes étapes de participation. L'Etude d'Impact

actuelle fera l'objet d'une actualisation pour le projet de la Cité Productive. Tous les éléments permettant de garantir la préservation des espaces naturels présents sur l'emprise de la Cité Productive seront fournis dans le cadre de cette actualisation lors des dépôts de permis de construire et/ou de permis d'aménager de la Cité Productive. Tous les scénarii seront étudiés et présentés avec une analyse comparative des avantages et inconvénients. Ils feront l'objet d'échanges préalables à avec les autorités compétentes.

Rappelons qu'une première mesure d'évitement a été appliqué sur ce secteur en décalant le projet vers le sud pour laisser place en bord de Marne à un parc.

***(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***

Conformément à ce qui a été indiqué dans le bilan de la concertation préalable aux dépôts des permis d'aménager, afin de minimiser les incidences du projet sur la circulation, Linkcity a lancé un travail de réflexion avec la Ville, l'agglomération et le Conseil Départemental de Seine-et-Marne. Des solutions techniques d'aménagement de voirie, en particulier sur le site et au niveau des principaux accès ont été trouvées. Linkcity a proposé de communiquer un dossier technique du projet à la Ville pour lui permettre d'échanger avec Ile-de-France Mobilités sur l'amélioration de la desserte du projet. Linkcity précise qu'une deuxième ligne de bus (311) est venue renforcer celle déjà existante (bus 211) offrant des perspectives d'évolution des cadences et de nouvelles destinations.

***(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 menant à profit le principe du foisonnement ;***

Développant un quartier mixte apaisé et libéré au maximum de la place de la voiture individuelle, tout en réutilisant les parkings de Nestlé déjà existants, le projet propose des poches de stationnements mutualisées (les places de stationnements de plusieurs programmes immobiliers sont regroupées dans le même parking), et foisonnées (les places de stationnement peuvent servir à plusieurs usages en fonction de l'heure de la journée ou du jour de la semaine). De plus, les contraintes du site (proximité avec la Marne, nappe phréatique affleurante, patrimoine historique protégé...) ne permettent pas de créer des parkings souterrains sous chaque programme immobilier comme cela peut être le cas dans des projets plus « classiques ».

Pour fonctionner de façon satisfaisante, les parkings foisonnés doivent rassembler en leur sein des usages complémentaires (un occupant de bureaux a besoin de se garer pendant la journée en semaine alors qu'un habitant de logements a besoin de se garer essentiellement du soir au matin y compris le week-end par exemple, ils peuvent donc partiellement partager leur place de parking). Les calculs du foisonnement pour les besoins du Quartier de la Marne et de la Cité du

Goût ont été optimisés selon des règles de calcul du bureau d'étude spécialisé RR&A (Roland Ribí & Associés) et selon les distances maximales acceptables entre les zones de stationnement et les bâtiments. Ainsi par exemple le parking P3 prévoit un foisonnement entre les besoins des logements de Platanes et Atrium, les besoins du public et l'anticipation des besoins pour des projets d'activité sur les lots Cathédrale et Confiserie. Il est important de rappeler que la mise en place du foisonnement se fait dans le respect des besoins en stationnement exigés au PLU.

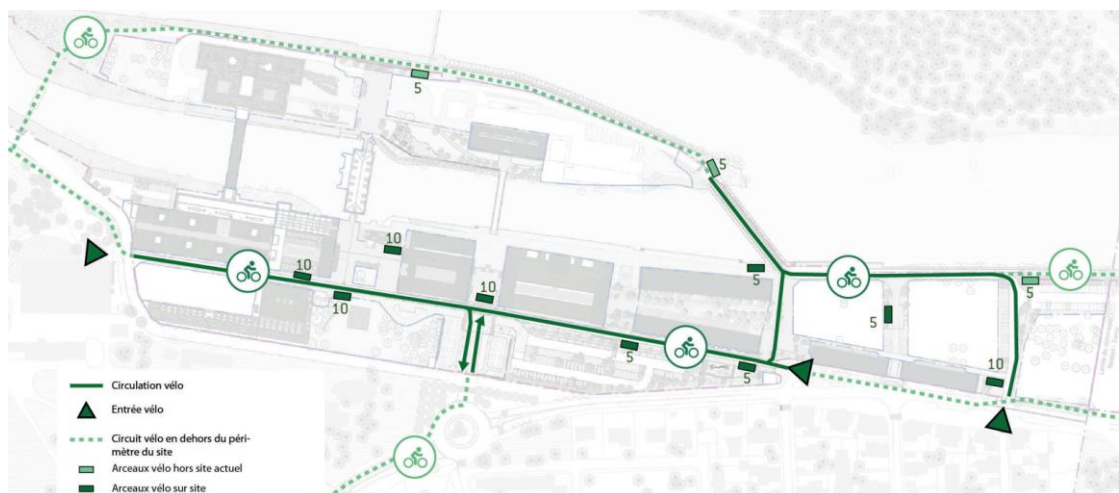
Le détail du foisonnement sera joint dans les permis de construire, selon les dimensions exactes des programmes développés.

**- 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 ;**

Le parti pris très structurant de localiser les aires de stationnement du projet en périphérie du projet (et non au cœur de la Cité du Goût et du Quartier de la Marne) a pour conséquence d'inciter plus fortement les futurs usagers (habitants / visiteurs) au report modal de la voiture vers d'autres modes de transport plus doux, en particulier, pour les petits déplacements, le vélo. Porte à porte sur les trajets de la ville du "quart d'heure", les modes doux seront ainsi privilégiés pour leur rapidité, leur simplicité et leur confort. Par ailleurs, les accès à l'île sont strictement limités par plusieurs points de contrôle d'accès de sorte qu'ils ne soient pas utilisés au quotidien par les véhicules particuliers. Les cheminements cycles et piétons sont largement privilégiés sur l'île comme dans une grande part des espaces extérieurs du projet.

**- de quantifier et localiser les stationnements vélos à l'échelle du site.**

L'offre de stationnement vélo sur l'espace public est reprise sur le plan ci-dessous. Nous pouvons y dénombrer : 85 arceaux environ sur les espaces communs dont 45 dans le Quartier de la Marne et 40 dans la Cité du Goût.



*Schéma cycle – AVP Aménagement – Agence TER*

A cela s'ajouteront les locaux vélos dédiés aux projets immobiliers intégrés dans les lots privatifs et qui seront visibles dans les permis de construire. Le dimensionnement des stationnements

privatifs a été modifié dans le PLU à travers le règlement du zonage UP4 dédié au projet. Afin de retranscrire les ambitions du projet en termes de déplacements cycles, il a été inscrit :

- les surfaces dédiées aux locaux vélos ont été portées à 3 % de la surface de plancher de chaque lot de logements

Ces surfaces pourront permettre d'atteindre l'objectif de proposer une place de stationnement jusqu'aux 2 pièces et 2 emplacements pour les logements comportant 3 pièces principales et plus sur les bâtiments neufs.

- pour les commerces de + 500 m<sup>2</sup> : une place / 5 employés

- pour les autres usages (dont la Cité du Goût) : une place / 5 employés.

En complément, pour la Cité du Goût, une offre de stationnement privative pourra être envisagée pour les visiteurs, à définir avec les futurs preneurs et porteurs de projets.

L'objectif à travers ce projet est d'accompagner au changement pour favoriser les modes actifs pour les déplacements de proximité. Ainsi l'aménageur du projet et les collectivités travaillent en collaboration afin d'atteindre les objectifs énoncés en termes de mobilité mais aussi afin de trouver les meilleurs indicateurs permettant d'évaluer l'effet des actions mises en œuvre. Le travail est en cours, les premières pistes de réflexions portent à ce stade sur l'instauration d'une évaluation du taux de remplissage des locaux vélo une fois les programmes immobiliers livrés.

***(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).***

En préambule, nous tenons à préciser que les recommandations de l'OMS qui recommande moins de 53 dB(A) en période diurne et 45 dB(A) en période nocturne correspondent à des « Lignes directrices relatives au bruit dans l'environnement dans la région européenne, OMS, 2018 ». Il s'agit donc de valeur à respecter dans les espaces extérieurs et non à l'intérieur des logements.

Comme expliqué dans l'étude d'impact, le projet a intégré dès sa conception des mesures visant à limiter les nuisances liées au bruit dans son fonctionnement :

- Les voies de dessertes créées au sein du projet seront aménagées en voies partagées où la vitesse sera modérée ;
- Le projet encourage l'utilisation des modes doux comme alternative à la voiture en renforçant le maillage piéton et cyclable, participant ainsi à améliorer l'ambiance sonore du site ;
- Les parkings privés sont majoritairement mutualisés ;
- Une réflexion sur l'orientation et l'agencement interne des constructions nouvelles a été menée ;



- Par ailleurs, les plantations prévues sur le site auront également un effet sur la perception du bruit.

Toutefois il a été nécessaire de prendre également en considération : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU, les contraintes liées aux prescriptions d'urbanisme (alignement ; hauteur...), les principes de l'architecture bioclimatique, les contraintes du terrain (relief, ...) et contraintes environnementales (conservation du cèdre, pollution des sols, ...).

La D10P ainsi que la place Gaston Menier, présentent des niveaux sonores très ponctuels compris entre 70 et 75 dB(A), et plus majoritairement des niveaux compris entre 65 et 70 dB(A).

En correspondance avec l'arrêté du 23 juillet 2013 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations neufs, ces niveaux classifient l'infrastructure routière en catégorie 4 définissant un isolement acoustique des façades de 35 dB.

Seules les façades en vue directe sur cette voie des bâtiments « Arcades » seraient impactés par ces niveaux. Le projet de réhabilitation du bâtiment des Arcades consiste à la transformation de bureaux en logements. L'arrêté du 13 avril 2017 s'appliquant sur ce projet le classement acoustique des façades en phase avec la carte de type C est alors à considérer avec un isolement aux bruits extérieurs  $D_{nT,A,tr} \geq 135$  dB. Dans le but d'apporter un confort acoustique aux occupants, et être en phase avec les seuils de la carte de type C en lien avec l'arrêté du 13 avril 2017, ainsi qu'aux simulations du trafic projeté, émanant du rapport de l'acousticien, de nombreux moyens et principes ont été étudiés :

- La conception prévoit plus de 70% des pièces de nuit orientées sur la façade opposée à la voie ainsi que des séjours traversants ayant un volume d'absorption important améliorant le niveau de pression acoustique intérieur ressenti ;
- Les menuiseries vitrées des pièces de nuit donnant sur la voie seront neuves. Elles auront une performance acoustique minimale  $RA_{tr} \geq 29$  dB et une entrée d'air performance acoustique minimale  $D_{ne,w} + C_{tr} \geq 39$  dB ;
- Les menuiseries vitrées existantes conservées donnant sur les séjours traversants ont une performance acoustique retenue  $RA_{tr} \geq 27$  dB. Leur faible dimension dans un grand volume d'absorption amélioré est bénéfique au confort acoustique des occupants. Les joints d'étanchéité seront repris pour améliorer la performance existante.

***(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.***

Comme expliqué dans l'Etude d'Impact et précédemment, le projet a intégré dès sa conception des mesures visant à limiter les nuisances liées au bruit dans son fonctionnement.

Dès lors, le projet a cherché à limiter le nombre de logement dans ce secteur :

- Le bâtiment Moulin proche de la nuisance sonore et le bâtiment Patios Est ne disposeront pas d'hébergements et de logements. Sur le bâtiment Patios Ouest, les logements d'habitation (chambres étudiantes) ont été positionnés à l'opposé, à plus de 70 m du Moulin de manière à s'éloigner de la source de bruit. Les mesures et prédictions simulées par l'acousticien, présentent des valeurs comprises entre 50 et 55 dB, les éléments de façade existant sont donc suffisants pour justifier d'un bon confort acoustique ;
- Pour le bâtiment Cathédrale (hôtel), les mesures et prédictions simulées par le bureau d'études Kietudes, présentent des valeurs comprises entre 55 et 60 dB le niveau sonore pourrait atteindre 60DBA. L'isolement minimum serait alors DnT,A,tr de 30dB.

Par ailleurs, les bruits d'eau près du barrage ou du Moulin font partie du paysage acoustique du site. Il ne s'agit pas à proprement parler de nuisances sonores. Ce sont des bruits agréables intégrés au lieu et sur lesquels s'appuie le programme d'hôtel et bien-être sur l'île. Ils seront même une source de valorisation des projets.

***(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.***

Le chantier peut provoquer des nuisances pour les riverains, les personnes travaillant à proximité des zones de travaux ainsi que le personnel de chantier.

Cette gêne sera liée essentiellement :

- À la circulation des engins de chantier sur la voie ;
- Aux bruits émis lors des travaux de terrassement et de construction, et plus généralement, par l'ensemble des activités de chantiers ;
- À la dispersion de produits pulvérulents et potentiellement polluants et aux gaz d'échappement émis par les nombreux véhicules de chantier ;
- À la dispersion de poussières en cas d'épisodes venteux lors des saisons sèches ;
- Aux vibrations engendrées par la réalisation des nouveaux bâtiments, nouvelles chaussées...
- Aux dispositifs d'éclairage du chantier.

Les entreprises de travaux respecteront les normes en vigueur concernant la réglementation acoustique, le lavage des voies, l'arrosage des chantiers en période sèche. Les chantiers seront par ailleurs diurnes et se dérouleront en semaine. L'organisation générale des travaux quant à elle (accès, emprise de chantier, périodes de travaux) sera étudiée de manière à minimiser les nuisances pour les riverains.

Les riverains seront informés du déroulement du chantier, en amont des opérations ainsi que tout au long des travaux. Une réunion d'information « riverains » organisée au démarrage du chantier, présentant le fonctionnement du chantier sera organisée. Il sera également mis en place une boîte aux lettres destinés à recueillir leurs demandes.

Afin de garantir le respect de l'environnement et du voisinage sur ses chantiers, une charte « chantier à faibles nuisances » sera intégrée à tous les marchés de travaux (d'aménagement, de démolition, de réhabilitation et pour les constructions neuves) sur la base du label Top Site. Celle-ci précise les obligations à respecter par toute entreprise intervenant sur le chantier, quant aux moyens à mettre en œuvre pour suivre et limiter les nuisances et impacts environnementaux.

Ce document et ses annexes feront partie intégrante des marchés de travaux qui seront signés avec les entreprises. Y sont en particulier précisées des dispositions concernant :

- L'obligation d'utiliser des méthodes et outils générant le moins de nuisances acoustiques, et de respecter la réglementation en matière de bruit ;
- Le maintien de la propreté du chantier, ainsi que des accès ;
- Le suivi et la protection des stocks de produits dangereux (stockages séparés sur zone imperméabilisée, information des ouvriers, ...) ;
- La protection du sol et du sous-sol (bacs de rétention pour les eaux de lavage, protection des arbres préservés, ...) ;
- La mise en place de moyen pour limiter les envols de poussières ;
- La mise en place d'équipements pour limiter la consommation d'eau et d'énergie ;
- Le tri sélectif des déchets de chantier, évacuation systématique en décharge appropriée.

L'Entrepreneur désignera un référent qui sera l'interlocuteur privilégié de la maîtrise d'œuvre et de la maîtrise d'ouvrage sur les sujets relatifs au respect de la charte « chantier à faibles nuisances ». Il aura la charge du contrôle des dispositions reprises dans la charte.

En outre, un système de communication avec les riverains sera mis en place, leur permettant d'être informée du planning des travaux et des nuisances éventuelles, et de déposer des réclamations éventuelles sur des événements liés aux activités de chantier.

***(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.***

La pollution atmosphérique émise par le trafic routier est une nuisance pour laquelle il n'existe pas de mesures compensatoires quantifiables. Cependant, afin de réduire globalement l'exposition des populations, dès la phase de programmation, l'opération d'aménagement a cherché à limiter et/ou réduire les émissions polluantes dans l'air ambiant à la source :

- Dans le secteur des transports : la limitation des émissions polluantes a été recherchée au travers de conditions de circulation adaptées (limiter les vitesses dans la zone du projet, favoriser les modes de circulations apaisée, modes actifs...) Des circuits de mobilité douce ou des aménagements valorisant les transports publics (soutien de l'amélioration de l'offre en transport en commun comme le bus, parkings de stationnement mis à distance des habitations) ont ainsi été intégrés dans la conception du projet ;
- Dans le secteur résidentiel : les émissions polluantes seront réduites indirectement par une isolation thermique efficace des bâtiments ;

- En prévoyant autant que possible un éloignement des bâtiments accueillant des populations vulnérables, les espaces collectifs fréquentés par des enfants ou à forte densité de population, par rapport aux axes routiers où le trafic est le plus important ;
- En créant une disposition stratégique du bâti permettant un éloignement des premiers bâtiments les plus proches des sources d'émissions (espace végétalisé, occlusivité, formes architecturales spécifiques).

Le tableau suivant présente les concentrations moyennes annuelles mesurées par la station Airparif de Lognes :

Station	Polluant	Valeur	Valeur limite	2018	2019	2020	2021	2022
Lognes	NO <sub>2</sub>	Moyenne annuelle (µg/m <sup>3</sup> )	40	24	23	18	20	18
		Moyenne annuelle (µg/m <sup>3</sup> )	40	19	17	16	16	17
	PM <sub>10</sub>	Nombre de jour dépassant 50 µg/m <sup>3</sup> en moyenne journalière	35	1	1	1	3	1

Tableau 1 : moyennes annuelles des concentrations sur la station Airparif

Aucun dépassement des valeurs réglementaires n'est constaté au niveau de la station de Lognes n'indiquant pas de sensibilité particulière de la zone par rapport à la pollution atmosphérique.

En considérant les dernières recommandations de l'OMS, les concentrations mesurées par la station Airparif de Lognes dépassent les valeurs conseillées (10 µg/m<sup>3</sup> pour le NO<sub>2</sub> et 15 µg/m<sup>3</sup> pour les PM<sub>10</sub>). Cette situation est néanmoins partagée par l'ensemble des stations en zones urbanisées (moyenne Airparif des concentrations au niveau des stations de fond urbain et périurbain en Ile-de-France pour l'année 2022 : 22 µg/m<sup>3</sup> pour le NO<sub>2</sub> et 18 µg/m<sup>3</sup> pour les PM<sub>10</sub>).

#### **(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.**

Du fait de leur manufacture récente, les matériaux neufs sont plus émissifs que les matériaux de réemploi de même qualité. Une démarche de réemploi est menée sur le projet afin d'utiliser des matériaux moins émissifs que leurs homologues neufs.

Dans le cadre de la certification NF – Habitat HQE, les marchés de travaux exigeront la mise en œuvre de matériaux pas ou peu émissifs en polluants ou COV et formaldéhydes : matériaux classés A ou A+ pour leur qualité sanitaire, peintures et colles labellisées écolabel européen ou NF environnement.

Une charte chantier propre sera intégrée à tous les marchés de travaux sur la base du label Top Site.

Un des axes prioritaires de cette charte concernera la réduction de la pollution de l'air en phase chantier, et préconisera :

- Des mesures pour lutter contre l'envol de poussières en phase chantier : arrosage des surfaces en phase de terrassement ou de démolition, nettoyage des engins de chantier et des accès après chaque étape de production de poussières ;
- Des mesures concernant le process de chantier et la planification pour livrer des logements les plus sains possibles : une logistique de chantier prévoyant un maximum de préfabrication hors site pour limiter les émissions dans l'environnement bâti des futurs logements, la réalisation des travaux émetteurs en COV plusieurs semaines en amont de la livraison de sorte à ce que les plus émissions naturelles de ces matériaux neufs se fassent largement en amont de l'installation des premiers habitants. Une sur-ventilation des locaux avant leur livraison est programmée pour évacuer les polluants résiduels.

Pendant la phase d'exploitation des bâtiments, et conformément à la certification NF Habitat HQE il est prévu aussi :

- la remise d'un guide d'entretien à l'exploitant (contrôle et nettoyage des systèmes de ventilation, recommandations en cas de remplacement de matériaux ou d'équipements) ;
- la remise aux usagers d'un livret d'accueil, qui intégrera les bons gestes pour maintenir une bonne qualité de l'air intérieur.

***(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 ;***

L'étude de faisabilité du potentiel de développement des énergies renouvelables disponible dans l'Etude d'Impact dresse le constat suivant :

Le site dispose actuellement d'un système de chauffage urbain mis en place lors des travaux d'aménagement du siège social de Nestlé France dans les années 90. Ce système est composé :

- D'une chaufferie située sur la partie Est du site de La Chocolaterie, sur la commune de Torcy. Cette chaufferie produit notamment de la chaleur à partir de gaz ;
- D'un réseau de canalisations enterrées qui transportent et distribuent la chaleur aux différents bâtiments du site. Ce réseau est notamment composé d'une canalisation principale qui traverse le site dans un axe Est-Ouest.

Ce système de chauffage urbain privé mis en place par Nestlé n'a pas vocation à perdurer. A contrario, Linkcity a fait réaliser une étude énergétique pour le projet global qui montre l'opportunité de raccorder le projet de La Chocolaterie au réseau GEOMARNE en cours de déploiement sur le territoire. Il s'agit d'un réseau de chaleur public alimenté par la géothermie et particulièrement performant en ENR.

Dans ces conditions, il a été décidé d'utiliser la solution GEOMARNE pour approvisionner en chaleur une partie significative des bâtiments du projet. Pour cela, il est prévu :

- De raccorder le site de La Chocolaterie au reste du réseau public GEOMARNE. Pour cela, le concessionnaire va déployer une canalisation sur le boulevard Pierre Carle et raccorder le site via l'entrée historique ;
- De conserver au maximum le réseau existant. Ce réseau sera ponctuellement adapté et restauré ;
- D'implanter des sous-stations dans les bâtiments.

L'utilisation du réseau de chaleur urbain (RCU), sera la solution privilégiée par le projet pour répondre aux besoins en chaleur et en eau chaude des futurs bâtiments mais aussi des bâtiments qui feront l'objet d'une réhabilitation.

Le recours au réseau de chaleur existant préférentiellement à l'énergie solaire thermique privilégie un système pilotable et mutualisé à l'échelle du quartier, maximisant le potentiel d'utilisation de la chaleur produite. Ce choix s'explique également par le fait que l'énergie majoritairement utilisée pour l'alimentation du RCU est une énergie particulièrement performante en ENR.

Concernant les besoins en électricité du projet, le potentiel mis en avant par l'étude concerne l'énergie solaire photovoltaïque. Le recours éventuel à cette technologie nécessitera l'implantation de panneaux solaires en toiture des bâtiments ce qui n'est pas compatible avec l'inscription ou le classement au titre des Monuments Historiques.

La faisabilité précise et les modalités d'implantation des panneaux seront pour autant étudiées durant les phases ultérieures du projet correspondant à la Cité Productive, notamment par le biais d'études ciblées à l'échelle des différents bâtiments.

Pour se faire, Linkcity se fera accompagner comme pour cette première phase de projet sur les thèmes de la transition énergétique, et plus particulièrement concernant la diminution des consommations énergétiques des bâtiments et les systèmes énergétiques à mettre en place et leur gestion.

***- 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 ;***

Des espaces extérieurs sont créés au sein des lots patrimoniaux (dans Nefs et Colonnade notamment, par la démolition d'une verrière et d'un bâtiment intérieur) et des bâtiments neufs (par la création de patios sur Atrium). Cela permet un meilleur accès à la lumière naturelle au sein de ces bâtiments. Les jardins ainsi créés au sein de Nefs ou des bâtiments Atrium, avec leurs arbres et surfaces plantées, apporteront de l'ombre et joueront un rôle positif dans la régulation de la température en été (lutte contre les îlots de chaleur).

De manière globale, le couloir de vent de la Marne offre au site, avec les percées conservées ou créées entre les bâtiments, une ventilation naturelle de très grande qualité et permettra une bonne évacuation de l'air chaud ou pollué. Les arbres conservés, ainsi que les arbres plantés le long des nouveaux axes atténueront l'inconfort lié au vent.

- Conception bioclimatique des bâtiments patrimoniaux :

Les bâtiments patrimoniaux sont réhabilités et leurs façades et orientations n'ont pas été modifiées. Cependant, des améliorations ont été apportées pour le confort thermique passif, dans le respect des préconisations des ABF et de la DRAC :

- Restauration des stores extérieurs existants ;
  - Remplacement quand cela est nécessaire de menuiseries extérieures par des menuiseries plus performantes ;
  - Renforcement de l'isolation de certaines façades pour que les DPE de l'ensemble des logements soient classés D minimum.
- Conception bioclimatique des bâtiments neufs :
- Conservation des arbres :  
L'orientation du plan masse et des façades des bâtiments neufs ont été décidés dans le but de conserver un maximum d'arbres. Les arbres conservés, de haute taille, et majoritairement situés au sud des bâtiments neufs, apporteront une protection solaire efficace.
  - Traitement des façades :  
Les façades Est, Sud et Ouest intègrent des loggias accessibles depuis les pièces de vie. Ces loggias forment des casquettes qui complètent la protection solaire apportée par les volets roulants extérieurs mis en œuvre sur toutes les ouvertures de toutes les façades.  
  
Les façades Nord sont valorisées également : largement ouvertes sur la Marne, elles bénéficieront d'un bon apport de lumière grâce à la réflexion lumineuse sur le fleuve, et elles offriront aux logements des balcons ou loggias tempérées pendant les périodes chaudes.  
  
Les toitures terrasses sont végétalisées et plantées (de 15cm à 1m d'épaisseur selon les terrasses) pour apporter de l'inertie thermique aux bâtiments.
  - Conception des logements :  
Par ailleurs, une priorité a été apportée à la création de logements traversants, pour un meilleur éclairage et une meilleure circulation de l'air. Ainsi 50 % des logements des bâtiments neufs sont traversants ou à double orientation.

***- 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).***

Une approche carbone sera réalisée avec l'avancement des études du projet.