

LA CHOCOLATERIE

PARIS · BORDS DE MARNE

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

RESUME NON TECHNIQUE DE L'ETUDE
D'IMPACT



Préambule

Le site exceptionnel de l'ancienne Chocolaterie Menier est aujourd'hui la propriété du groupe agro-alimentaire Nestlé, après avoir connu de nombreuses évolutions depuis la fin du XIXe siècle.

En effet, la chocolaterie de Noisiel est devenue en 1889 «la plus grande du monde », attestant de la puissance de l'empire Menier, dessinant même le cadre urbain de Noisiel par la cité ouvrière à proximité. Jusqu'au début du XXe siècle, la chocolaterie a continué à évoluer mais les deux guerres mondiales ont marqué la fin de l'essor de cet Empire. Le site s'est vu racheté par diverses entreprises et a progressivement été laissé à l'abandon jusqu'à son rachat par Nestlé en 1988. Pour en faire son siège et accueillir ses 1200 salariés, Nestlé France a mené en 1995 une réhabilitation exemplaire sur l'intégralité du site avec l'agence Reichen & Robert.

25 ans plus tard, Nestlé France a quitté le site pour le confier puis le céder à Linkcity qui assurera le rôle d'opérateur urbain pour transformer le site et orchestrer sa quatrième vie. L'objectif premier de Linkcity est de poursuivre l'histoire de ce site historique en l'ouvrant pour la première fois au grand public afin d'y créer un nouveau quartier mixte et apaisé, tout en conservant et en valorisant son identité patrimoniale et paysagère en bord de Marne. Ainsi, le projet s'inscrit au mieux dans le grand paysage de la Vallée de la Marne composé en particulier de la Chaîne des Lacs, du parc de Noisiel, du château de Champs sur Marne et de l'Île de Vaires.

Issu d'un travail de conception et de partage d'une vision pour ce territoire avec les villes de Noisiel et de Torcy, avec l'Agglomération Paris-Vallée de la Marne, les collectivités locales, et avec l'Etat, ce site va devenir un nouveau quartier, fruit d'un ambitieux projet urbain et environnemental. Il s'agira en effet de conserver et valoriser le passé industriel du site en mettant en valeur ses monuments historiques afin de créer un lieu habité et actif, ouvert sur la Marne, mais aussi un site touristique du XXIème siècle et un démonstrateur agro/agroalimentaire.

Le projet urbain développera un quartier habité sensible aux enjeux urbains liés à la biodiversité et à la santé et contribuera par ailleurs fortement aux continuités écologiques et à la préservation de la biodiversité, des trames brune, noire, verte et bleue des bords de Marne. Enfin, la gestion du risque inondation, dont le PPRi est en cours d'élaboration, est également intégrée dans les réflexions urbaines et écologiques transformant une ordonnance réglementaire en véritable vecteur de projet. Autrefois un site introverti et enclavé, le projet urbain permettra d'accéder aux bords de Marne et d'ouvrir ce site remarquable à tous les publics.

D'une superficie d'environ 14 ha, le projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, conformément aux articles L122-1 et R122-1 et suivants du code de l'environnement. Cette évaluation environnementale comporte l'élaboration d'une étude d'impact sur l'environnement et la santé, objet du présent document.

Table des matières

PREAMBULE.....	3
1 LOCALISATION DU PROJET ET PERIMETRE DE L'ETUDE.....	8
2 DESCRIPTION DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET	8
2.1 Historique du projet	8
2.1.1 Emergence du projet de la Chocolaterie	8
2.1.2 Etapes clés de la réalisation du projet.....	9
2.2 Le projet global d'aménagement	11
2.2.1 Enjeux et objectifs	11
2.2.2 Montage global de l'opération.....	12
2.2.3 La programmation	14
2.2.4 Les grands principes d'aménagement.....	17
2.3 Aménagement des espaces collectifs.....	21
2.3.1 Les principes d'aménagement.....	21
2.3.2 De nouveaux lieux de déambulation et de rencontre.....	24
2.3.3 Conforter et renouveler la végétalisation du site	26
2.3.4 La gestion de l'eau et du risque inondation	27
2.4 Les évolutions du projet raisons de son choix.....	28
3 ANALYSE DE L'ETAT ACTUEL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	31
3.1 Des caractéristiques physique et des conditions climatiques à prendre en considération	31
3.1.1 Le relief.....	31
3.1.2 Le contexte géologique	33
3.1.3 L'eau à préserver	33
3.2 Les paysages et le contexte urbain	39
3.3 Un site avec un fort potentiel écologique à prendre en considération.....	43

3.3.1	Zonages environnementaux.....	43
3.3.2	Diagnostic écologique	43
3.4	Le patrimoine historique et culturel	48
3.4.1	L'histoire du site de la Chocolaterie	48
3.4.2	Protections patrimoniales du site Nestlé	51
3.5	Contexte Socio-économique	54
3.5.1	Le contexte social de la commune de Noisiel et Torcy	54
3.6	Les mobilités et déplacements.....	58
3.7	Pollution et nuisances.....	62
3.7.1	Qualité de l'air	62
3.7.2	Les nuisances acoustiques.....	62
3.7.3	La pollution des sols	64
3.7.4	Les nuisances lumineuses dans la zone d'étude	66
3.7.5	Les nuisances électromagnétiques dans la zone d'étude	66
3.8	Les risques naturels et technologiques	67
3.8.1	Les risques technologiques	69
3.9	Les documents d'urbanisme et de planification	69
3.9.1	Le schéma directeur de la Région Ile-de-France	69
3.9.2	Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)	72
4	INCIDENCES DIRECTES ET INDIRECTES, PERMANENTES ET TEMPORAIRES ; ET MESURES D'ÉVITEMENT REDUCTION ET COMPENSATION ENVISAGEES	76
4.1	Incidences directes et indirectes, permanentes et temporaires, mesures d'évitement réduction et compensation envisagées	78
4.1.1	Impacts sur le milieu physique.....	78
4.1.2	Impacts sur le paysage et l'environnement urbain	81
4.1.3	Impacts sur le milieu naturel	82

4.1.4	Impact sur les arbres d'agrément	82
4.1.5	Synthèse des impacts sur la faune et la flore	84
4.1.6	Impacts sur le patrimoine historique et culturel.....	87
4.1.7	Impacts sur le contexte socio-économique	87
4.1.8	Impacts sur les mobilités et déplacements	88
4.1.9	Impacts sur la santé et les nuisances	89
4.1.10	Impacts sur les déchets	93
4.1.11	Impact sur les risques	94
5	MESURES PREVUES DANS LE CADRE DU PROJET : ESTIMATION DES COUTS ET MODALITES DE SUIVI.....	97
6	SYNTHESE DES INCIDENCES ; MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION ; ESTIMATION DES COUTS DES MESURES, ET MODALITES DE SUIVI .	101
6.1	En phase chantier	Erreur ! Signet non défini.
6.2	En phase de fonctionnement	Erreur ! Signet non défini.

1 Localisation du projet et périmètre de l'étude

Le site d'étude correspond au foncier actuellement propriété de Nestlé France qui a pour objet d'être acquis et réaménagé par le maître d'ouvrage Linkcity. Il s'agit de l'ancien siège de Nestlé France, reconverti en un nouveau projet urbain organisé autour de plusieurs composantes (quartier de la Marne, la cité du goût et la cité productive). Il se situe en Seine-et-Marne sur les communes de Noisiel et de Torcy. Le plan ci-dessus localise ce foncier d'environ 14 hectares, situé entre la RD 10P et la Marne.



Périmètre de projet
(Fond de plan : Géoportail)

2 Description des principales caractéristiques du projet

2.1 Historique du projet

2.1.1 Emergence du projet de la Chocolaterie

L'histoire du site de la Chocolaterie remonte à 1825 avec l'installation des premières unités de fabrication du célèbre chocolatier Menier. L'entreprise s'est développée au fil du temps jusqu'à devenir le premier site de production de chocolat au monde à la fin du XIXème siècle.

Le site est racheté par Nestlé France en 1988. Souhaitant en faire son siège social, et accueillir ses 1 200 salariés, Nestlé France a mené jusqu'en 1995 une réhabilitation de l'ensemble du site avec l'aide de l'agence Reichen & Robert.

Après 25 ans de présence sur le site de l'ancienne chocolaterie Menier situé à Noisiel et Torcy, Nestlé France a décidé de quitter cet emplacement pour relocaliser son siège social. L'entreprise



Linkcity a été retenue pour assurer le rôle d'ensemblier urbain, et orchestrer la nouvelle transformation du site emblématique vers sa troisième vie.

2.1.2 Etapes clés de la réalisation du projet

Une mise en compatibilité du PLU de Noisiel par Déclaration de Projet :

Les documents d'urbanisme de Noisiel sur le secteur de la Chocolaterie étaient calés sur la fonction initiale du site : le siège social d'un grand groupe. Les seules destinations autorisées étaient donc axées sur le développement économique. La volonté de créer un quartier mixte avec plusieurs composantes a donc nécessité de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme sur le secteur.

Afin d'encadrer un maximum le projet, il a été décidé de créer un nouveau zonage de projet « UP », utilisé pour les projets structurants de la commune. En plus d'un zonage et d'un règlement affilié, la création d'OAP de projet afin de donner les grandes orientations en termes de conservation du patrimoine, d'insertion des programmes neufs, de percées visuelles et paysagères, d'espaces libres...

La MRAE a décidé de ne pas soumettre la mise en compatibilité du PLU par Déclaration de Projet à évaluation environnementale.

Une enquête publique menée par un commissaire enquêteur a été menée par la suite (novembre – décembre 2021), permettant à la population locale d'émettre des avis sur le projet. Ces échanges avec la population locale ont permis d'adapter le projet, sur les secteurs de constructions neuves, le nombre de logements totaux, l'offre de stationnement...

La mise en compatibilité du PLU par Déclaration de Projet ainsi que l'intérêt général du projet ont donc pu être approuvés en Conseil Municipal de Noisiel le 12 décembre 2022, rendant réalisable le projet d'un nouveau quartier mixte sur la commune de Noisiel.

Une concertation préalable au titre du Code de l'Urbanisme

En amont du dépôt des autorisations d'urbanisme sur Noisiel, la Commune et Linkcity ont décidé de mener une concertation réglementaire préalable telle que définie par l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme portant sur les propositions d'aménagement suivantes :

- Les aménagements et les espaces ouverts au public ;
- Le projet paysager et les espaces verts ;
- L'offre de commerces et services ;
- Le projet de mobilité et circulation.

La ville de Noisiel et Linkcity ont tenu tout particulièrement à informer les parties prenantes de ce projet et d'échanger avec elles sur la base d'un projet initial et prévisionnel, afin de l'adapter dans la mesure du possible aux attentes de chacun.

Les objectifs poursuivis étaient les suivants :

- Informer le public sur le projet de la Chocolaterie sur Noisiel ;
- 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.

Cette concertation s'est déroulée du 24/01/2023 au 25/02/2023 et reposait sur l'organisation de plusieurs échanges aux formes différentes avec la population :

- L'organisation d'une exposition sur le projet dans le hall de la mairie de Noisiel
- Des permanences en Mairie de Noisiel assurées par les équipes de Linkcity
- Des balades urbaines thématiques sur le site



Permanences en Mairie et balades urbaines assurées par le maître d'ouvrage, (Source : Linkcity)

Les retours ont été nombreux et ont permis d'enrichir le projet sur l'offre de commerces et de services, la conservation des platanes du site, l'aménagement des espaces communs...

Certaines de ces propositions seront retenues pour les prochaines étapes de conception du projet urbain. Les plans masses des permis de construire ont été ajustés pour tenir compte des principales remarques.

2.2 Le projet global d'aménagement

2.2.1 Enjeux et objectifs

Le secteur d'étude, localisé au sein des communes de Noisiel et Torcy en Seine et Marne, bénéficie d'une situation stratégique dans un territoire dynamique, situé entre la RD 10P et la Marne.

Il est marqué par deux paysages : une ambiance champêtre avec la présence de la Marne, de parcs et de nombreux boisements, et une ambiance urbaine créée par la présence des constructions de Noisiel et Torcy.

Le site de l'ancienne Chocolaterie est bordé par le centre historique de la ville composé par l'ancienne cité ouvrière ainsi que par une zone d'habitat pavillonnaire appartenant au quartier de la pièce aux chats. Cette cité ouvrière fut créée au XIXème siècle et constitue la première phase d'urbanisation de la Ville. Elle est caractérisée par une typologie d'habitat individuel organisé dont la trame architecturale plus ancienne reste atypique dans le paysage de la ville nouvelle.

Aux vues des éléments énoncés précédemment, il était nécessaire de proposer une programmation variée, qui fasse également le lien avec l'histoire, tout en prenant en compte les nouveaux besoins (tourisme, îlots de fraîcheur, besoins de proximité...). Ainsi des programmes de logements, de commerces, et de services, ainsi qu'un équipement culturel, touristique, de loisirs, de formation et de bien être permettront de créer un quartier vivant, animé et habité.

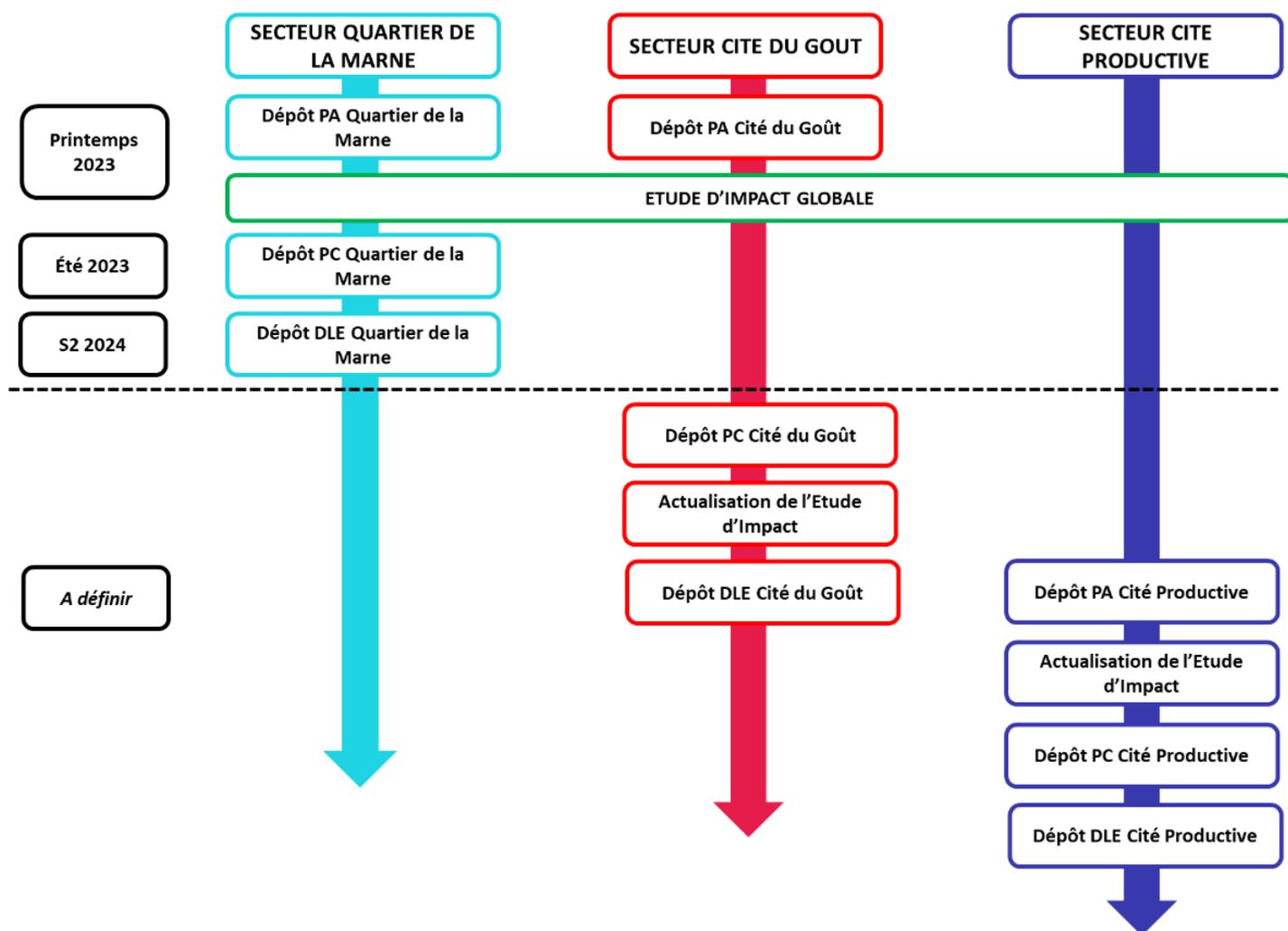


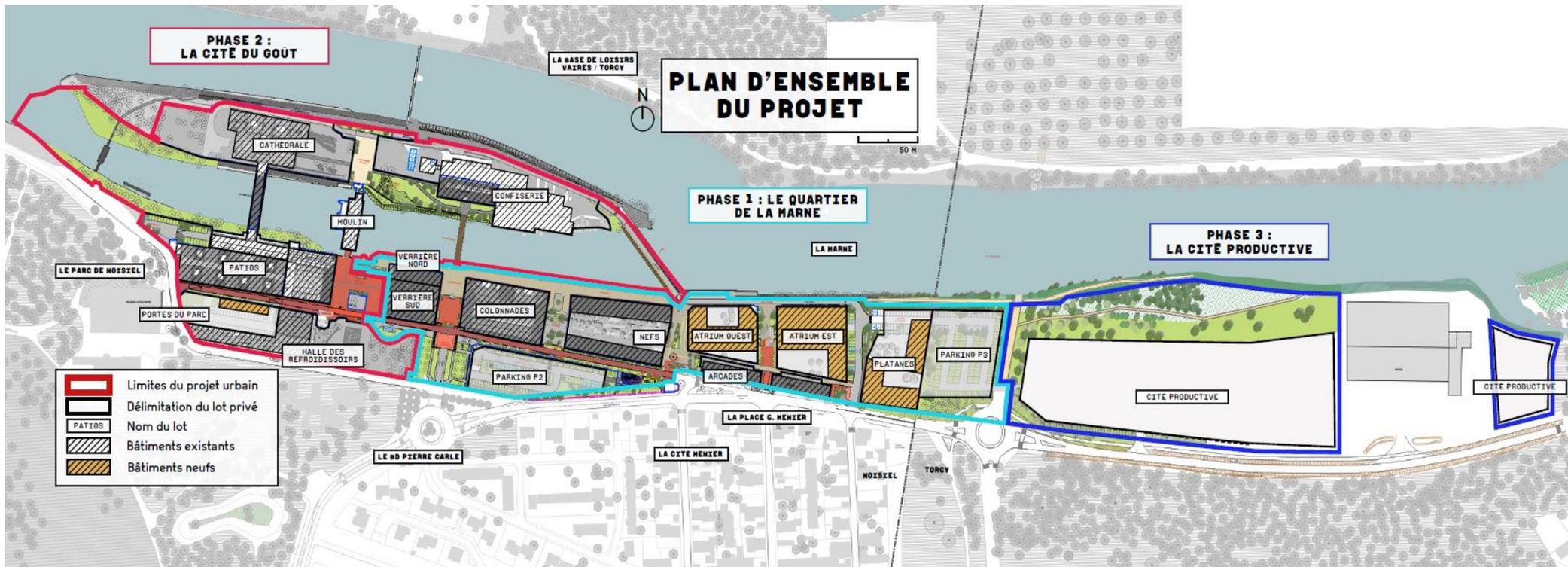
2.2.2 Montage global de l'opération

La présente étude d'impact globale est déposée en même temps que les deux permis d'aménager Quartier de la Marne et Cité du Goût. Elle intègre dès à présent des éléments fins sur les lots du Quartier de la Marne qui feront l'objet de dépôt de Permis de Construire ou de Permis d'Aménager à l'été 2023.

L'étude d'impact sera actualisée lors du dépôt des Permis de Construire de la Cité du Goût, une fois que les projets de ce secteur seront plus amplement définis. Elle sera actualisée une seconde fois afin de prendre en compte les projets de la Cité Productive sur Torcy.

Un dossier Loi sur l'Eau par secteur sera déposé à la suite de l'obtention des permis de construire dudit secteur





Plan de phasage de l'opération

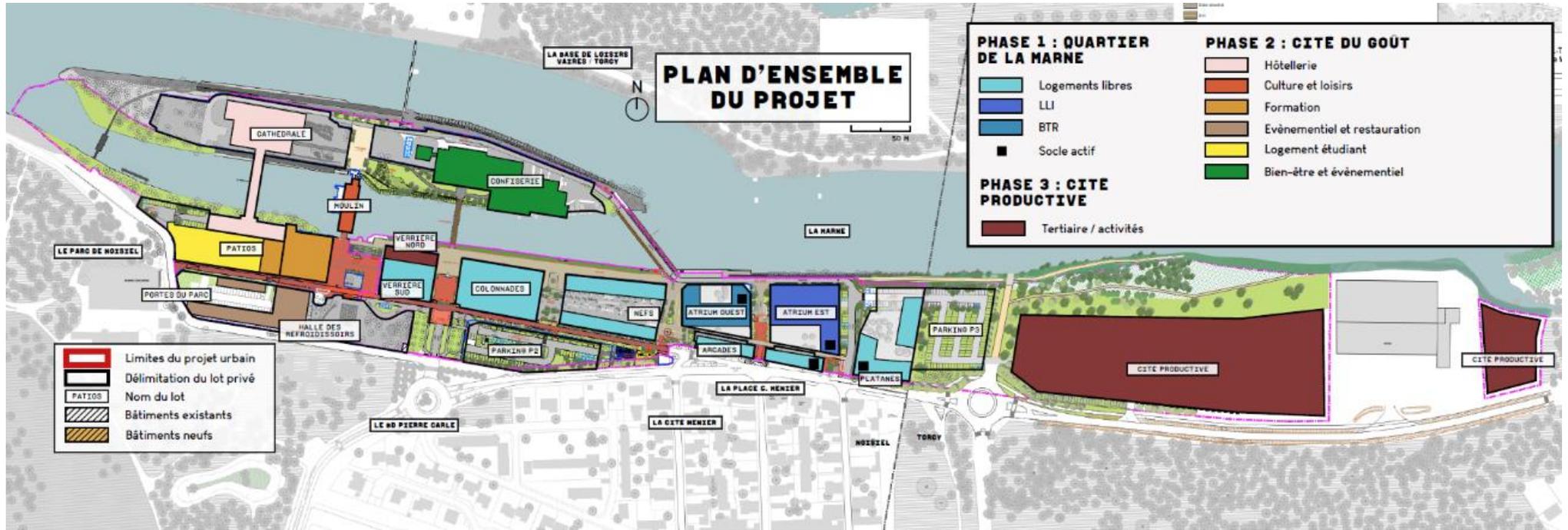
2.2.3 La programmation

Le projet tel qu'il est défini à ce jour représente une superficie de 14 hectares, à cheval sur les communes de Noisiel et de Torcy, composés principalement :

- Des bâtiments industriels anciennement industriels datant de l'époque Menier, reconvertis en bureaux par Nestlé dans les années 1990, concentré sur Noisiel
- D'autres bâtiments plus récents, créés par Nestlé dans les années 1990
- Des poches de stationnement de surface en enrobé
- Une friche à l'extrémité est du site
- Un bras de Marne

Le projet de la Chocolaterie repose sur la reconversion de ces bâtiments existants, issus des périodes Menier et Nestlé, afin de créer un nouveau quartier des communes de Noisiel et de Torcy. La programmation a pour vocation de mélanger les usages afin de créer un véritable lieu de vie ouvert à tous. La Chocolaterie en est une belle illustration avec l'articulation du quartier autour de 4 piliers : se loger, travailler, se divertir, se promener. En multipliant les usages, il est alors possible de créer une vraie vie de quartier, de limiter les déplacements polluants grâce à la marche et au vélo, et de créer une véritable destination pour le territoire, vectrice de retombées positives.





Plan d'ensemble du projet – Reichen & Robert Associés

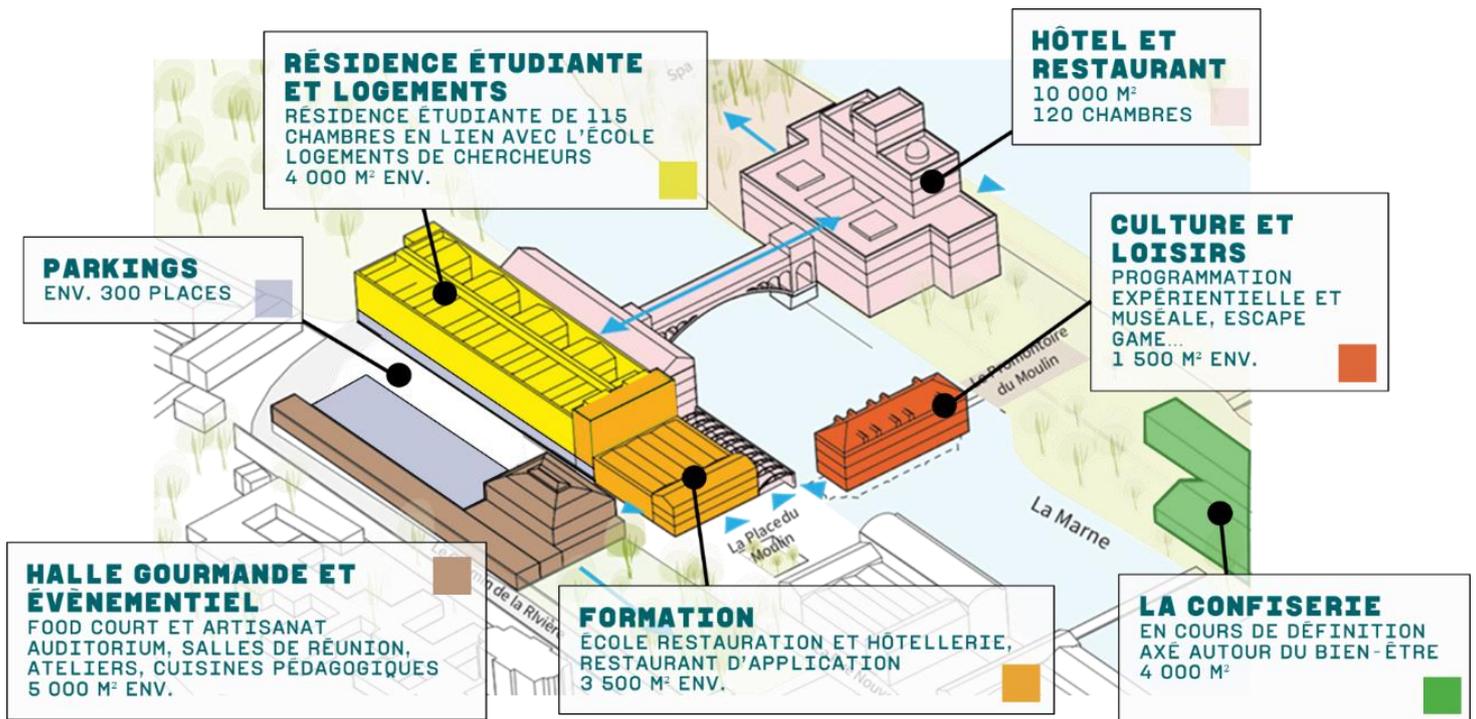
Le périmètre projet est découpé en 3 secteurs qui feront l'objet chacun d'un phasage et d'autorisations d'urbanisme (plusieurs permis d'aménager, puis des permis de construire pour les lots immobiliers) :

Le Quartier de la Marne, cœur résidentiel et de proximité du quartier, sur la commune de Noisiel, comprenant une offre diversifiée de logements, ainsi que des commerces et des services de proximité sur environ 40 000 m² SDP avec :

- Environ 110 logements BTR
- Environ 131 LLI (logements locatifs intermédiaires)
- Environ 210 logements patrimoniaux dans des bâtiments réhabilités
- Environ 91 logements libres
- Des commerces, des activités et des services de proximité, représentant une SDP d'environ 1200 m²
- Des surfaces tertiaire et d'activité sur environ 2500 m² SDP

Le quartier de la Cité du Goût, quartier à rayonnement axé autour de la culture, du tourisme, du bien-être, de la formation principalement autour du thème de l'alimentation, située aussi la commune de Noisiel sur environ 30 000 m² SDP avec :

- Une **offre hôtelière** d'environ 120 chambres qui prendrait place dans le majestueux bâtiment de la Cathédrale,
- Une **offre culturelle**, muséale et expérientielle tournée vers l'alimentation ou le chocolat dans le bâtiment le plus emblématique du site, le Moulin Saulnier,
- Une **offre de formation** (école de la gastronomie, ateliers de formation, séminaires pour entreprises, restaurant d'application) qui pourrait s'installer facilement dans les salles de réunion et les bureaux déjà existants sur site,
- Une **offre événementielle**, grand public ou pour professionnels dans la Halle Eiffel ou dans l'auditorium existant qui pourrait être réutilisé très facilement,
- Une **offre de restauration** et d'artisanat pour mettre en avant les savoir-faire et les talents du territoire,
- Une **offre de bien être** avec la possibilité d'un centre de soins.



Proposition de programmation et de localisation pour la Cité du Goût (Source : Lina Gothmeh Architecture)

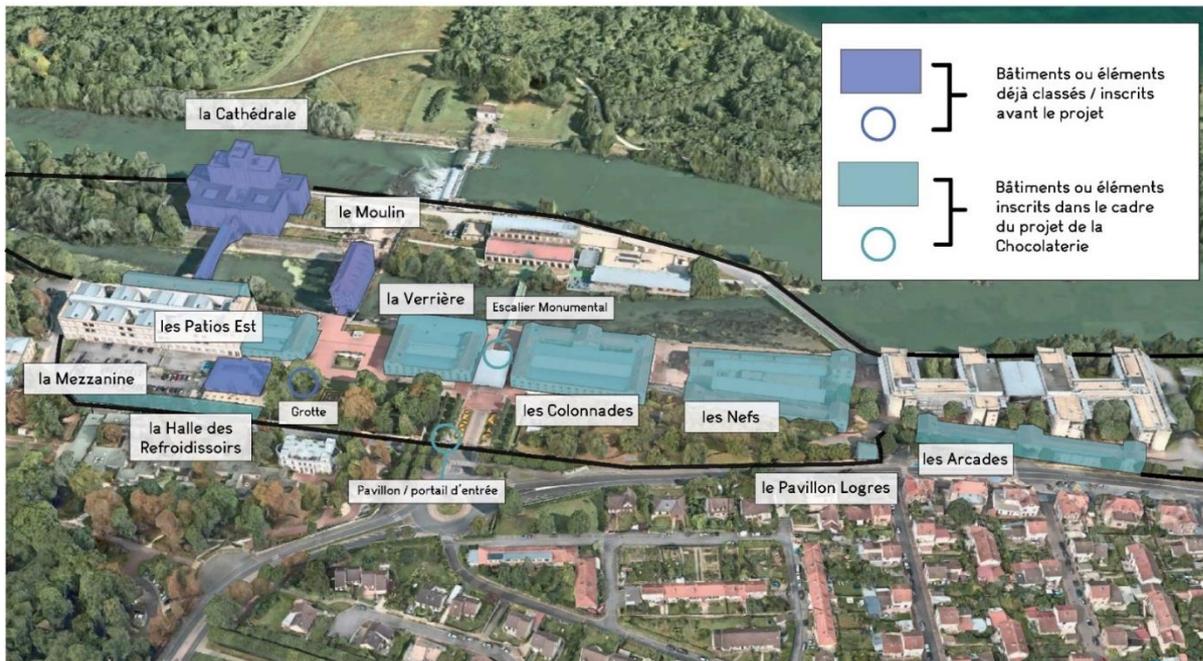
La **Cité Productive**, secteur tertiaire et d'activité autour de l'agro-agri alimentaire sur la commune de Torcy sur environ 25 000 m² avec :

- 10 000 m² d'activité
- 15 000 m² de bureaux

2.2.4 Les grands principes d'aménagement

➤ Protéger, préserver et mettre en valeur le patrimoine

Etant donné la nature singulière du site, le projet de la Chocolaterie a visé à augmenter les protections du site au titre des monuments historiques dans un but de préservation et de mise en valeur du patrimoine exceptionnel de l'usine Menier. Jusqu'aujourd'hui, le site disposait de protections ponctuelles : le Moulin hydropneumatique est classé aux Monuments Historiques, le Pont Hardy, la Cathédrale, la Halle des Refroidisseurs et la grotte artificielle du Petit Château de Noisiel sont inscrits à l'Inventaire des Monuments Historiques. Au-delà des protections existantes, il a été proposé une protection des clos et couverts permettant à la fois de protéger et de conserver les dénominateurs communs (briques polychromes, pierres meulières et pierres de taille, souches de cheminées d'origine, tuiles...) visibles sur les façades et les toitures, qui donnent sens et cohérence à l'ensemble, tout en permettant les nouveaux usages des bâtiments.



Plan des protections supplémentaire apportées à travers le projet de la Chocolaterie, (Source : Linkcity)

➤ Préserver et mettre en valeur du paysage

Le caractère exceptionnel du site se traduit aussi par les vues et perspectives qu'il offre, sur les bâtiments historiques et la Marne. La préservation de la trame bâtie, des alignements et des percées visuelles a été intégrée dans la conception du projet de la Chocolaterie.

Ainsi, les continuités visuelles sont confortées grâce à la suppression d'ajouts datant de la réhabilitation des années 1990, tendant à minimiser les perspectives.

Dans ce cadre, le hall d'accueil principal du site et le hall du bâtiment Atrium seront supprimés pour recréer des percées visuelles entre le tissu urbain de Noisiel et la Marne et renforcer les continuités urbaines avec le reste de la Cité Menier.

Les passerelles entre Arcade et Atrium ne seront pas conservées tout comme les passages couverts entre Colonnades, Nefs et Arcades. Le projet s'attache aussi à la bonne insertion paysagère des constructions, en prenant en compte ces vues recréées et le bâti existant.

Afin de créer un véritable quartier de ville, de rendre accessible au plus grand nombre les éléments patrimoniaux du site et de rendre aux Noisieliens des accès facilités aux bords de Marne, le Projet prévoit la création d'un réseau d'espaces communs ouverts au public en se basant sur la trame d'espaces extérieurs déjà existante.

Les ouvertures retrouvées participeront à la création d'un véritable nouveau quartier de la commune de Noisiel, en assurant un lien étroit avec les autres quartiers environnants. Les espaces ouverts au public comprennent entre autres :

- La création d'une aire de jeu pour enfants permettant d'offrir des équipements en plein air qualitatifs et sécurisés pour les enfants (1)
- La création de la « rue nouvelle », axe structurant et apaisé, à priorité cycles et piétons du quartier (2)

- La création d'une rampe monumentale permettant de faciliter les itinéraires pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux bords de Marne (3)
- La création de gradins offrant des espaces de repos et de contemplation sur la Marne et sur le Moulin Saulnier (4)
- Un parc en bords de Marne (5)



Plan des espaces collectifs / privés (Source : Agence TER)

➤ **Créer un véritable quartier mixte et varié, accessible à tous**

Le projet dans la diversité des programmes qu'il propose, vise à créer un quartier mixte, où il est possible de se loger, de se divertir, de travailler, de produire, de se restaurer, répondant à la fois aux besoins locaux, mais aussi plus larges grâce à la Cité du Goût sur Noisiel et la Cité Productive sur Torcy, éléments de rayonnement du territoire.

Une offre de commerces et de services de proximité sera proposée afin de compléter l'offre déjà existante dans les quartiers adjacents, tout en répondant aux nouveaux besoins créés.

Le projet de la Chocolaterie vise à s'insérer dans le parcours touristique patrimonial (Château de Guérin, Château de Bry, Château de Champs-sur-Marne...), de loisirs (Parc de Noisiel, Base nautique de Vaires-sur-Marne, base de loisirs de Torcy...) et du goût avec le Parcours de la Gastronomie porté par la Région Ile-de-France, avec la création du quartier de la Cité du Goût. Ce quartier hébergera dans les bâtiments les plus emblématiques du site une multitude d'activités complémentaires, proposant à la fois des offres de bien-être, de formation, de restauration, d'hôtellerie, de culture...

La Cité Productive quant à elle développera un pôle tertiaire et de production articulé autour de la production alimentaire et de l'innovation.

➤ **Avoir des ambitions environnementales fortes dans la conception du projet**

Le projet porte des ambitions environnementales fortes qui reposent sur les orientations suivantes :

- Être sobre en artificialisation des sols grâce à la concentration du projet sur de la réhabilitation de bâtiments existants. Les programmes immobiliers neufs prendront place quant à eux majoritairement sur des espaces déjà artificialisés : soit des parkings en enrobé existants, soit en remplacement de bâtiments démolis.
- Préserver la trame verte du site, les espaces de pleine terre et plus particulièrement de la ripisylve des bords de Marne
- Se raccorder aux infrastructures locales et approvisionner significativement le projet en énergies renouvelables, notamment via le réseau de chaleur Géomarne et la turbine hydroélectrique existante sur site
- Limiter l'usage de la voiture et favoriser l'utilisation des modes doux : afin d'encourager la marche et le vélo à travers le quartier, les espaces collectifs sont majoritairement réservés aux modes doux. Les programmes immobiliers devront tous en outre proposer des locaux vélos faciles d'utilisation,
- Privilégier les réhabilitations afin de faire avec l'existant. En cas de démolitions et de curages, réutiliser un maximum de matériaux.

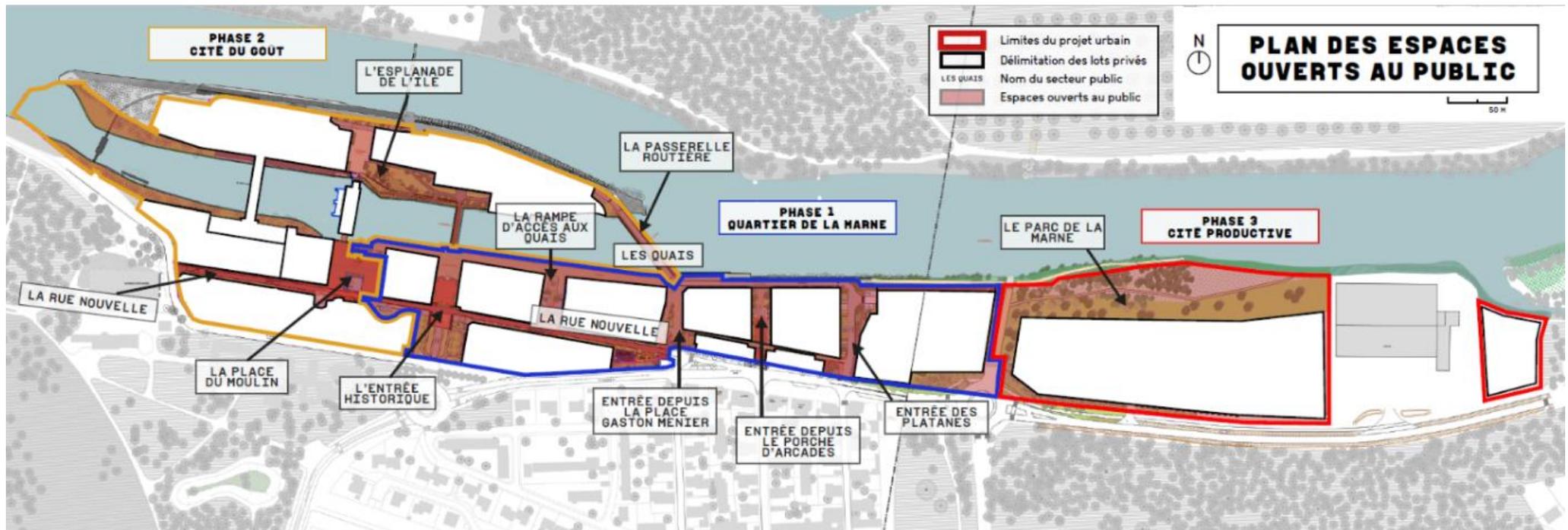


2.3 Aménagement des espaces collectifs

2.3.1 Les principes d'aménagement

Les espaces extérieurs doivent remplir plusieurs objectifs :

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine historique exceptionnel de l'usine Menier ;
- Ouvrir un site qui a toujours été fermé au grand public via la création des aménagements présentés ci-après ;
- Créer un quartier animé, accessible à tous ;
- Relier le site à son environnement proche et à ses quartiers environnants ;
- Préserver et améliorer les espaces verts du site et la ripisylve (végétation des berges) et créer un parc en bords de Marne



Les divers aménagements sont présentés ci-dessous :

- ➔ **L'entrée historique de la chocolaterie Menier** : L'objectif est d'ouvrir à nouveau le site à tous les publics pour en faire de nouveau une porte d'entrée monumentale. Cette nouvelle ouverture permettra de créer une continuité urbaine entre la Marne, l'île et la Cité Menier.



Source : Agence TER

- ➔ **La rampe d'accès aux quais** : l'espace est aménagé de manière à relier trois niveaux : les quais, les entrées des bâtiments Colonnades et Nefs et la rue Nouvelle. Le jeu de rampe et d'escaliers permettra aux publics fragiles d'accéder facilement aux quais.
- ➔ **La rue Nouvelle** : Une des artères principales du nouveau quartier, elle traversera le quartier d'Ouest en Est. Elle sera constituée d'une voie centrale réaménagée pour les piétons et les vélos, avec sur les accotements des bandes végétales.



Source : Agence TER

- ➔ **L'entrée depuis la Place Gaston Menier** : L'objectif est de poursuivre la continuité urbaine en reliant la rue Nouvelle à la Place Gaston Menier et de créer une continuité visuelle entre la place Gaston Menier et les bords de la Marne. Pour cela il est prévu la rénovation du portail et l'ouverture continue de celui-ci, ainsi que, la démolition du passage couvert et la rénovation des revêtements au sol.



Source : Agence TER

- ➔ **L'entrée depuis le porche d'Arcades** : Dans cet espace un hall vitré bloque les vues sur la Marne, il est donc proposé de démolir et reconstruire le bâtiment existant tout en conservant une vraie percée visuelle, paysagère et végétalisée grâce à la conservation de platanes historiques.

2.3.2 De nouveaux lieux de déambulation et de rencontre

- ➔ **Place du Moulin** : Des gradins seront aménagés afin d'offrir des vues grandioses sur la Marne et le Moulin. Linkcity ne prévoit pas de bouleversements de la configuration actuelle, il est prévu de rénover les revêtements du sol, d'aménager les pourtours du patio central, de mettre aux normes les garde-corps et d'implanter quelques mobiliers urbains.



Source : Agence TER

- ➔ **Les quais** : Linkcity prévoit principalement de rénover les quais, en remplaçant les pavés abîmés en remettant en état et aux normes l'éclairage public etc...

- ➔ **L'esplanade de l'île :** Cette nouvelle esplanade en stabilisé connectera le futur projet avec la promenade des bords de Marne. Concernant la route de l'île il est prévu principalement de rénover le revêtement du sol (stabilisé), d'aménager des banquettes plantées et de proposer d'aménager des gradins et escaliers pour accéder aux bords de Marne. Par ailleurs, le chemin surélevé est conservé mais évolue avec un nouveau matériau : le caillebotis métallique (qui n'empêche pas l'infiltration des eaux pluviales). Enfin, les jardins de l'île seront préservés et améliorés.



Source : Agence TER

- ➔ **L'aire de jeux :** elle sera installée entre la rue Nouvelle et la place Gaston Menier.



	17m	17m	4m	
	Aire de jeux 2-6 ans	Aire de jeux 6-12 ans	Gradin	Parking

Source : Agence TER

2.3.3 Conforter et renouveler la végétalisation du site

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 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. À la suite de la concertation préalable, le plan masse des lots Platane et Atrium a largement été revu pour garantir le maintien d'un maximum d'arbres anciens.



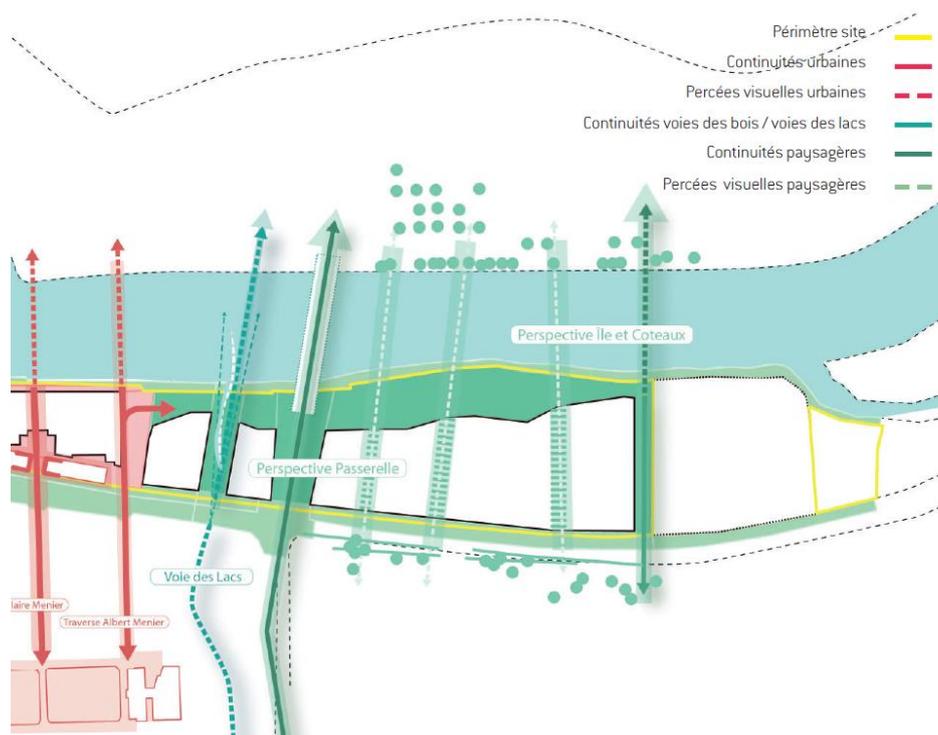
Plan de synthèse des enjeux des espaces verts (Source : Linkcity)



Etat de santé des sujets présents sur le site (Source : Paysarbre et agence TER)

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 **parc 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 des promeneurs. La ripisylve sera épaissie et améliorée, également un système de creux sera mis en place pour servir de réceptacle aux expansions des crues. Enfin, afin de produire une reconquête végétale et d'étendre les milieux biologiques existants, une partie des poches de stationnement en enrobé sera 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



Percées paysagères et Parc de la Marne sur Torcy (Source : Agence TER)

2.3.4 La gestion de l'eau et du risque inondation

➔ La gestion de l'eau

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.

Sur la partie Ouest de Noisiel, sont concentrés les bâtiments remarquables historiques et protégés et les espaces extérieurs historiques fortement minéralisés, rendant difficile l'infiltration des eaux de pluie. Mais le projet propose ponctuellement des améliorations dans le

respect du patrimoine historique. Sur la partie Est, vecteur de renouvellement urbain, 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, dépressions d'espaces verts, ...).

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 la partie du projet sur Torcy d'un secteur « tout tuyau et rejet direct » à un nouveau quartier privilégiant la gestion superficielle et associant un tamponnement des eaux de ruissellement dans le parc créé en bord de Marne.

→ Le risque inondation

L'ambition est de faire de ce projet un lieu exemplaire de prise en compte du risque inondation avec un aménagement résilient, qui permet de créer un véritable rapport au cours d'eau, tant en temps normal que par temps de crue avec un rapport apaisé au risque naturel et une ambition forte sur la mise en place du principe de biodiversité positive.

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 :

- La non-réduction des zones d'expansion des crues grâce au nombre limité de bâtiments neufs dans en zone inondable
- 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.
- La mise en place d'un système de desserte hors d'eau par temps de crue pour l'ensemble des bâtiments
- La réalisation d'un système de nivellement qui redonne de la place à l'eau via l'aménagement d'un grand parc public en bord de Marne.
- La limitation du nombre d'obstacles à la crue sur les futurs espaces extérieurs

Les programmes immobiliers respecteront à la fois le PSS actuellement en vigueur et anticiperont le projet de règlement du PPRI.

2.4 Les évolutions du projet raisons de son choix

Le projet d'aménagement a connu de nombreuses évolutions au fil des quatre plans masse de 2017 à 2022.

D'une part, au cours de la période 2017 / 2022, la philosophie du projet a progressivement évolué, notamment en ce qui concerne la forme urbaine et la programmation générale. En effet, le nombre de logements est passé de 1350 pour 120 000 m² à 560 logements pour 100 000m².

Cette première programmation présentant une forte densité moins de place aux espaces verts et à la pleine terre hors des ilots privatifs. De plus, les surfaces affectées aux espaces collectifs étaient faibles et les berges de la Marnes situées sur la commune de Torcy étaient fortement

artificialisées (création de quais minéraux). La programmation de 2022 supprime de nombreux programmes de logements neufs aux profits de surfaces végétalisées, en préservant au maximum les arbres existants et en proposant des hauteurs moins importantes.

D'autre part, au niveau de la biodiversité, cette première programmation prévoyait de construire sur des espaces végétalisés, réduisant ainsi de façon importante la Trame Verte et bleu, privant de continuités écologiques les différents réservoirs (côteaux le long de la RD 10 P, bords de Marne, base de loisirs de Vaires-Torcy...). Les espaces en cœur d'îlots, de faibles qualités étaient isolés les uns des autres et ne permettait pas la constitution de corridor pour la faune et flores locale. Au sein du dernier programme, il y a eu une recherche au niveau architecturale dans les secteurs Atrium et Platanes afin que les constructions neuves ainsi créées permettent de conserver un maximum des arbres du site.

Enfin, d'un programme ayant peu de réflexions d'optimisation des sols en proposant des constructions sur des espaces déjà artificialisés et concentrée sur la friche à l'est du site on passe à une considération qui préserve les espaces à l'est du site avec les arbres s'y trouvant.

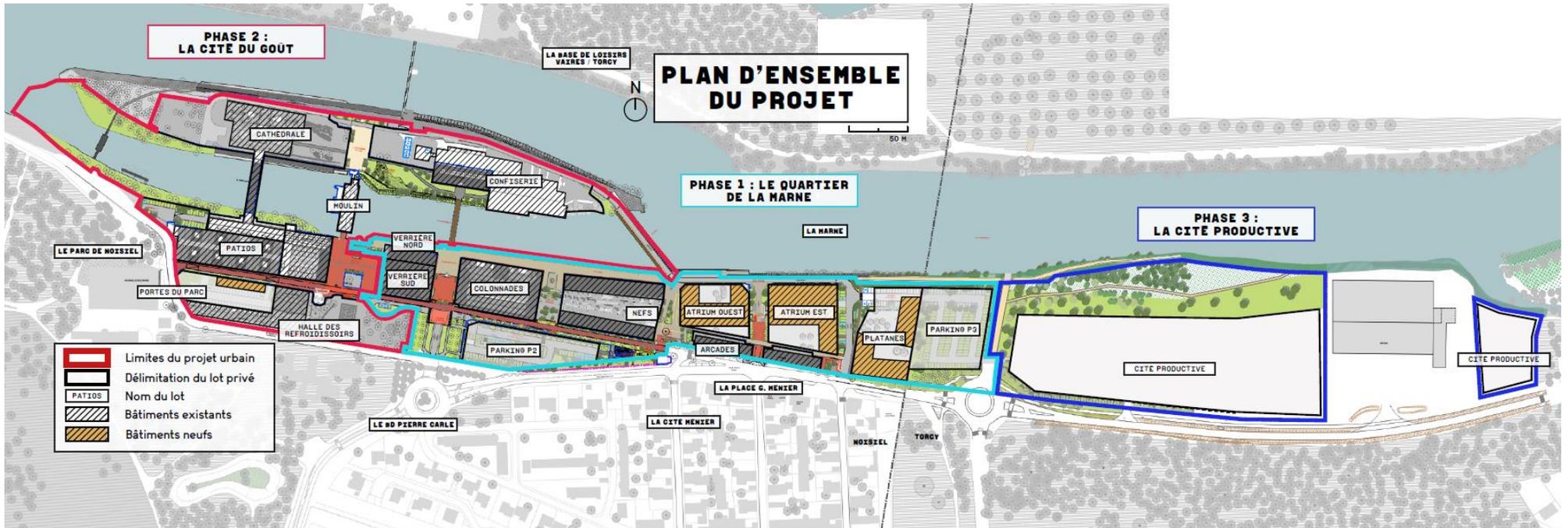
On peut ainsi retenir les informations suivantes :

- Forme urbaine et programmation générale : une prise en compte plus qualitative des espaces bâtis dédiés aux logements (réduction importante du nombre de logements).
- Espaces collectifs : une place plus importante laissée aux espaces collectifs et végétaux.
- Biodiversité : la réhabilitation d'espaces bâtis plutôt que la construction neuve a permis de préserver la ressource foncière et de l'affecter aux surfaces d'espaces végétalisés (notion de corridor écologique). La préservation d'arbres du site et en particulier les platanes qui sont souvent susceptibles d'accueillir des chiroptères et des oiseaux cavicoles.
- Artificialisation des sols : la recherche d'optimisation des sols et la réduction du nombre de logements a permis de réduire l'artificialisation du site

Plan masse V1 (décembre 2017) : 1350 logements et 120 000 m²



Plan masse V4 (le projet aujourd'hui) : 560 logements et 100 000 m²



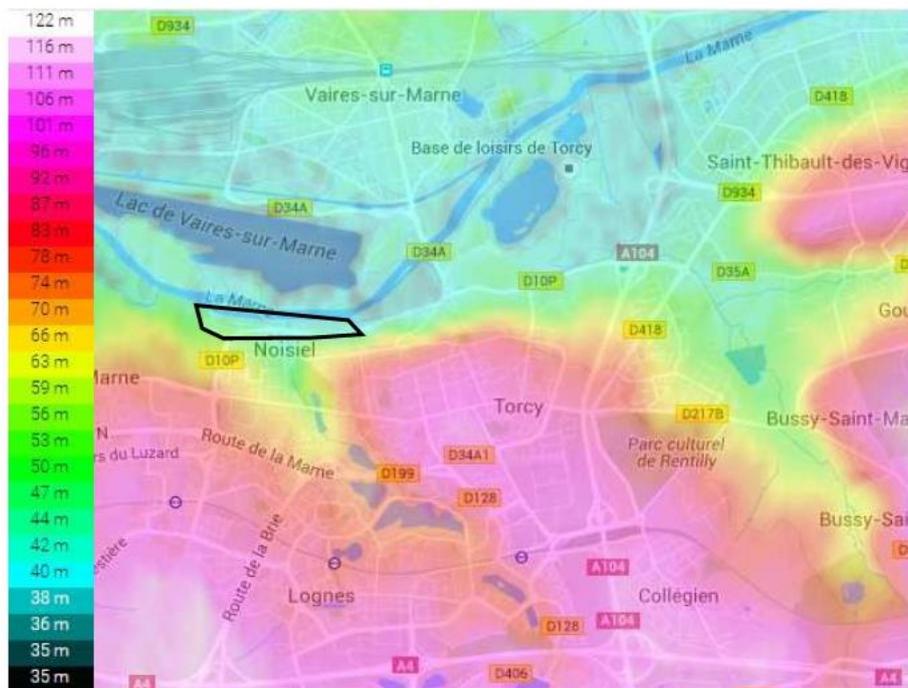
3 Analyse de l'état actuel du site et de son environnement

3.1 Des caractéristiques physique et des conditions climatiques à prendre en considération

3.1.1 Le relief

La Seine et Marne dispose de reliefs peu marqués, caractérisés par des vallées nombreuses mais peu profondes. Le projet se situe au Nord du plateau de Brie, entaillé par la vallée de la Marne et incliné vers le Sud-Ouest.

La zone d'étude se trouve partagée entre la partie terminale du coteau, surplombée par le plateau d'Emerainville à environ 3km au sud du site, et la plaine alluviale de la Marne. Sur la rive gauche où se trouve le site, la plaine alluviale de la Marne est réduite du fait que la Marne ait conservé un lit majeur décentré par rapport à l'entièreté de la plaine alluviale (voir carte topographique du territoire Noisiel-Torcy ci-dessous).

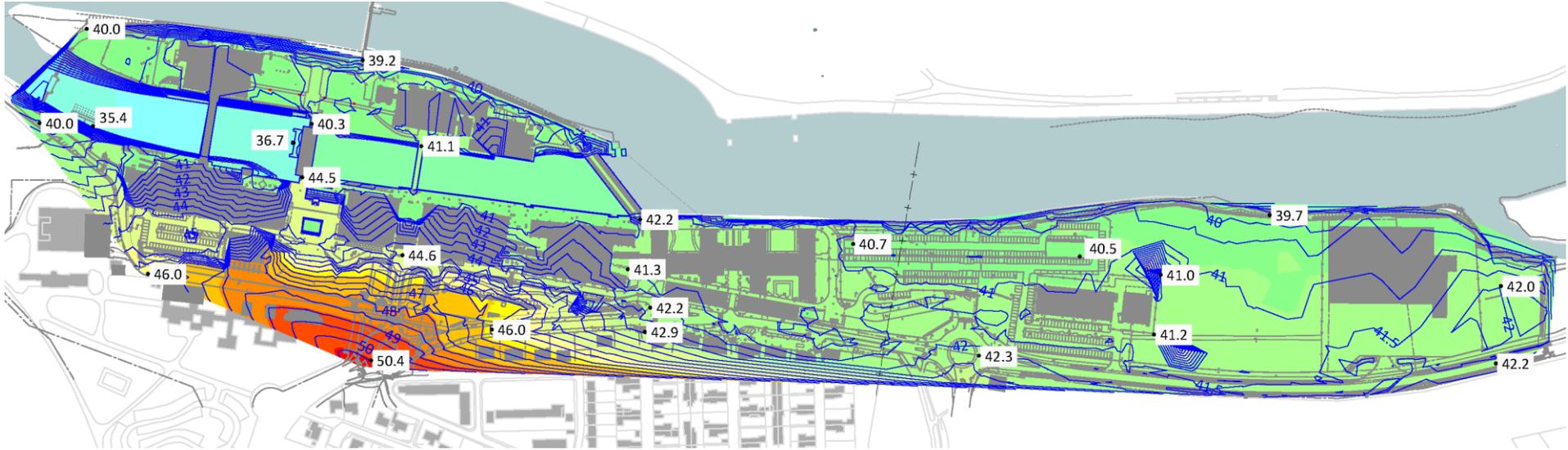


Site d'étude

Topographie du territoire Noisiel-Torcy

(Source : PLU de Noisiel - Diagnostic de l'environnement)

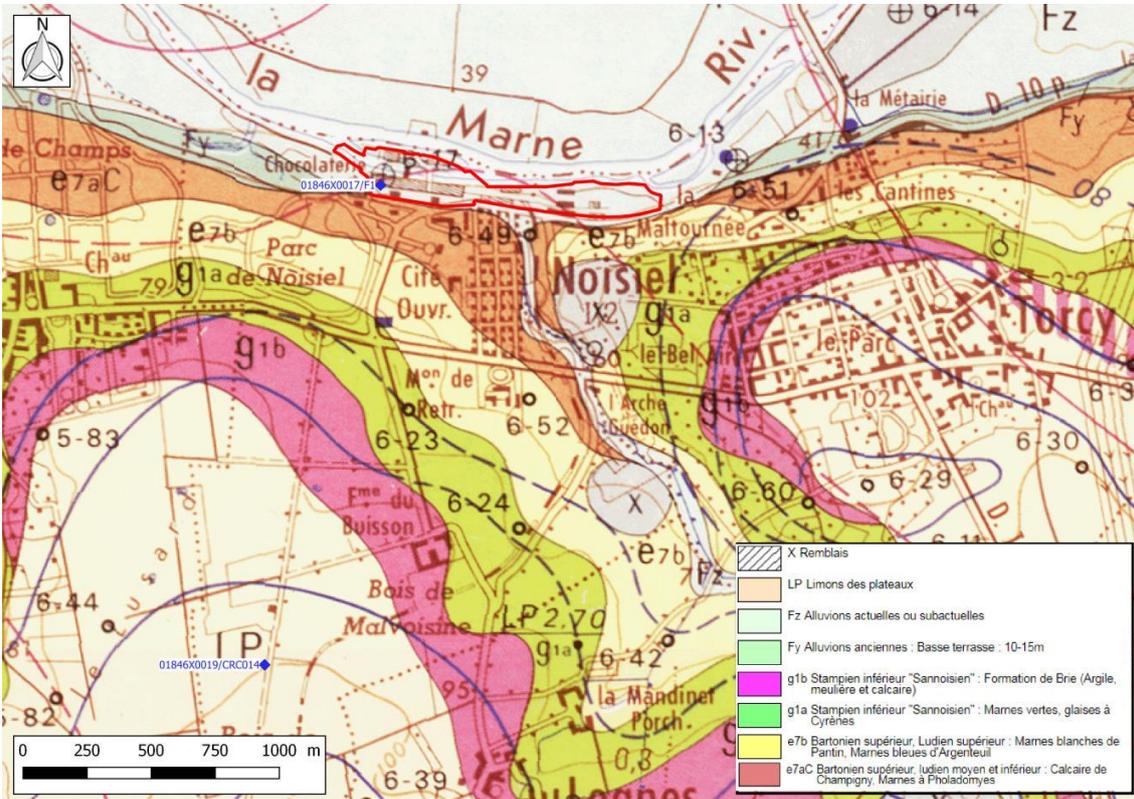
Le projet s'inscrit sur la partie basse du territoire : la Vallée de la Marne. Le plan topographique ci-dessous met en avant le caractère plat du site à l'exception de son entrée Sud-Ouest présentant une pente de 6% du Sud vers le Nord. A l'Est, la topographie reste relativement plane avec une pente douce de 3% du Sud vers le Nord. A l'Ouest, l'emprise bâtie existante se trouve sur un plateau surélevé à la côte d'environ 45 NGF. L'île se trouve à la côte entre 40 et 41 NGF sur l'ensemble de son emprise.



Nivellement du terrain actuel
(Source : Diagnostic urbain 31.08.2020)

3.1.2 Le contexte géologique

Le projet est situé sur la bordure Nord du plateau de Brie, vaste plateforme structurale entaillée par la Marne. Plus précisément, le site d'étude est localisé dans la formation des alluvions modernes de la Marne.



Carte géologique
(Source : BRGM)

Des études géotechniques ont été réalisées sur site en vue d'identifier notamment la nature et la qualité mécanique des matériaux du site, le niveau de la nappe, les fondations possibles...

Les sondages mettent en évidence des remblais d'une épaisseur de 1 à 3 m reposant sur des alluvions modernes.

Les essais de perméabilités réalisés mettent en évidence une bonne perméabilité au sein du secteur d'étude, celle-ci variant entre 10-4 et 10-6m/s.

3.1.3 L'eau à préserver

Les documents de cadrage réglementaires

La zone d'étude est soumise au **Schéma directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine Normandie** approuvé en 2022, outil d'orientation permettant d'aboutir à une meilleure gestion collective et équilibrée du patrimoine commun que constituent l'eau et les milieux aquatiques (prévention des inondations, protection des eaux

contre toute pollution, protection de la ressource en eau, valorisation de l'eau comme ressource économique...). 5 enjeux sont mis en avant :

- Réduire les pollutions,
- Faire vivre les rivières, les milieux humides et la biodiversité en lien avec l'eau,
- Anticiper le changement climatique et gérer les inondations et les sécheresses,
- Concilier les activités économiques et la préservation des milieux littoraux et côtiers,
- Renforcer la gouvernance et les solidarités du bassin.

Le site d'étude est par ailleurs couvert par le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux (SAGE) Marne Confluence**, approuvé en 2018. Il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eaux superficielles et souterraines, des écosystèmes aquatiques, ainsi que de la préservation des zones humides.

Le SAGE repose sur 6 enjeux

- Reconquérir la qualité des eaux des rivières pour atteindre les objectifs DCE, maintenir l'usage eau potable et permettre le retour de la baignade
- Reconquérir les fonctionnalités écologiques des zones humides et des cours d'eau
- Prendre en compte les risques hydrologiques dans l'aménagement du territoire et de l'urbanisme
- Permettre à tous de bénéficier du ressourcement offert par l'eau et les rivières
- Valoriser les paysages de l'eau, révélateurs de l'identité « Marne confluence »
- Adapter la gouvernance locale de l'eau aux enjeux du SAGE

Les eaux souterraines

Le site d'étude se trouve dans le secteur des masses d'eau souterraines 3103 « Tertiaires du Brie-Champigny et du soissonnais » et plus précisément dans le territoire du SAGE sur la nappe « Tertiaire-Champigny-en Brie et Soissonnais (HG103) ». Cette nappe subit une dégradation tant quantitative (baisse régulière des niveaux) que qualitative (nitrates et produits phytosanitaires) ce qui a conduit au report de l'objectif bon état à 2027.

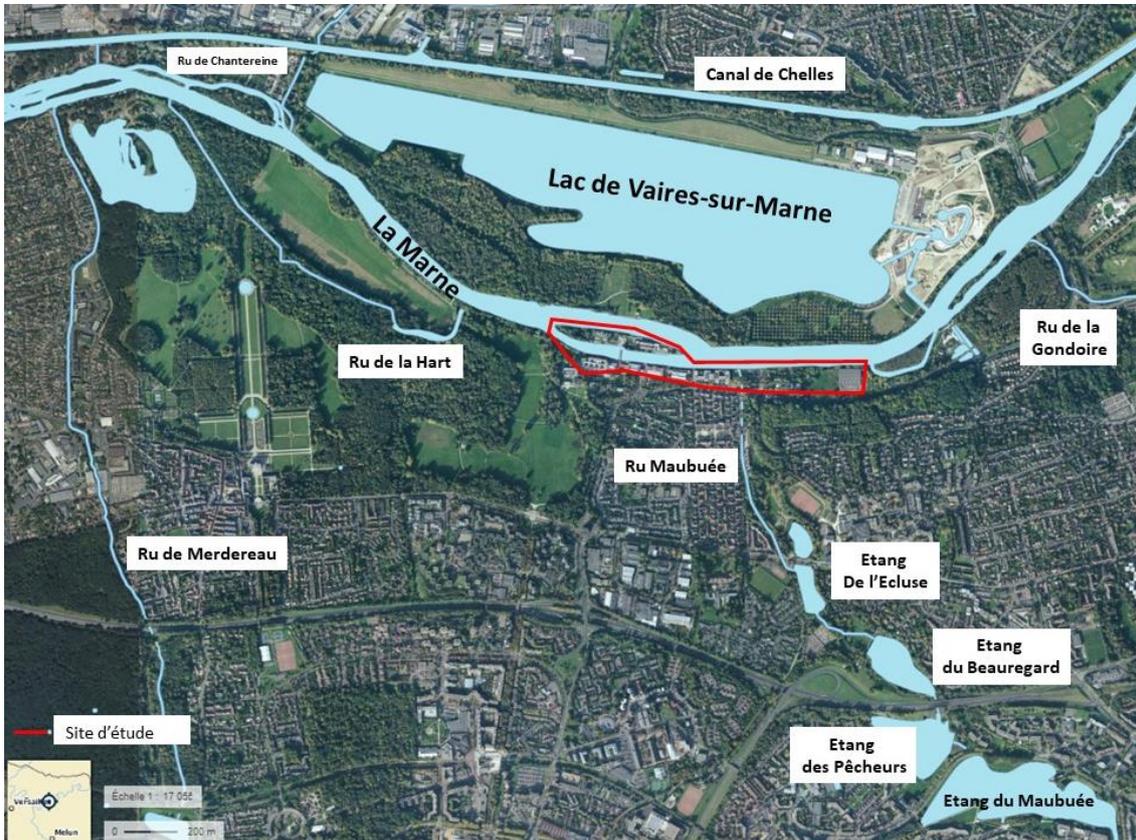
Une étude piézométrique a été réalisée au droit du site du projet afin de connaître la profondeur de la nappe. Le niveau actuel de la nappe alluvions s'établit à la côte maximale retenue de 39.2 NGF au droit de la partie sud, de 37.5 NGF sur la partie amont de l'île et de 35.4 NGF en aval des barrages. On peut en conclure que la nappe est en lien direct avec la Marne, la distance du site étant faible, les ondes de crue de la Marne se propagent aisément dans la nappe.

Les eaux de surfaces

Le projet prend place dans le bassin versant de la Marne. Le réseau hydrographique est dense sur le territoire. Il est présent sous des formes naturelles comme artificielles :

- **La Marne** : La Marne, est une rivière de plaine de 514 km, représentant en cela la plus longue rivière de France.

- **Le canal de Chelles** : Il permet de contourner le barrage de Noisiel par le Nord et il évite également les eaux peu profondes difficilement navigables de la Marne.
- **Le ru de Chantereine** : Cours d'eau non domanial de 9km prenant sa source à Coubron, il se jette dans la Marne à Chelles, au Nord-Ouest du projet.



*Réseau hydrographique sur le site d'étude et ses abords
(Source : geoportail.gouv.fr)*

- **Les rues Maubuée et de Merdereau :**

Autrefois simples ruisseaux se jetant dans la Marne, ils sont constitués aujourd'hui d'une succession de plans d'eau, créés au fur et à mesure de l'urbanisation de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée.

Dans le secteur, est présent le rû Maubuée, petit cours d'eau qui s'écoulait depuis les hauteurs de Croissy-Beaubourg pour rejoindre en serpentant la Marne à Noisiel. Ce rû est aujourd'hui canalisé et permet le lien entre les différents étangs (au nombre de 7) qui gèrent les eaux pluviales de NOISIEL, TORCY, LOGNES et CROISSY-BEAUBOURG. Le rû Maubuée traverse le site du projet sur une emprise d'environ 80 m avant de se jeter dans la Marne. Son linéaire dans l'emprise du projet est entièrement canalisé.

- **Le plan d'eau de Vaires** : Il s'agit d'un plan d'eau artificiel formé par des extractions de granulats dans les gisements alluvionnaires. Il est aujourd'hui aménagé en complexe de sports et loisirs.
- **Le barrage de Noisiel** : Il régule le plan d'eau du bief de Noisiel jusqu'à l'écluse de Chalifert. Il a été construit au XIXème siècle pour assurer la navigation et a été positionné au droit de

la Chocolaterie Menier afin que celle-ci puisse disposer d'une force hydraulique et de l'extension d'une navigation continue jusqu'à son site.

- **Le Moulin Saulnier** : Situé à Noisiel, il est considéré comme un « petit » barrage fermant le « bras mort » de la Marne. Il contribuait au maintien des niveaux de la rivière afin d'assurer une production hydro-électrique continue. Il est encore utilisé aujourd'hui comme turbine électrique par la société Engie.



Le Moulin Saulnier vu depuis le site de la Chocolaterie

Ainsi, la situation hydrographique du projet est particulière de part :

- Sa proximité immédiate avec la Marne (berges de la Marne en rive gauche et sur l'île)
- La présence du barrage historique de la Chocolaterie Menier sur le « bras mort » sud de la Marne
- La présence du barrage de Noisiel sur le bras principal nord de la Marne.

Etat des eaux

La Marne présente une qualité globale assez satisfaisante surtout par temps sec, obtenue grâce aux bons rendements des stations d'épuration « Marne Aval » et « Saint Thibault » et au nombre important d'ouvrages palliatifs qui compensent les rejets directs d'un système d'assainissement insuffisamment performant.

Les affluents de la Marne quant à eux se situent à des niveaux de qualité encore loin du « bon état », cela malgré des améliorations depuis les trente dernières années.

En parallèle, **les plans d'eau** des bases de loisirs du territoire présentent des eaux de baignades d'excellente qualité.

Objectifs de qualité

La directive-cadre européenne (DCE) de 2000 sur l'eau donne la priorité à la protection de l'environnement et à une utilisation durable de l'eau, en demandant de veiller à la non-dégradation de la qualité des eaux. L'objectif fixé était d'atteindre en 2015 un bon état général tant pour les eaux souterraines que pour les eaux superficielles. Si cette échéance ne pouvait être atteinte dans les délais, il était possible de demander une dérogation pour repousser l'échéance à 2021 voire 2027. La DCE a été transposée en France par la loi de 2004. En application de cette loi, le SDAGE précise des objectifs pour la préservation et la restauration de l'eau et des milieux aquatiques, mis en œuvre par un programme de mesures.

Objectifs et reports de délai du SDAGE 2016-2021	Objectifs d'état					
	Global		Écologique		Chimique	
Nom	État	Délai	État	Délai	État	Délai
La Marne	Bon potentiel	2027	Bon potentiel	2021	Bon état	2027
Ru de Chantereine	Bon potentiel	2027	Bon potentiel	2027	Bon état	2027
Ru du Merdereau	Bon potentiel	2027	Bon potentiel	2021	Bon état	2027
Le Morbras	Bon potentiel	2027	Bon potentiel	2027	Bon état	2027
Plan d'eau de Vaires	Bon potentiel	2021	Bon potentiel	2021	Bon état	2015
Canal de Chelles	Bon potentiel	Non déterminé	Bon potentiel	2021	Bon état	Non déterminé

Nom de la masse d'eau (projet de SDAGE 2016-2021)	Objectifs chimiques			Objectifs quantitatifs		Échéance
	Objectif qualitatif	délai	Paramètres anthropiques	Objectif quantitatif	délai	
Tertiaire du Brie-Champigny et du Soissonnais	Bon état	2027	NO ₃ , pesticides	Bon état	2015	2027

Potentiel écologique : le potentiel écologique d'une masse d'eau artificielle ou fortement modifiée est défini par rapport à la référence du type de masses d'eau de surface le plus comparable. Par rapport aux valeurs des éléments de qualité pour le type de masses d'eau de surface le plus comparable, les valeurs du bon potentiel tiennent compte des caractéristiques artificielles ou fortement modifiées de la masse d'eau. Le potentiel écologique comporte quatre classes: bon, moyen, médiocre et mauvais. L'objectif chimique reste, quant à lui, inchangé. (Source Agence de l'eau Seine-Normandie)

Bon état : pour les eaux de surface, le bon état s'évalue à partir de deux ensembles d'éléments différents: caractéristiques chimiques de l'eau d'une part, fonctionnement écologique de l'autre. Ainsi, on dira qu'une masse d'eau de surface est en bon état au sens de la directive-cadre sur l'eau si elle est à la fois en bon état chimique et en bon état écologique.

L'objectif de **bon état chimique** consiste à respecter des seuils de concentration – les normes de qualités environnementales – pour les 41 substances visées par la directive-cadre sur l'eau (notamment certains métaux, pesticides, hydrocarbures, solvants etc.). Ces seuils sont les mêmes pour tous les types de cours d'eau.

Le **bon état écologique** correspond au respect de valeurs de référence pour des paramètres biologiques et des paramètres physico-chimiques qui ont un impact sur la biologie. Concernant la biologie, on s'intéresse aux organismes aquatiques présents dans la masse d'eau considérée: algues, invertébrés (insectes, mollusques, crustacés...) et poissons. Pour la physico-chimie, les paramètres pris en compte sont notamment l'acidité de l'eau, la quantité d'oxygène dissous, la salinité et la concentration en nutriments (azote et phosphore).

Objectifs de qualité pour les masses d'eau superficielles et souterraines

Source : SDAGE Marne Confluence – Janvier 2018

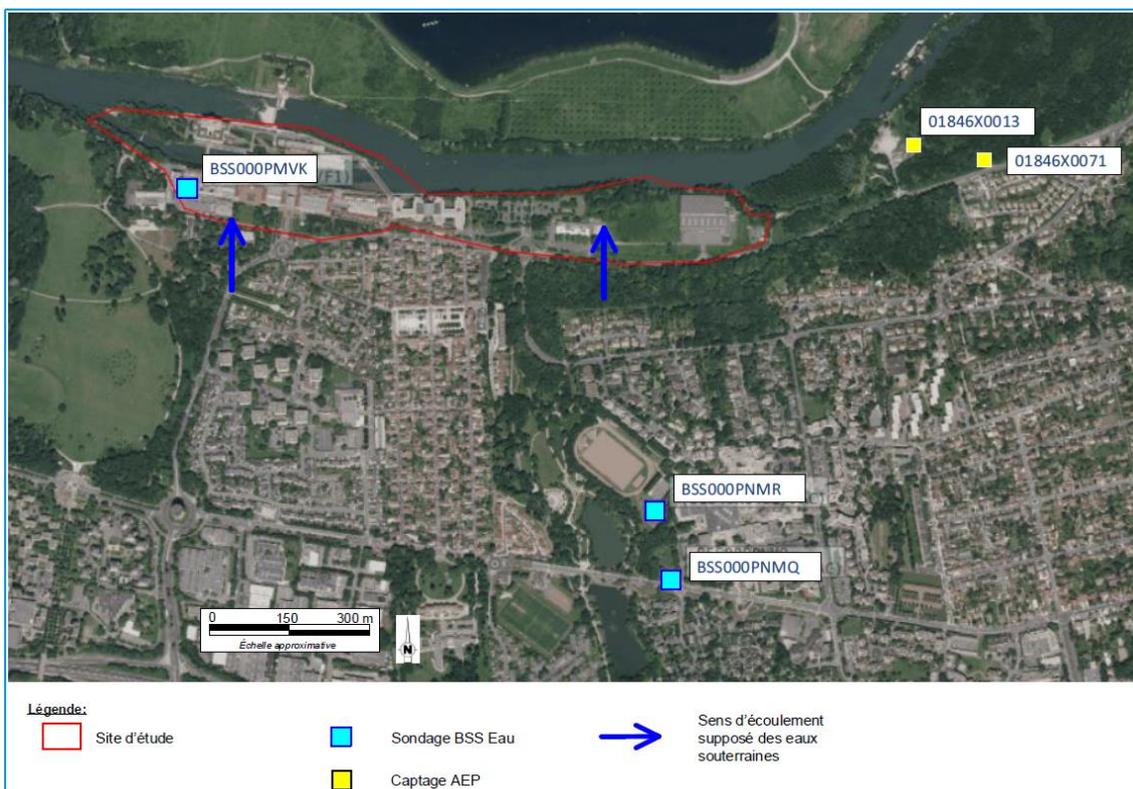
Exploitation des eaux souterraines pour l'alimentation en eau potable

D'après les informations de l'ARS de Seine et Marne, le site d'étude n'est pas inclus dans un périmètre de protection de captage pour l'alimentation en eau potable. Toutefois il existe trois captages pour l'alimentation en eau potable sur la commune de Torcy dont les arrêtés DUP sont en cours de réalisation.

Il s'agit des captages suivants :

Forages	Code BSS
Torcy 1	01846X0013
Torcy 2	01846X0071
Torcy 3	02934X0043

Les captages Torcy 1 et Torcy 2 sont localisés respectivement à environ 300 et 600 m à l'est du site d'étude, en amont hydraulique de l'emprise du projet. La localisation du captage Torcy 3 n'a pas été retrouvée.



Localisation des points d'eau (Source : Etude TAUW - R001-1615464AHO-V01)

Le Climat

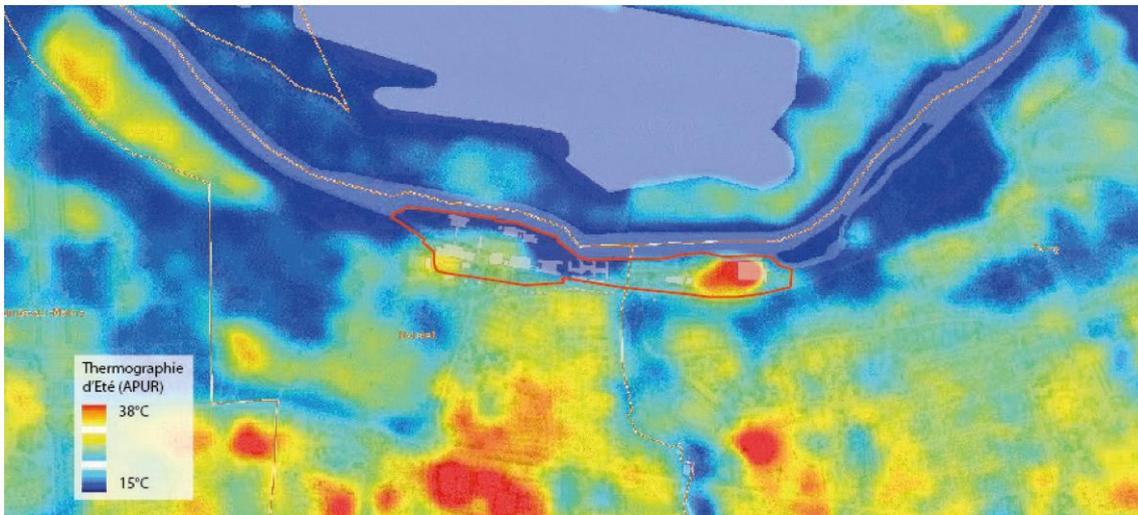
Le Bassin parisien bénéficie d'un climat de type océanique dégradé : il est en effet soumis à des influences océaniques (à l'Ouest) et continentales (à l'Est). Les deux influences s'alternent, mais l'océanique a tendance à prendre le dessus. Il en résulte des conditions météorologiques très modérées, avec des étés assez chauds et des hivers doux, ainsi que des pluies fréquentes principalement aux saisons intermédiaires.

Les îlots de chaleur urbain

Le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) correspond à l'observation d'une différence de température entre un milieu urbanisé et une zone naturelle voisine, qui peut être de plusieurs degrés.

Il est principalement observé la nuit, lorsque la chaleur absorbée dans la journée se disperse avec un temps de retard lié à l'inertie thermique des matériaux.

Le site, du fait de son urbanisation partielle, fait apparaître des îlots de chaleur relatifs, phénomène atténué par la présence d'espaces ouverts et la proximité de la Marne, favorables à sa dissipation. La zone centrale, ainsi que l'île, sont en particulier préservées.



*Thermographie du site et ses abords – été 2010
(Source : Atelier Parisien d'Urbanisme – APUR)*

3.2 Les paysages et le contexte urbain

L'Atlas des paysages de Seine et Marne intègre Noisiel et Torcy dans l'ensemble paysager « Vallée de la Marne » et plus particulièrement dans l'entité paysagère « Vallée urbanisée de Chelles-Lagny ».

Les villes de Noisiel et Torcy, dans lesquelles s'inscrivent le projet, présentent une occupation des sols partagée entre espaces urbanisés et espaces naturels et forestiers. Les espaces agricoles sont quasi-inexistants sur les deux communes.

Le contexte paysager à proximité du site de l'ancienne Chocolaterie oscille entre une ambiance champêtre avec la présence de la Marne, de parcs et de nombreux boisements, et une ambiance urbaine créée par la présence des constructions de Noisiel et Torcy. Le site du projet vient s'inscrire à l'interface de ces deux typologies paysagères.

Sur sa partie ouest, le site comporte plusieurs bâtiments industriels réhabilités en 1995, qui présentent un grand intérêt patrimonial, puisque plusieurs d'entre eux sont classés ou inscrits : le Moulin Saulnier, la Cathédrale, la Halle des Refroidisseurs, le Pont Hardi.

La partie Est, située sur le territoire de Torcy, est moins bâtie. Elle se compose principalement d'une nappe de stationnement en enrobé, d'un espace de friche peu qualitatif et d'une frange boisée en bord de Marne.

Bordé par la Marne au Nord, le site de projet s'inscrit également en limite de l'enveloppe urbaine de Noisiel et Torcy au Sud de son emprise, marquée à cet endroit par la présence de la RD10P.

Noisiel dispose d'une morphologie urbaine diverse organisée autour de 11 quartiers. En effet, il existe une mixité entre habitat collectif (quartier du Lizard, quartier des Deux Parcs...) et l'habitat individuel (Cité Ouvrière, la Remise aux Fraises, etc.). D'autres quartiers sont davantage mixtes avec par exemple le quartier de la Ferme du Buisson où l'on retrouve des logements collectifs à proximité de cet équipement et le reste en logement individuel groupé. Concernant le logement individuel, l'organisation spatiale de Noisiel ne laisse quasi aucune place à l'individuel spontané. C'est un héritage à la fois de la planification lors de l'ère industrielle et de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.

Dans le développement de Noisiel, l'habitat individuel a eu une place importante, dont la majeure partie se localise au Nord et à l'Est (Cité ouvrière, la Pièce aux Chats, la Remise aux Fraises, le Buisson Saint Antoine, le quartier de la Ferme du Buisson et une petite partie du quartier du Lizard).

Le site de l'ancienne Chocolaterie est bordé par le centre historique de la ville composé par l'ancienne Cité Menier ainsi que par une zone d'habitat pavillonnaire appartenant au quartier de la Pièce aux Chats.

La Cité Menier fut créée au XIXème siècle et constitue l'une des premières phases d'urbanisation de commune de Noisiel. Elle est caractérisée par une typologie d'habitat individuel organisé, dont la trame architecturale plus ancienne reste atypique dans le paysage de la ville nouvelle. Cette cité ouvrière est organisée autour d'une place centrale où siège la mairie. Un peu plus au sud se trouve la zone d'activités de la Mare Blanche.

Pour la commune de Noisiel, le site de la Chocolaterie forme une zone d'activité historiquement importante, accueillant jusqu'en 2020 le siège de Nestlé France. A l'Ouest se situe un espace naturel communal : le parc de Noisiel qui est le plus grand espace vert de la ville. Il constitue un espace de 87 hectares protégé depuis 1944.

Torcy présente des formes urbaines majoritairement dominées par l'habitat individuel depuis le cœur de bourg jusqu'à sa périphérie mais son développement récent (fin du XXème siècle) intègre des opérations d'habitat collectif plus nombreuses.

Du côté de Torcy le site n'est pas au contact direct de l'urbanisation, en effet la RD longeant l'emprise du projet est bordée par le parc communal de la Fosse aux Loups, boisement relativement dense créant une limite naturelle à l'extension urbaine de la commune vers le Nord.



*Morphologie urbaine de Torcy à proximité du site
(Source : PLU de Torcy)*

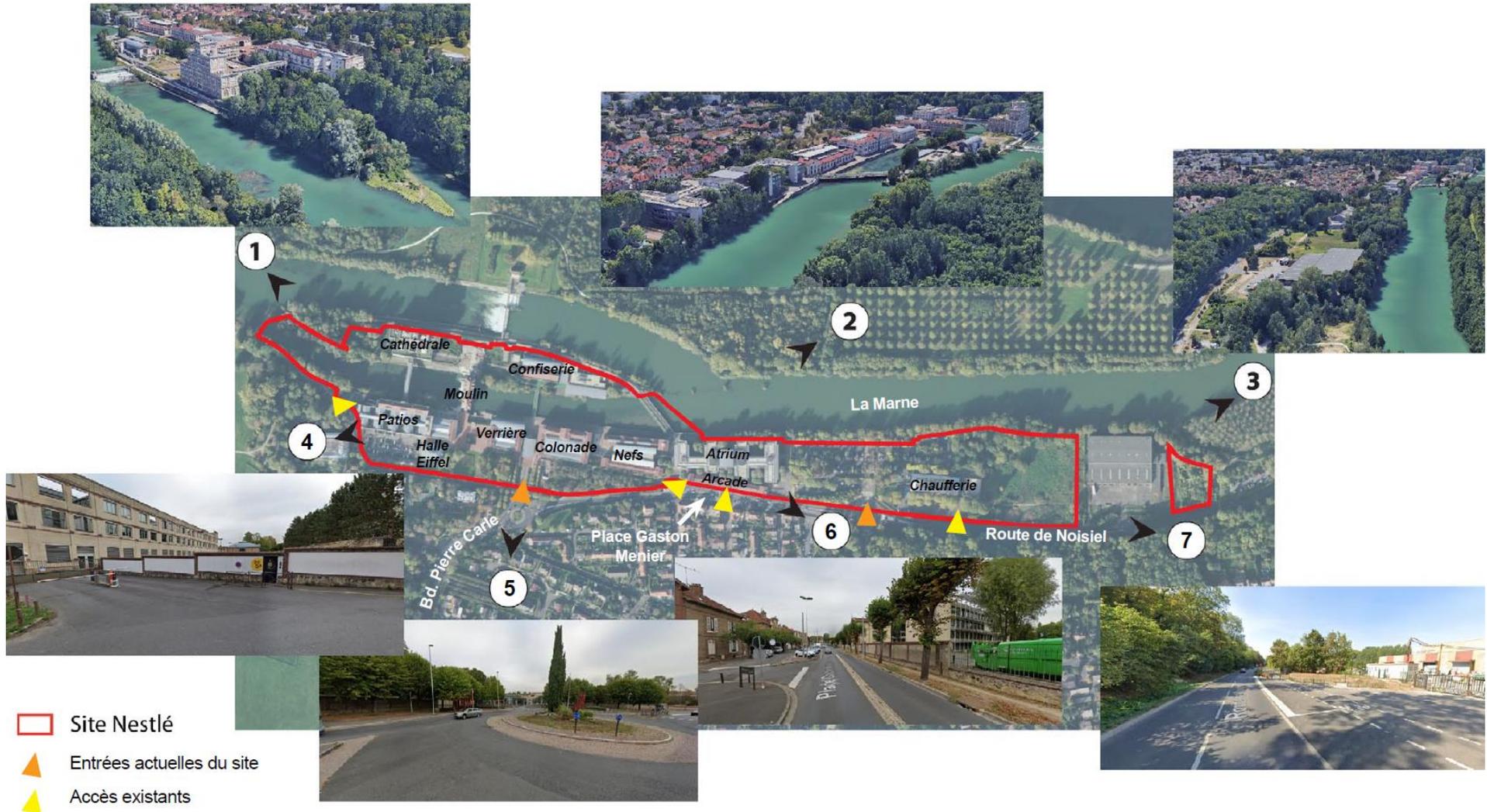
Les abords immédiats du site Nestlé présentent deux interfaces principales, l'une avec la Marne au Nord, et la seconde au Sud avec la RD10P que constitue la route de Noisiel sur la commune de Torcy et le Boulevard Pierre Carle sur la commune de Noisiel. Le plan ci-après présente les différentes perceptions du site depuis l'extérieur.

Le corridor marnais offre sur ce périmètre différents profils, parfois maîtrisés parfois sauvages et luxuriants. Le site est borné au Sud-Ouest en partie par une lisière boisée et le parc de Noisiel. Depuis l'Ouest, la Cathédrale siégeant sur l'île marque une frontière nette entre la végétation naturelle bordant le cours d'eau et les espaces aménagés de l'ancien site industriel. Une percée visuelle sur ce dernier depuis la rive Nord de la Marne, permise par l'interruption de la végétation, dévoile une partie des bâtiments de la rive Sud, le Moulin Saulnier et la Confiserie à l'Est de l'île. Notons que l'accès aux bords de Marne est interdit au public dans l'emprise du site Nestlé. Une continuité de promenade contourne et longe le site, liant les cheminements des bords de Marne entre Noisiel et Torcy.



*Privatisation des bords de la Marne - Nestlé
(Source : TER)*

L'entrée publique actuelle de l'ancien site Nestlé se dévoile au détour d'un virage du boulevard Pierre Carle : un rond-point mène à une large grille en fer forgée cernée de feuillus, ne laissant deviner que le pavillon d'accueil. Le boulevard se prolonge vers l'Est, en longeant l'emprise du site marquée par un mur en pierre limitant la vue aux seuls arbres et toits de la Chocolaterie.



Insertion du site Nestlé dans son environnement, les abords immédiats (Source : Google Earth / Google Street View)

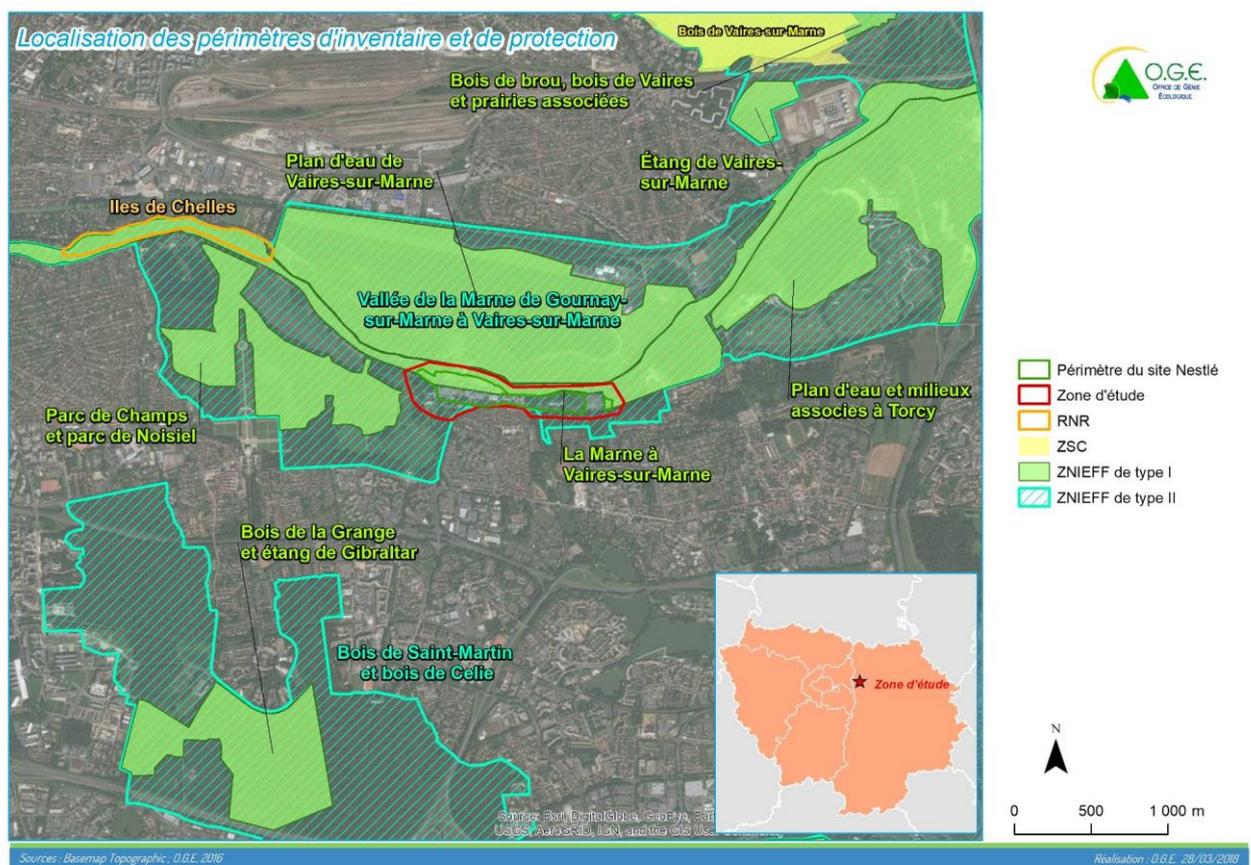
3.3 Un site avec un fort potentiel écologique à prendre en considération

3.3.1 Zonages environnementaux

La zone d'étude ne se situe pas dans une zone Natura 2000. Cependant, trois zones Natura 2000 ont été identifiées dans les environs :

- La Zone spéciale de conservation (ZSC) FR1100819 « Bois de Vaires-sur-Marne » à 2 kilomètres au Nord-Est de la zone d'étude,
- La Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR1112013 « Sites de Seine Saint-Denis » à 4 kilomètres à l'Ouest de la zone d'étude.
- La ZPS FR1112003 « Boucles de la Marne » à 7 kilomètres au Nord-Est de la zone d'étude.

La zone d'étude est incluse dans une ZNIEFF de type I, la n°110020162 « La Marne à Vaires-sur-Marne » et une ZNIEFF de type II, la n°110020197 « Vallée de la Marne de Gournay-sur-Marne à Vaires-sur-Marne ». Elle est également à proximité de plusieurs autres ZNIEFF de type I et II.



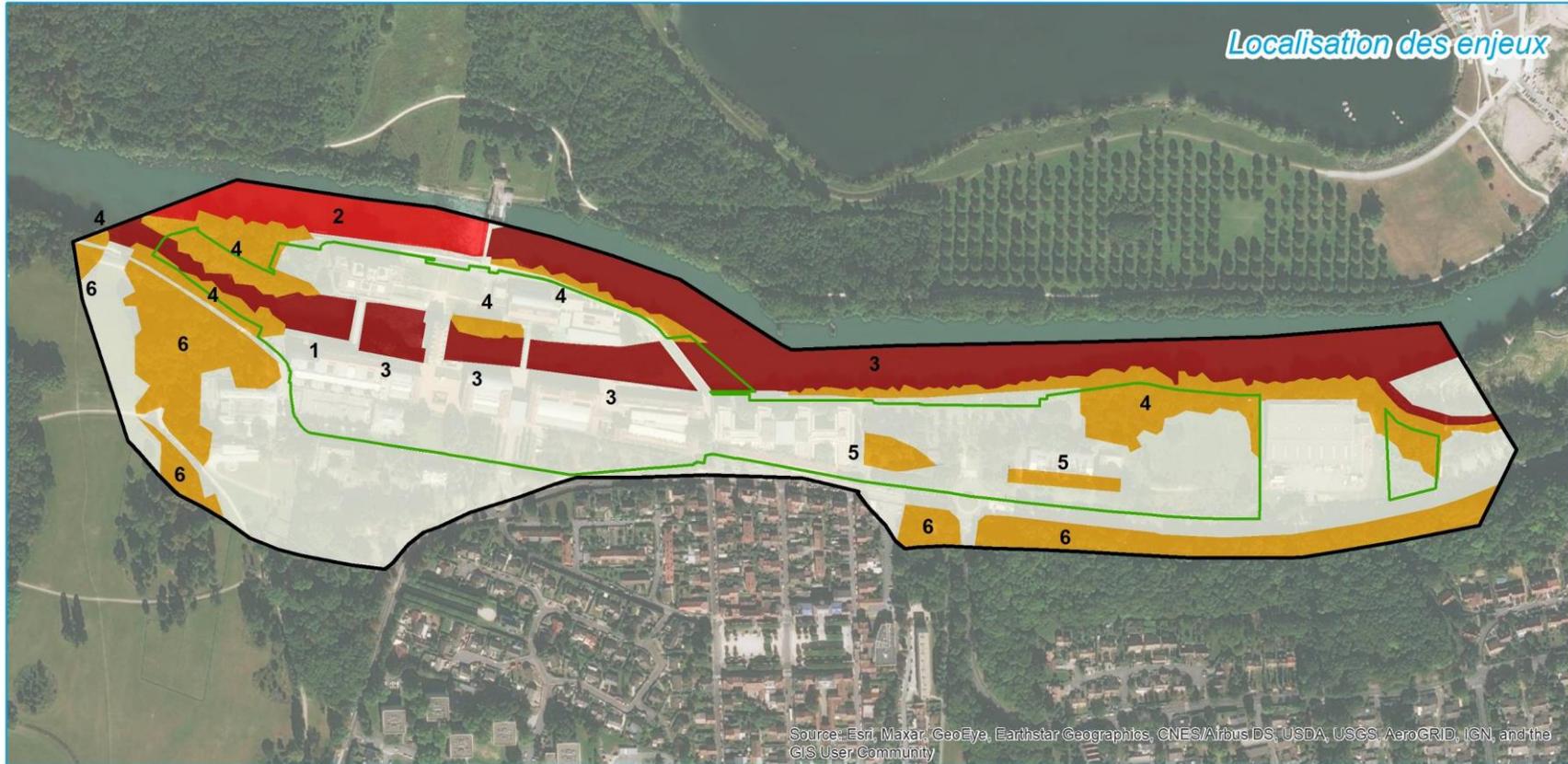
3.3.2 Diagnostic écologique

Une expertise écologique a été menée par le bureau d'études OGE. La synthèse des enjeux est reprise dans le tableaux suivants.

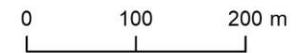
Secteurs à enjeu	Flore	Faune	Enjeux
1 - Bief aval du moulin	Sagittaire à feuilles en flèche <i>Sagittaria sagittifolia</i> , rare, Rorippe des forêts <i>Rorippa sylvestris</i> , assez rare	<p>Secteur potentiellement favorable à la reproduction du Chabot <i>Cottus sp.</i>, de la Bouvière <i>Rhodeus amarus</i>, de la Loche de rivière <i>Cobitis taenia</i> et de Lamproie de Planer <i>Lampetra planeri</i>. Présence de la Mulette épaisse <i>Unio crassus</i>, cités en annexe II de la directive "Habitats", ainsi qu'une autre espèce de mollusque remarquable : la Mulette méridionale <i>Unio Mancus</i>.</p> <p>Site de chasse du Murin de Daubenton <i>Myotis daubentonii</i>, sur liste rouge régionale comme En danger (EN), de la Noctule commune <i>Nyctalus noctula</i>, déterminante ZNIEFF, sur liste rouge régionale comme Quasi-menacée (NT) et bénéficiant d'un PNA, la Pipistrelle commune <i>Pipistrellus pipistrellus</i>, déterminante ZNIEFF et sur liste rouge régionale comme Quasi-menacée (NT), la Pipistrelle de Kuhl <i>Pipistrellus kuhlii</i>, déterminante ZNIEFF, ainsi que pour un Murin indéterminé <i>Myotis sp.</i></p>	Fort
2 - Cours de la Marne à l'aval du barrage		<p>Secteur potentiellement favorable à la reproduction du Chabot <i>Cottus sp.</i>, de la Bouvière <i>Rhodeus amarus</i>, de la Loche de rivière <i>Cobitis taenia</i> et de Lamproie de Planer <i>Lampetra planeri</i>. Présence anecdotique de la Mulette épaisse <i>Unio crassus</i>, cités en annexe II de la directive "Habitats" (un seul individu et milieu très peu favorable à l'espèce).</p> <p>Sterne pierregarin <i>Sterna hirundo</i> et Martin-pêcheur d'Europe <i>Alcedo atthis</i>, protégés, cités en annexe I de la directive "Oiseaux", déterminants ZNIEFF, sur liste rouge régionale comme Vulnérable.</p> <p>Site de chasse du Murin de Daubenton <i>Myotis daubentonii</i>, sur liste rouge régionale comme En danger (EN), la Noctule de Leisler <i>Nyctalus leisleri</i>, déterminante ZNIEFF, sur liste rouge régionale comme Quasi-menacée (NT) et bénéficiant d'un PNA et la Pipistrelle commune <i>Pipistrellus pipistrellus</i>, déterminante ZNIEFF et sur liste rouge régionale comme Quasi-menacée (NT)</p>	Assez fort

Secteurs à enjeu	Flore	Faune	Enjeux
<p>3 - Cours de la Marne en amont du barrage et du moulin</p>	<p>Sagittaire à feuilles en flèche <i>Sagittaria sagittifolia</i>, rare, Myosotis à fleurs lâches <i>Myosotis laxa</i>, rare, Rorippe faux-cresson <i>Rorippa palustris</i>, assez rare</p>	<p>Secteur potentiellement favorable à la reproduction du Chabot <i>Cottus sp.</i>, de la Bouvière <i>Rhodeus amarus</i>, de la Loche de rivière <i>Cobitis taenia</i> et de Lamproie de Planer <i>Lampetra planeri</i>. Présence de la Mulette épaisse <i>Unio crassus</i>, cités en annexe II de la directive "Habitats", ainsi que deux autres espèces de mollusques remarquables : la Mulette méridionale <i>Unio Mancus</i> et la Mulette des peintres <i>Unio pictorum</i>.</p> <p>Sterne pierregarin <i>Sterna hirundo</i> et Martin-pêcheur d'Europe <i>Alcedo atthis</i>, protégés, cités en annexe I de la directive "Oiseaux", déterminants ZNIEFF, sur liste rouge régionale comme Vulnérable pour la première, Grenouille verte indéterminée <i>Pelophylax sp.</i>, protégée.</p> <p>Site de chasse du Murin de Daubenton <i>Myotis daubentonii</i>, sur liste rouge régionale comme En danger (EN), de la Noctule commune <i>Nyctalus noctula</i>, déterminante ZNIEFF, sur liste rouge régionale comme Quasi-menacée (NT) et bénéficiant d'un PNA, la Noctule de Leisler <i>Nyctalus leisleri</i>, déterminante ZNIEFF, sur liste rouge régionale comme Quasi-menacée (NT) et bénéficiant d'un PNA, la Sérotine commune <i>Eptesicus serotinus</i>, déterminante ZNIEFF, sur liste rouge régionale comme Vulnérable (VU) et bénéficiant d'un PNA, la Pipistrelle commune <i>Pipistrellus pipistrellus</i>, déterminante ZNIEFF et sur liste rouge régionale comme Quasi-menacée (NT), la Pipistrelle de Kuhl <i>Pipistrellus kuhlii</i>, déterminante ZNIEFF, ainsi que pour un Murin indéterminé <i>Myotis sp.</i></p>	<p>Fort</p>
<p>4 - Bois rivulaires et quelques bosquets en continuité</p>		<p>Petit Mars changeant <i>Apatura ilia</i>, déterminant ZNIEFF, Accenteur mouchet <i>Prunella modularis</i> et Pic épeichette <i>Dendrocopos minor</i>, tous deux protégés et sur liste rouge régionale comme Quasi-menacé (NT), Chardonneret élégant <i>Carduelis carduelis</i>, sur liste rouge régionale comme Quasi-menacé (NT), Verdier d'Europe <i>Carduelis chloris</i>, sur liste rouge régionale comme Quasi-menacé (VU), la Fauvette des jardins <i>Sylvia borin</i>, sur liste rouge régionale comme Quasi-menacé (VU),</p> <p>Site de chasse pour la Pipistrelle commune <i>Pipistrellus pipistrellus</i>, déterminant ZNIEFF, cités en annexe IV de la directive "Habitats", sur liste rouge régionale comme Quasi-menacée.</p> <p>Les cavités de ces arbres sont favorables à la présence d'oiseaux et de chauves-souris cavicoles et protégées</p>	<p>Moyen</p>
<p>5 - Arbres d'alignement, essentiellement des platanes</p>		<p>Les cavités de ces arbres sont favorables à la présence d'oiseaux et de chauves-souris cavicoles et protégées</p>	<p>Moyen</p>

Secteurs à enjeu	Flore	Faune	Enjeux
6 - Boisements mésophiles		<p>Les cavités de ces arbres sont favorables à la présence d'oiseaux et de chauves-souris cavicoles et protégées</p> <p>Site de chasse de la Sérotine commune <i>Eptesicus serotinus</i>, déterminante ZNIEFF, sur liste rouge régionale comme Vulnérable et bénéficiant d'un PNA et de la Pipistrelle commune <i>Pipistrellus pipistrellus</i>, déterminante ZNIEFF et sur liste rouge régionale comme Quasi-menacée (NT)</p>	Moyen



-  Zone d'étude
-  Périmètre du site Nestlé
-  Enjeu fort
-  Enjeu assez fort
-  Enjeu moyen
-  Faible



3.4 Le patrimoine historique et culturel

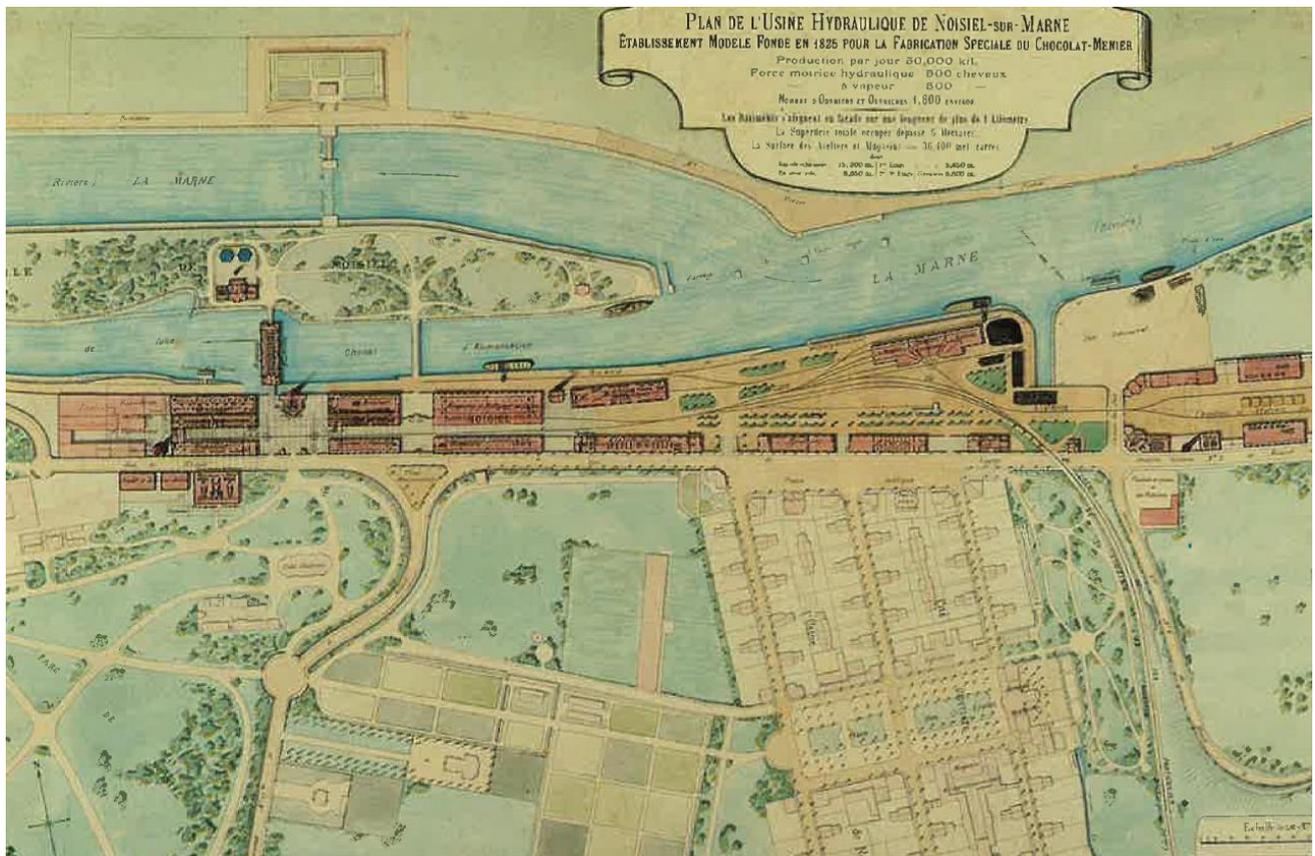
Le projet s'inscrit dans un territoire chargé d'histoire, dont la situation privilégiée à proximité de la Marne et du Moulin Saulnier, a attiré les populations et les industries de tous temps.

3.4.1 L'histoire du site de la Chocolaterie

Sources : *Inventaire patrimonial de l'ancienne Chocolaterie Menier - Lefèvre Architectes - Mars 2020*

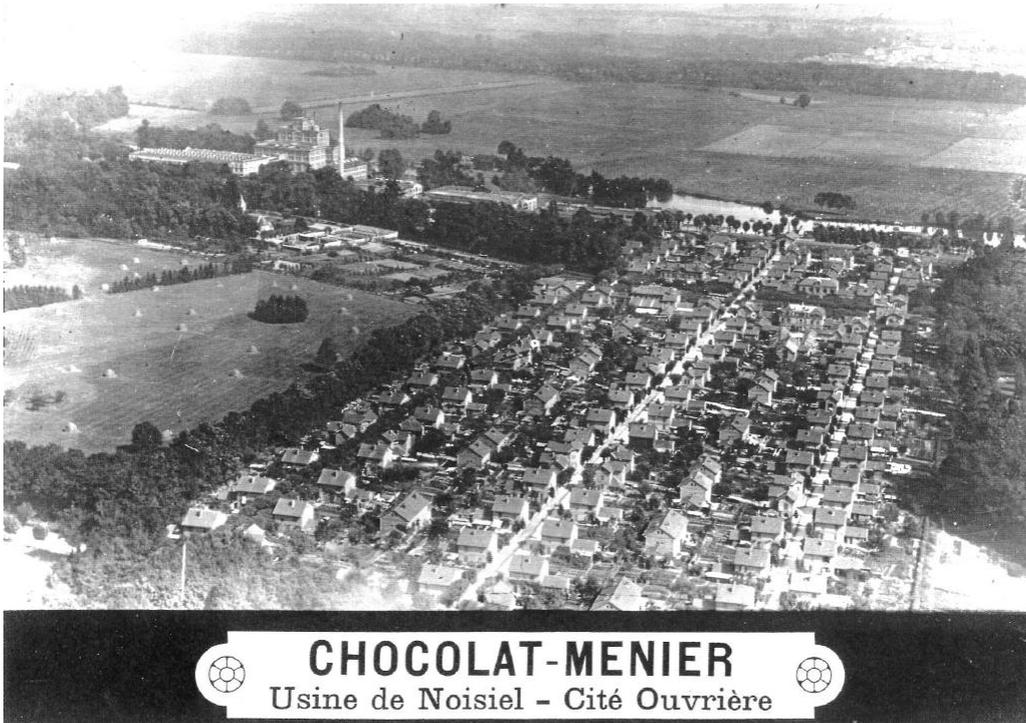
Le site de la Chocolaterie a marqué durablement, par son empreinte, la commune de Noisiel. Le village rural tourné vers des activités essentiellement liées à la pêche et à la mouture du blé, s'est rapidement transformé en une véritable cité ouvrière.

A partir du XIX^{ème} siècle, le site industriel occupe désormais tout le terrain de l'ancien village. La famille Menier crée alors pour les besoins de l'usine une cité ouvrière en lieu et place de l'actuel centre-ville de Noisiel.



Plan Général de l'usine en 1889

(Source : *Inventaire Patrimonial – LEFEVRE ARCHITECTES – mars 2020*)



CHOCOLAT-MENIER
Usine de Noisiel - Cité Ouvrière

Vue aérienne – Année 1950

(Source : Inventaire Patrimonial – LEFEVRE ARCHITECTES – mars 2020)

Les édifices ont été construits et modifiés au grès des grandes évolutions fonctionnelles et programmatiques du site de la Chocolaterie.

On peut ainsi distinguer quatre « figures urbaines » :

1. Un premier ensemble composé de : La Place du Moulin / le Moulin / l’Ancienne Chaufferie / la Verrière / les Patios / le Petit château et la Petite « fabrique » / les Refroidisseurs et la Mezzanine.
2. Un second ensemble composé de : La « Cathédrale » / le « Pont Hardi » / les Patios.

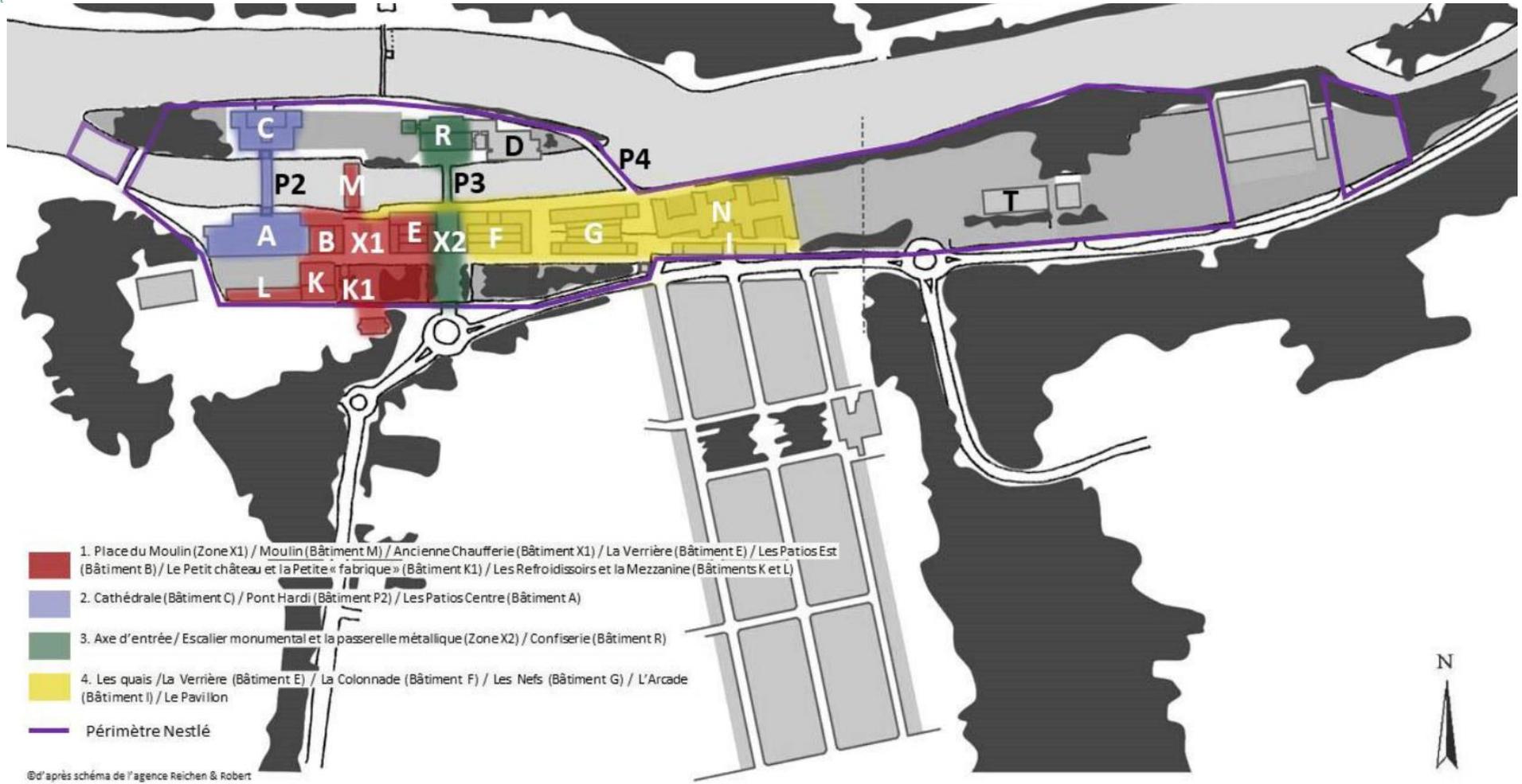
L’objectif de ces interventions fut avant tout d’améliorer la production des tablettes de chocolat mais aussi de réaliser une « vitrine » de l’usine pour les visiteurs.

3. Un troisième ensemble composé de : L’axe d’entrée / l’escalier monumental et la passerelle métallique / la Confiserie.

Il symbolise l’articulation physique entre les anciennes parties de l’usine et celles qui se sont développées à l’arrivée du réseau ferroviaire.

4. Un quatrième ensemble composé de : Les quais / la Verrière / la Colonnade / les Nefs / l’Arcade / le Pavillon

Ces quatre grandes « figures urbaines » représentent l’intégrité du site de l’ancienne chocolaterie et justifient par quel moyen les édifices apportent une certaine cohésion d’ensemble.



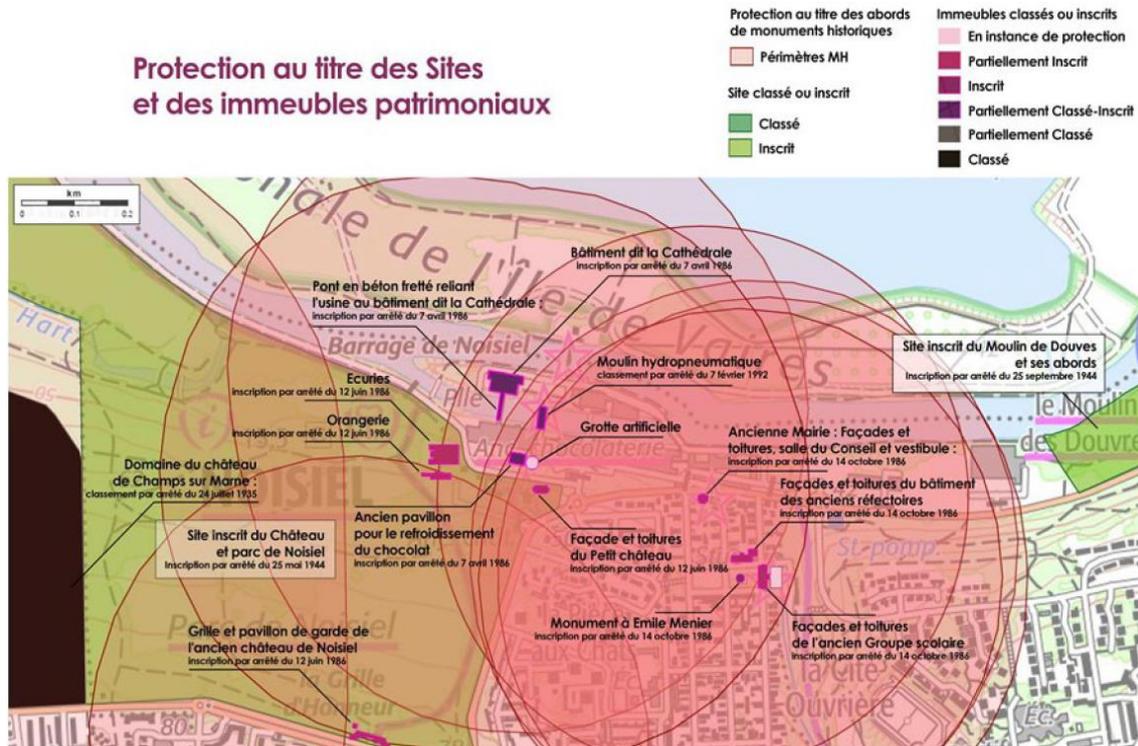
Les « figures urbaines » du site

(Source : Inventaire Patrimonial – LEFEVRE ARCHITECTES – mars 2020)

3.4.2 Protections patrimoniales du site Nestlé

3.4.2.1 Les monuments historiques - les protections existantes

Avant le début du projet de la Chocolaterie, toute une série d'éléments étaient déjà protégés au titre des Monuments Historiques, identifiés sur le plan ci-dessous.



Les protections à proximité du site

(Source : Inventaire Patrimonial – Nestlé – LINKCITY – LEFEVRE ARCHITECTES – RR&A - Histoire et Patrimoine)

Inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (par arrêté du 07 avril 1986)				
• Le pont Hardi en béton fretté reliant l'usine à « La Cathédrale »	• Le bâtiment dit « La Cathédrale »	• La Halle des refroidisseurs		
Classé Monuments Historiques (le 7 février 1992)				
• Le moulin hydropneumatique				
Inscrit au titre Monuments Historiques (le 30 septembre 2019)				
• La grotte artificielle du Petit Château de Noisiel				
Protection aux abords du site de l'ancienne chocolaterie				
Espace protégé qui concerne les monuments naturels et les sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque				
• Château de Noisiel	• Bâtiments annexes	• Parc	• Prairie du parc	
Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques				
• Le petit château	• Les écuries	• L'orangerie	• La grille	• Le pavillon de garde de l'ancien château de Noisiel
Les éléments du patrimoine industriel non protégés				
• Les maisons ouvrières	• Les magasins d'approvisionnement	• Les cafés restaurants	• La maison de retraite Claire Menier	• L'église Saint-Médard

3.4.2.2 Les monuments historiques - Démarches de protection dans le cadre du projet

Dans le cadre du projet, Linkcity a souhaité, en accord avec les ABF et la DRAC, apporter de nouvelles protections aux bâtiments du site témoignant de la cohérence d'ensemble d'un site industriel historique. Les éléments ajoutés à l'inventaire des Monuments Historiques sont répertoriés dans le tableau et le plan ci-dessous (issu de l'arrêté d'Inscription).

Une extension du périmètre d'inscription du site « Monuments Historiques » (en date du 25 juin 2021)	
➤	Les façades et toitures des bâtiments suivants
	• Les remises et écuries
	• L'atelier de mécanique et l'atelier des bois
	• Les magasins (à l'exception de la verrière)
	• Les ateliers de triage et de séchage du sucre (y compris la verrière)
	• La galerie semi-souterraine de refroidissement
	• L'atelier de pliage et emballage conçu par Saulnier (y compris la verrière) et l'adjonction de Logres en tête de pont
	• Le pavillon d'entrée du site et ses grilles
	• Le pavillon du gardien
	• L'escalier monumental dans l'axe de l'entrée principale et son mur de soutènement
➤	A l'intérieur de ces bâtiments, les parties suivantes sont inscrites
	• Les façades intérieures des ateliers de mécanique et de bois, des magasins, des ateliers de triage et séchage et des ateliers de pliage, emballage et dressage
	• Les galeries et salle souterraines repérées sur le plan
	• Les escaliers repérés sur le plan
	• Le pont roulant dans l'atelier de mécanique
	• Les plaques à cabochon de verre au sol de l'atelier de triage et séchage

ARRÊTÉ n° IDF-2021-06-24-00003

portant inscription au titre des monuments historiques de plusieurs édifices de l'ancienne chocolaterie Menier à Noisiel (Seine-et-Marne)

Plan de l'étendue de protection 1/13

Plan général synthétique de protection du site



- Partie classée par arrêté du 7 février 1992
- Parties inscrites par arrêté du 7 avril 1986
- Partie inscrite par arrêté du 30 septembre 2019
- Parties inscrites par le présent arrêté

- 1 – Remises et écuries
- 2 – Les ateliers a/ des mécaniques et b/ bois
- 3 – Les magasins
- E - Escalier monumental et mur de soutènement
- 4 - les ateliers de torréfaction, de séchage et de triage
- 5 – Le moulin
- 6 - La « cathédrale »
- 7 - Le Pont hardi
- 8 - Les ateliers de dressage, pliage et emballage
- 9 - Halle des refroidisseurs
- 9 bis –Galeries souterraines et semi-enterrées du bâtiment des refroidisseurs
- 10 - Pavillon d'entrée et grille
- 11 - Pavillon du gardien
- 12 – Grotte du petit château

Fait à PARIS, le 25 JUIN 2021

Le Préfet de la Région d'Ile-de-France,
Préfet de Paris

Marc GUILLAUME

Plan de l'étendue des protections des Monuments historiques (Source : Arrêté préfectoral du 25 juin 2021)

3.5 Contexte Socio-économique

Les données exposées ci-dessous sont essentiellement tirées des bases INSEE ainsi que des diagnostic et état initial de l'environnement des PLU de Noisiel et Torcy.

3.5.1 Le contexte social de la commune de Noisiel et Torcy

La démographie

D'après l'INSEE, en 2017 les communes de Noisiel et Torcy avaient une population comprise entre 15 000 et 22 000 habitants. Ce sont les seules communes de l'intercommunalité à avoir eu un taux de croissance démographique négatif entre 2012 et 2017. L'évolution de la population est liée à deux facteurs : le solde naturel et le solde migratoire. Le solde naturel des deux communes est positif, mais il oscille entre 1 et 2 % principalement du fait de la réduction du nombre de naissances. Le solde migratoire est quant à lui négatif oscillant entre -2% et -0.2% ce qui explique le fort ralentissement de la croissance observable depuis 1990.

La population des deux communes est relativement jeune en comparaison avec la situation départementale. Les moins de 30 ans représentent globalement 40% de la population. Le vieillissement de la population semble quant à lui relativement maîtrisé.

Depuis 2013, environ 70 % des habitants vivent en famille, les familles monoparentales représentent 14,7 % à Torcy et 14,1 % à Noisiel. Cette part importante des familles monoparentales peut influencer sur la demande de logements de petite taille. Enfin, en 2017, le nombre moyen de personnes par résidence est de 2.5 sur les deux communes, identique à celui de l'intercommunalité.

Les catégories socio-professionnelles

En 2017, le part d'actifs représentait environ 75 % (Noisiel) et 78 % (Torcy) de la population entre 15-64 ans. Avec un taux de chômage de 10.3 % à Torcy et de 11.1% à Noisiel, le taux est plus élevé que dans l'intercommunalité (9.1%). Cependant, de manière générale, on constate une augmentation de la part des chômeurs, et une baisse de la part des retraités. On compte davantage de retraités, à Noisiel qu'à Torcy.

De plus, dans la commune de Noisiel, les élèves stagiaires et étudiants non rémunérés sont de plus en plus représentés.

La catégorie socioprofessionnelle la plus représentée sur les deux communes, et l'intercommunalité est celle des employés avec 24% pour Torcy, 20% pour Noisiel et la CAPVM.

Concernant le lieu de travail des actifs, entre 15 et 17 % des actifs de plus de 15 ans ayant un emploi résident dans la zone du lieu de travail. Par conséquent 82 % à 85 % des actifs résident hors de leur commune de résidence. La proximité avec la métropole parisienne, qui est le plus grand bassin d'emplois de France, exerce une influence certaine sur le lieu de travail.

Le moyen de transport pour se déplacer au travail sont les transports en communs pour Noisiel (52 %) contrairement à Torcy et à la moyenne de l'intercommunalité qui utilisent davantage la voiture (43.7% et 50% respectivement). En outre, le vélo est très faiblement utilisé 1% de manière générale et la marche environ 4% un peu plus élevé pour Noisiel avec 6%.

Le logement

Le parc immobilier est composé à plus de 90% des résidences principales. Avec pour les deux communes un taux plus élevé de résidences secondaires par rapport à l'intercommunalité. La part de logements vacants est particulièrement basse, engendrant un marché immobilier local tendu et peu fluide. Les logements réalisés dans les années 70 et 80 sont aujourd'hui vieillissants et certaines résidences présentent de réels problèmes de dégradation. Des opérations de réhabilitation ont donc été engagées (Deux Parcs, Lizard...).

Depuis 2013, Noisiel connaît un regain de production de logements, alors que pour Torcy on assiste à un ralentissement avec un rythme de construction de 66 nouveaux logements par an en moyenne entre 2007 et 2012.

Le parc de logement est essentiellement composé d'appartements et de logements de tailles intermédiaires (T3-T4). Il y a peu de studios et de deux pièces. De plus, la répartition entre propriétaires et locataires est relativement équilibrée à Noisiel, et penche davantage vers les locataires à Torcy. La majorité des locataires sont en parc social.

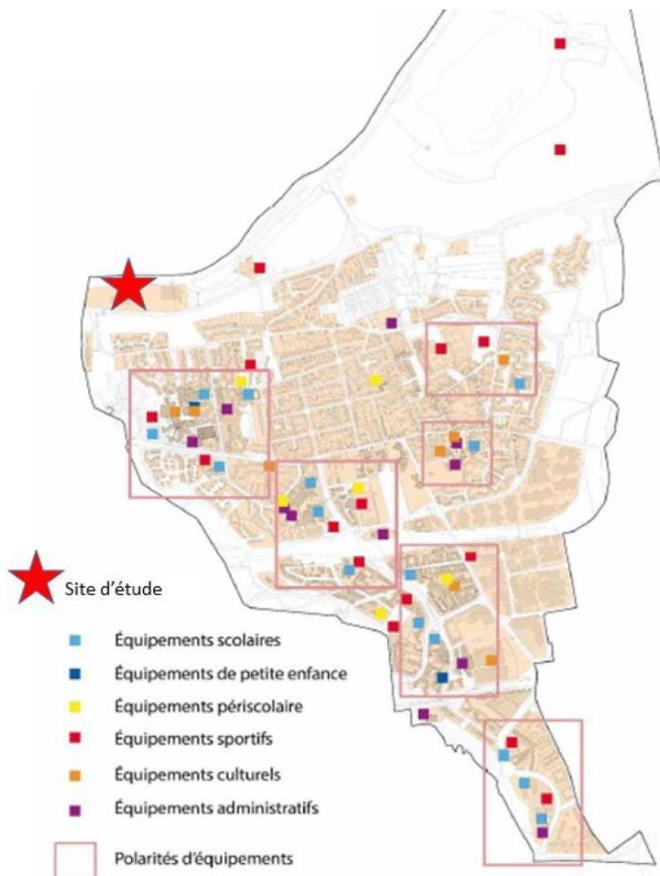
La commune de Torcy accueille un nombre important de logements locatifs sociaux (LLS) représentant environ 3 300 logements en 2015 soit 36% sur l'ensemble du parc. La commune de Noisiel est elle aussi au-dessus du taux imposé par la loi de Solidarité et Renouvellement urbain (SRU) fixant le seuil à 25% puisqu'elle recense 2 551 logements sociaux soit 43.6% du parc de logements total.

Les équipements

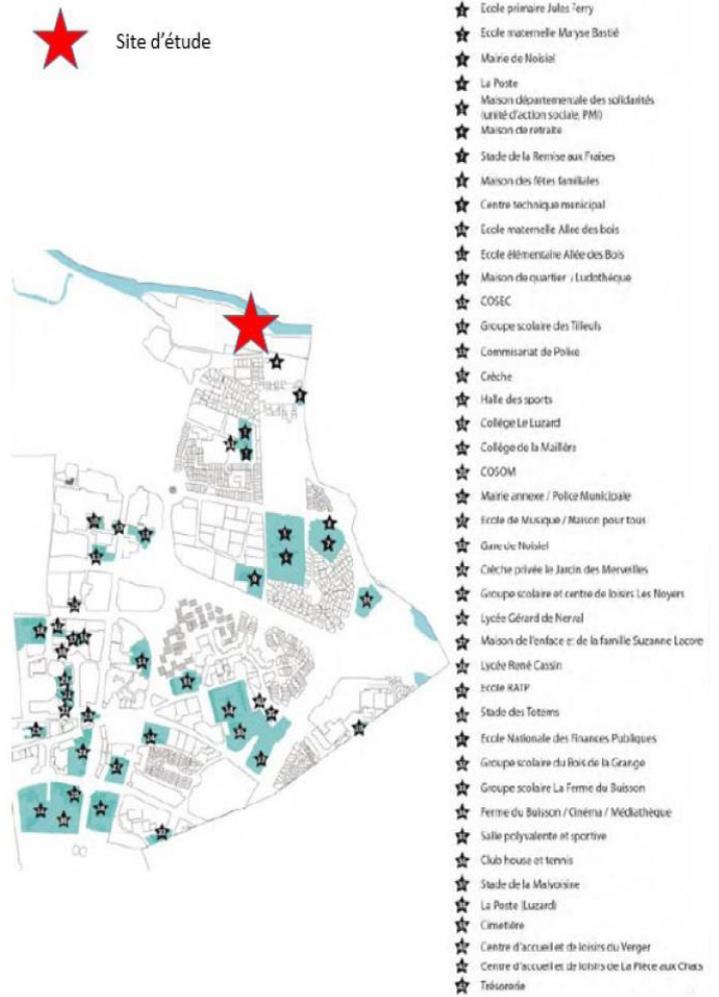
Torcy possède une très bonne offre en équipements qui sont répartis de manière qualitative sur l'ensemble du territoire en formant des polarités. La commune de Noisiel dispose quant à elle d'un niveau d'équipements satisfaisant.

Les équipements scolaires de proximité liés au site de la Chocolaterie sont les suivants :

- Sur Noisiel : école élémentaire Jules Ferry et école maternelle Maryse Bastié
- Sur Torcy : groupe scolaire Bel-Air (maternelle et élémentaire), et CVE (maternelle et élémentaire)



*Les équipements de la commune de Torcy
(Source : Diagnostic et Etat initial de
l'environnement PLU Torcy)*

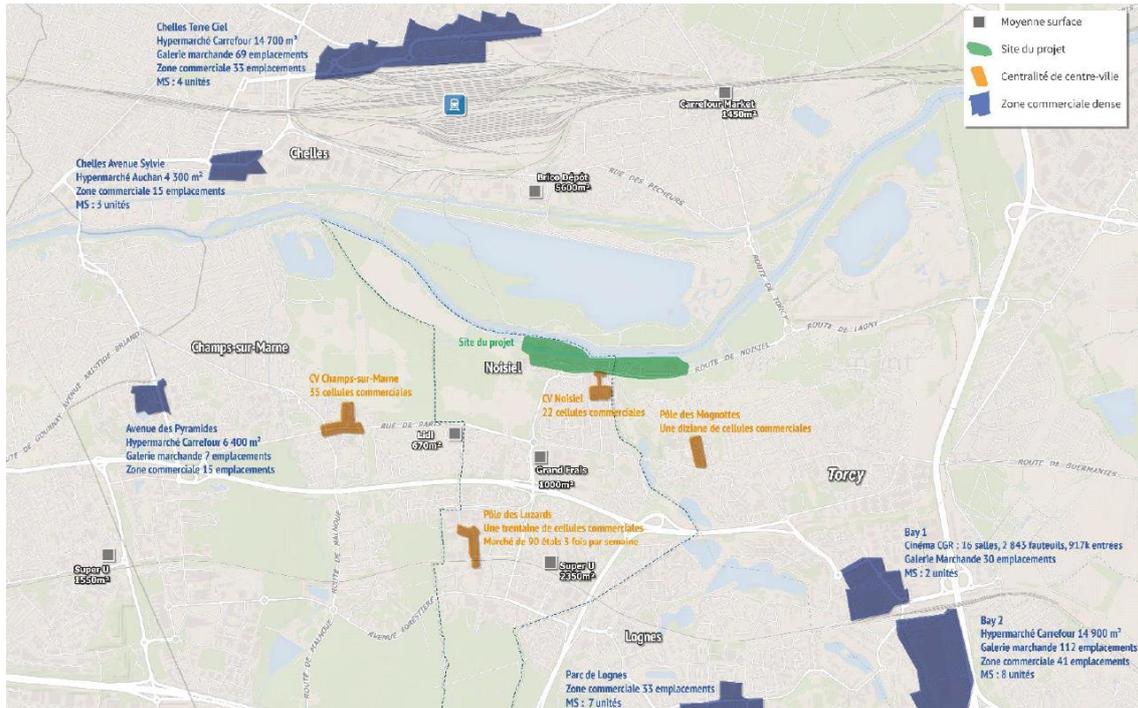


*Les équipements de la commune de Noisiel
(Source : Diagnostic et Etat initial de l'environnement PLU
Noisiel)*

L'offre commerciale

L'analyse de l'environnement commercial mené par le programmiste Bérénice fait ressortir les caractéristiques de l'offre commerciale du secteur suivantes :

- Des pôles commerciaux puissants dans un environnement proche, matérialisé par des centres commerciaux concentrant des offres de loisirs, d'équipement de la maison et de la personne, tiré par des locomotives alimentaires de grande taille (Bay 1 & 2, Chelles Terre Ciel...)
- Un maillage alimentaire concurrentiel pour les besoins de grande proximité, matérialisé par des grandes et moyennes surfaces (Grand Frais, Super U, Lidl...)
- Des centralités urbaines réduites qui répondent aux besoins de petite proximité



Cartographie de l'environnement commercial (Source : Bérénice, 2022)

L'offre de proximité immédiate, principalement située dans la Cité Menier peut être définie par les éléments suivants :

- Une offre généreuse avec 22 cellules commerciales réparties entre la Place Gaston Menier et la Place Emile Menier
- Une certaine fragilité de la trame commerciale avec 4 cellules vacantes sur les 22
- Une offre de petite proximité avec des commerces diversifiés, dédiée au secteur des services mais disposant également une proportion intéressante d'établissements de restauration qui permettent d'animer l'espace public
- Une offre peu qualitative, vieillissante s'adressant à une clientèle d'habités
- Une bonne commercialité grâce à un espace public lisible, comportant une forte identité



Trame commerciale de la Place Emile Menier (Source : Bérénice, 2022)

Analyse statistique :

Si le sous-équipement en commerce de destination est logique (l'environnement proche n'accueillant pas de grand équipement commercial), il concerne aussi les fonctions de proximité. L'équipement en commerces et services de proximité de la zone de chalandise ou de Noisiel est inférieur de 20 à 30% par rapport à la moyenne départementale ou régionale (hors Paris). L'équipement en restauration est inférieur de 10 à 20%. A noter qu'à l'échelle de Noisiel comme de la zone de chalandise, l'équipement commercial est toujours inférieur à la moyenne de l'EPCI Paris Vallée de la Marne.

3.6 Les mobilités et déplacements

Les déplacements domicile-travail émis par les habitants des deux communes se font en majorité en transports en commun (48,6%), suivi de près par la voiture (41,5%), la marche à pied est le 3ème mode utilisé avec environ 5% des déplacements. Ainsi malgré une relative dominance de la voiture sur les modes utilisés, on observe une forte tendance à l'utilisation des transports en commun et mode doux dans le secteur.

Le réseau viaire

Noisiel et Torcy se situent à 30km à l'Est de Paris au sein d'un maillage de grands axes routiers de l'Est de la région parisienne. Le territoire est composé par deux axes routiers structurants à l'échelle régionale ; l'A4 au Sud du site d'étude et des communes de Noisiel et Torcy et la francilienne (autoroute A104) à l'Est. Le territoire est aussi desservi par deux axes routiers structurants à l'échelle locale ; la RD 199 reliant la ville de Noisy-le-Grand à Torcy et la RD10P qui relie Noisiel, cet axe traverse la commune de Torcy au Nord en longeant le bord de Marne ainsi que l'emprise du projet.

Le RER

Le territoire bénéficie du réseau francilien, il est donc fortement connecté avec Paris et le reste de l'Île de France. Ainsi, plusieurs lignes du RER desservent les environs, les communes de Noisiel et Torcy sont desservies par la ligne de RER A reliant Cergy-le-Haut, Poissy, Saint-Germain-en-Laye à Marne-la-Vallée Chessy. Les RER observent une fréquence de passage de 5 minutes en heure de pointe, de 7-8 minutes en journée et de 15 minutes après 21h.

Le métro

Actuellement en projet, les lignes de métro du Grand Paris Express passeront non loin du site puisque les futures lignes 15 et 16 desserviront la commune de Noisy-Champs et Chelles, communes mitoyennes de Noisiel à l'Est du projet.

Le bus

Plusieurs lignes de bus urbain et péri-urbain desservent les environs du site d'étude. La commune de Noisiel est desservie par 10 lignes de bus, celle de Torcy en compte 13. Ces lignes sont gérées par quatre réseaux : RATP, Pep's, Scol'R et Seine et Marne Express. De manière générale, le réseau de transport en commun à Torcy et Noisiel est de bonne qualité, bien desservi, fréquent et nombreuses sont les lignes reliant avec les villes limitrophes.

Ainsi l'offre de transport en commun est performante mais éloignée du site. Deux lignes de bus desservent actuellement le site : les lignes 211 et 311.

Le vélo

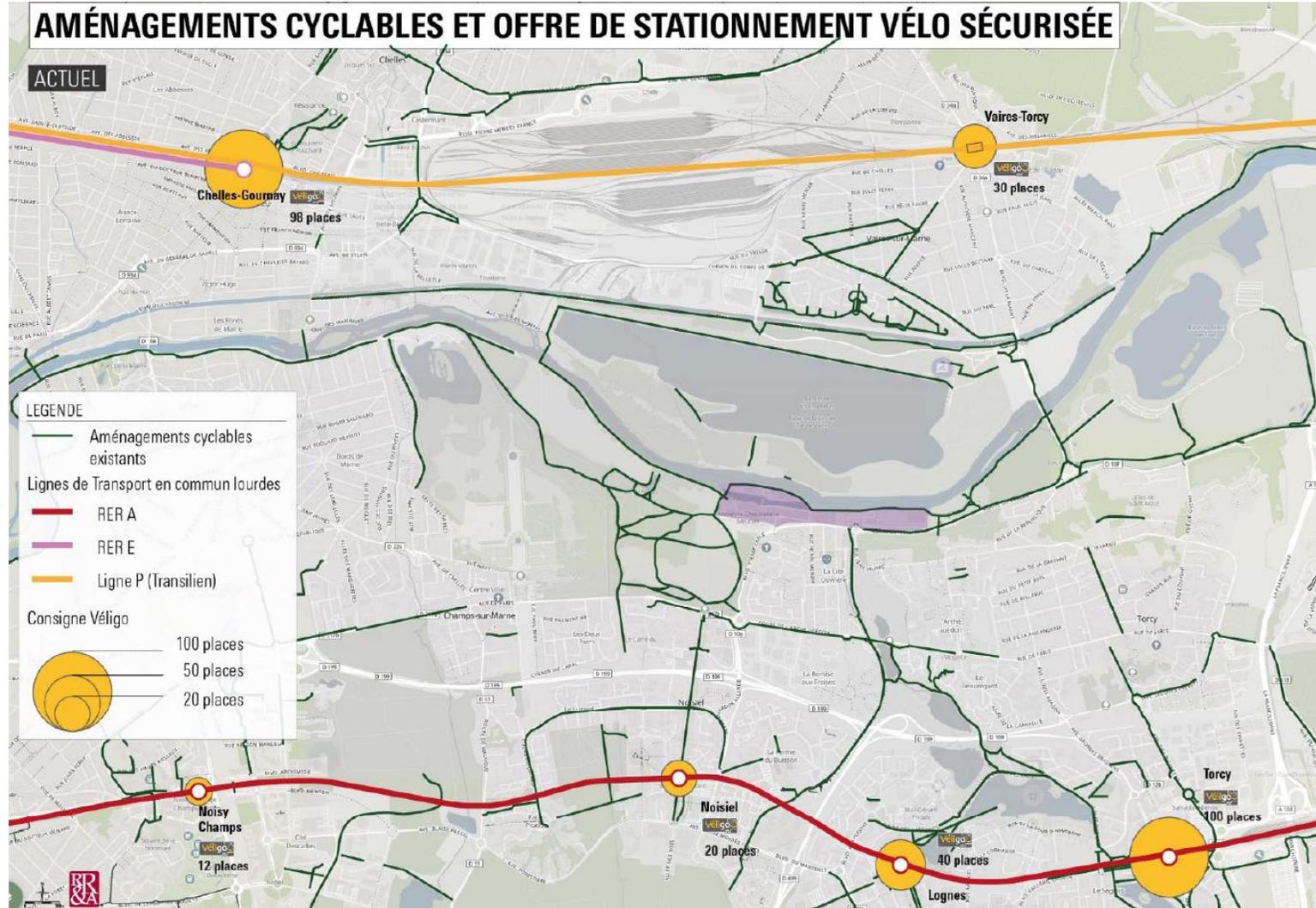
L'offre cyclable aux alentours du projet et notamment sur les communes de Noisiel et Torcy est relativement fournie avec la présence des voies douces des bords de Marne ainsi que la nouvelle voie verte créée le long de la RD 10 P sur Torcy. Toutefois certaines connexions restent à compléter, en particulier au centre-ville des communes.

La marche à pied

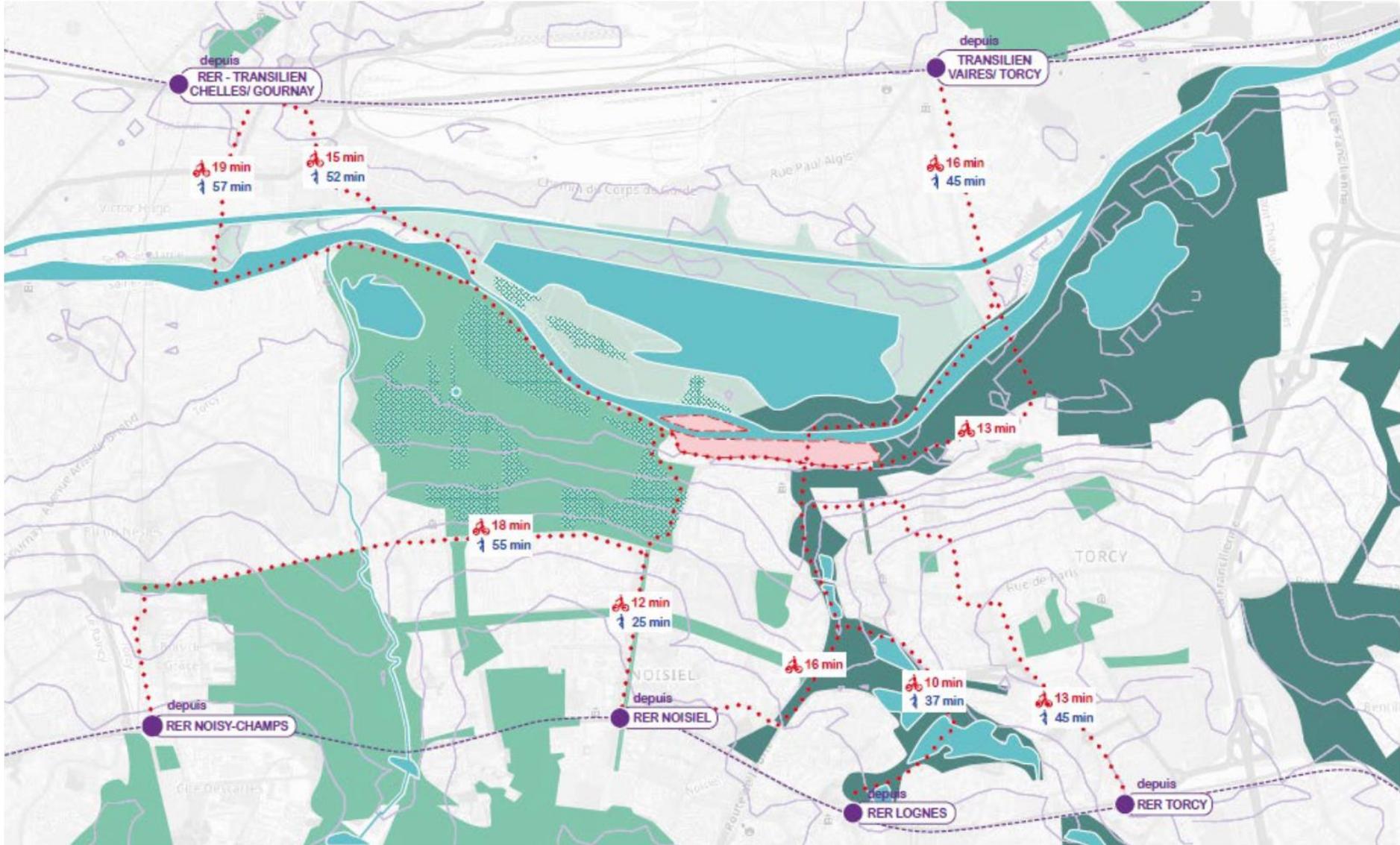
Le site bénéficie de la proximité immédiate avec la Marne pour disposer de nombreux sentiers de promenade.

Accessibilité du territoire en mode doux

Le Site de l'ancienne Chocolaterie Menier bénéficie d'une bonne accessibilité en mode doux depuis les polarités du territoire. Les 5 gares de RER du territoire sont accessibles depuis le site en moins de 15 minutes à vélo en moyenne (voir cartes ci-après). Les écoles et polarités commerciales se trouvent à 5 minutes à vélo en moyenne et 10-15 minutes à pied en moyenne (voir cartes ci-après).



Plan de l'offre cyclable existante à proximité du site
(Source : Cotech mobilité – 02/02/2021)



Liaisons douces aux transports en commun lourd
(Source : Cotech mobilité – 02/02/2021)

3.7 Pollution et nuisances

3.7.1 Qualité de l'air

Le bureau d'étude RINCENT AIR a réalisé une étude air et santé sur le projet d'aménagement de l'ancien site Nestlé à Noisiel.

Le recensement des données disponibles dans le cadre de l'enjeu « qualité de l'air », met en évidence les points suivants :

- A l'échelle de la commune de Noisiel, le trafic routier représente environ 80 % des émissions de NOX soit 45 % de plus qu'à l'échelle du département.
- La présence de la route départementale R10P qui longe la zone de projet et l'urbanisation au sud de cet axe constituent les principales sources locales d'émissions polluantes, notamment pour le NO2 et les particules. En revanche la zone d'étude n'est pas soumise à l'impact d'émissions industrielles à proximité du projet.
- Les données historiques de la qualité de l'air au niveau de la station Airparif la plus proche du projet n'indiquent pas de sensibilité particulière vis-à-vis des concentrations de fond en polluant (aucun dépassement des valeurs réglementaires sur les cinq dernières années pour le NO2 et les particules PM10).
- Actuellement, le projet se situe dans une zone faiblement peuplée. 19 sites d'accueil des populations vulnérables se trouvent à proximité du projet néanmoins ces derniers ne sont pas soumis à une étude spécifique des risques sanitaires (ERS).

3.7.2 Les nuisances acoustiques

Dans le cadre du projet une étude d'impact acoustique a été réalisée par le bureau d'études KIETUDES. Le site a fait l'objet d'une modélisation informatique et d'une simulation de propagation des bruits afin d'établir une carte de bruit de la zone représentant l'état initial.

Les cartes ci-dessous permettent de visualiser les ambiances sonores sur la zone d'étude et son environnement proche. On y distingue les zones à plus de 65 dB(A) de jour et plus de 60 dB(A) la nuit (ambiance non modérée) qui se concentrent en bordure immédiate des grands axes routiers, à proximité du barrage de Noisiel et du Moulin Saulnier. Les niveaux sonores pourraient être gênants pour les locaux à usage d'habitation/hébergement/ hôtel et pour lesquels il conviendra de renforcer l'isolation phonique de façade. Dès que l'on se retrouve un peu plus à l'écart des routes, à fortiori dans les jardins à l'arrière des maisons et sur la zone d'étude, les niveaux sonores sont bien en deçà de ces limites et on se retrouve en zone d'ambiance modérée



Ambiance sonore initiale 07h-22h00 et 22h - 7h00

(Source : Rapport KIETUDES 07.01.20)

3.7.3 La pollution des sols

Dans le cadre de l'opération d'aménagement, l'entreprise Tauw France a été sollicitée pour la réalisation d'un diagnostic de la qualité des sols.

Résultats des investigations sur les sols

Les résultats analytiques mettent en évidence :

- Des impacts en plomb, en hydrocarbures C10-C40 et en HAP présents ponctuellement dans les sols jusque 10 cm, ou au moins 30 cm de profondeur selon la localisation. Ceux-ci sont principalement relevés sur l'est du site et sont délimités spatialement.
- Un impact ponctuel en arsenic sur les 10 premiers centimètres de sol au droit de la zone 3
- Hormis les impacts mentionnés ci-dessus nécessitant des mesures de gestion pour les sols, sauf les zones 4 et 7, l'ensemble des zones présente des teneurs éparses en métaux et métalloïdes ponctuellement supérieures aux teneurs couramment observées dans les sols en Île-de-France. Voir carte ci-après.

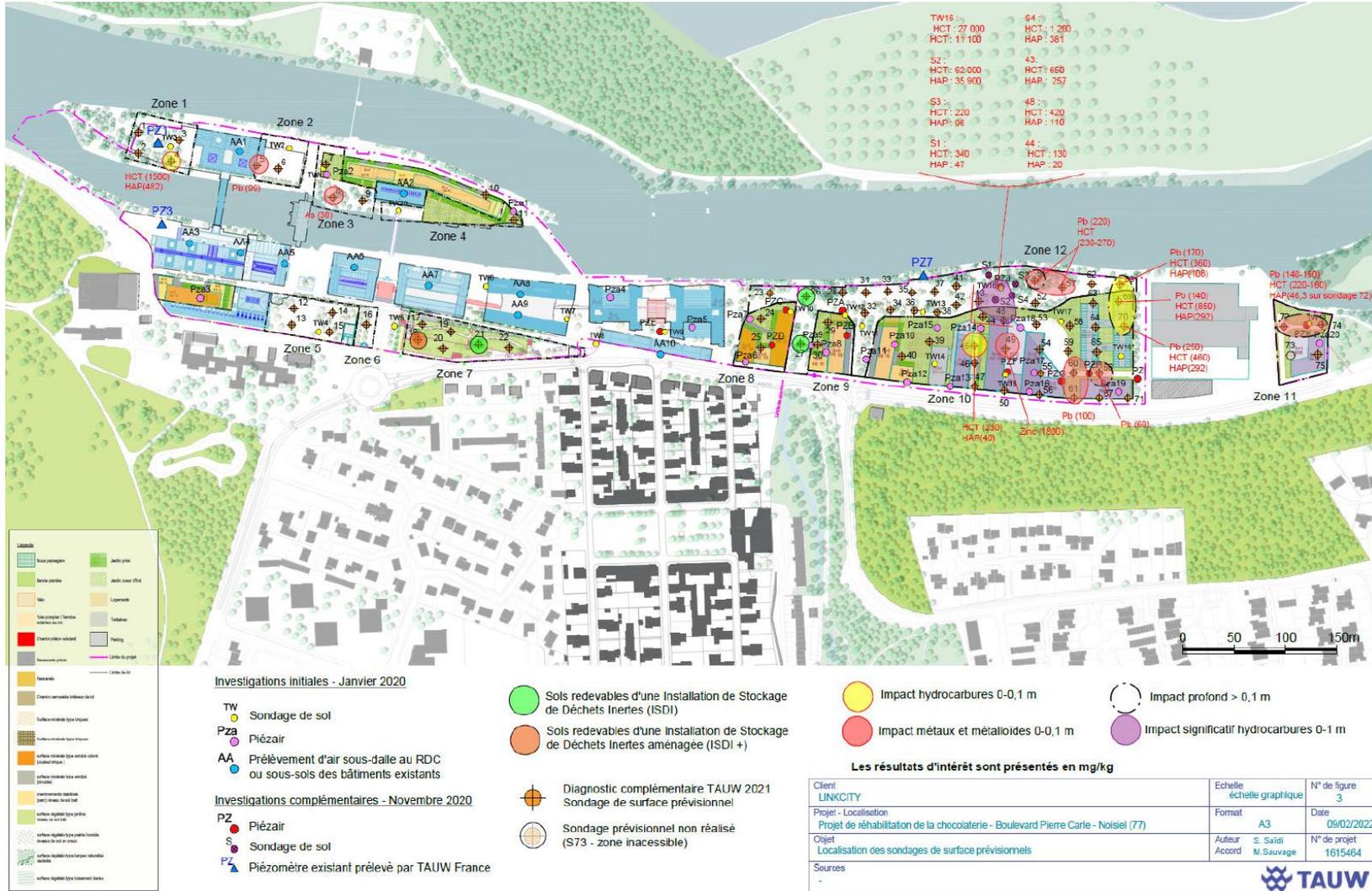
Au vu de l'historique du site et, compte-tenu de la diversité et de la répartition inégale des teneurs et des composés sur l'ensemble du site, la présence de ces métaux est probablement de nature anthropique via l'apport de remblais de mauvaise qualité.

Résultats des investigations sur les gaz du sol

Les résultats analytiques mettent en évidence la présence de composés volatils répartis de manière non homogène sur le site. On observe en particulier des concentrations diffuses sur la partie est du site en benzène, xylènes et trichloroéthylène.

Résultats des investigations sur les eaux souterraines

Les résultats analytiques mettent en évidence l'absence de pollution dans les eaux souterraines. Les résultats des analyses des eaux souterraines ont montré l'absence de pollution en substances organiques.



*Synthèse des résultats d'intérêt pour une approche qualité des sols en place
(Source : Diagnostic complémentaire de qualité des sols au droit des futurs espaces verts - TAUW France)*

3.7.4 Les nuisances lumineuses dans la zone d'étude

Les communes de Noisiel et Torcy sont situées dans la région Ile-de-France, territoire fortement urbanisé sur lequel le phénomène de pollution lumineuse est important.

A l'échelle du site d'étude, qui prend place dans un environnement urbain, les axes de circulation, et notamment la D10 P qui longe la limite sud du site d'étude, sont équipés d'éclairage public de type routier. Le site lui-même bénéficie d'un éclairage d'ambiance (type potelets), et de sécurité sur les voies circulées (types candélabres).

3.7.5 Les nuisances électromagnétiques dans la zone d'étude

L'Agence Nationale de Fréquences (ANFR) veille au respect des valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques. D'après l'ANFR une seule installation radioélectrique pour la téléphonie mobile est recensée dans l'aire d'étude, et prend place au cœur du site d'étude. Une mesure en date du 30 avril 2020 a été réalisée à environ 150 m à vol d'oiseau au sud du site d'étude. Le rapport conclu au respect des valeurs limites d'exposition fixées par le décret du 3 mai 2002.

3.8 Les risques naturels et technologiques

Selon le site www.georisques.gouv.fr, la commune de Noisiel est concernée par les risques suivants :

Noisiel		
➤ Risques importants :		
Risque inondation	Retrait-gonflement des sols	
○ Risques secondaires :		
Risque lié au installations industrielles	Risque lié aux canalisations dangereuses	Risque lié au séisme

Torcy				
➤ Risques importants :				
Risque inondation		Risque lié au retrait-gonflement des argiles		
○ Risques secondaires :				
Risque lié au installations industrielles	Risque lié aux sites inventaires BASIAS	Risque lié aux canalisations dangereuses	Le risque lié au séisme	Le risque lié aux cavités souterraines et ouvrage civil

Le risque d'inondation : Les territoires communaux sont soumis au débordement de la Marne.

Le projet est concerné par deux types de zones à risque :

- Zone A : Zone de grand écoulement des crues,
- Zone B : Zone d'expansion des crues.

Le site de la Chocolaterie se situe partiellement en zone d'expansion de crue, dite zone B. Dans cette zone, sont autorisés la réalisation des équipements et des opérations d'urbanisation, sous réserve qu'une étude en détermine l'impact hydraulique et les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre par le pétitionnaire.

3.8.1 Les risques technologiques

3.8.1.1 Le risque industriel

Les communes de Noisiel et Torcy ne sont pas soumises à un Plan de Prévention des Risques Technologiques.

On ne recense aucune installation SEVESO sur l'assiette des deux communes, mais il en existe dans les alentours.

Installation SEVESO	
A environ 3 kilomètres :	
Usine EDF TAC, Seuil Bas, Vaires sur Marne, en fonctionnement	Usine UGI Energie, Seuil Bas, Chelles, en fonctionnement
A plus de 7 kilomètres :	
Usine Auvalis, Seuil Bas, Serris, en fonctionnement	Usine Véolia Eau IDF SNC, Seuil bas, Noisy le Grand, en fonctionnement

Les installations classées pour la Protection de l'Environnement situées à proximité du site d'études sont les suivantes :

Installations classées pour la Protection de l'Environnement
A environ 1,5 km :
APS autolubrification produit synthèse, 77186, NOISIEL
Société immobilière de Noisiel Nestlé, 77186, NOISIEL
DAC : Site de commerce de gros, de déchets et de débris, 77500, CHELLES
GENERIS Chelles : Site de traitement et élimination des déchets non dangereux, 77500 CHELLES
Sima, 77200, TORCY

3.8.1.2 Le risque de transport de matières dangereuses

Les deux communes sont citées au dossier départemental des risques majeurs pour les risques liés à la présence de canalisations de gaz.

Le projet est situé tout au nord d'une canalisation de gaz naturel à moins d'un kilomètre.

Concernant le transport de matières dangereuses par voie routière, le projet est faiblement impacté.

Le transport de matières dangereuse par voie ferroviaire impacte lui aussi faiblement le projet avec la voie ferrée la plus proche situé à 1,5km au Sud.

3.9 Les documents d'urbanisme et de planification

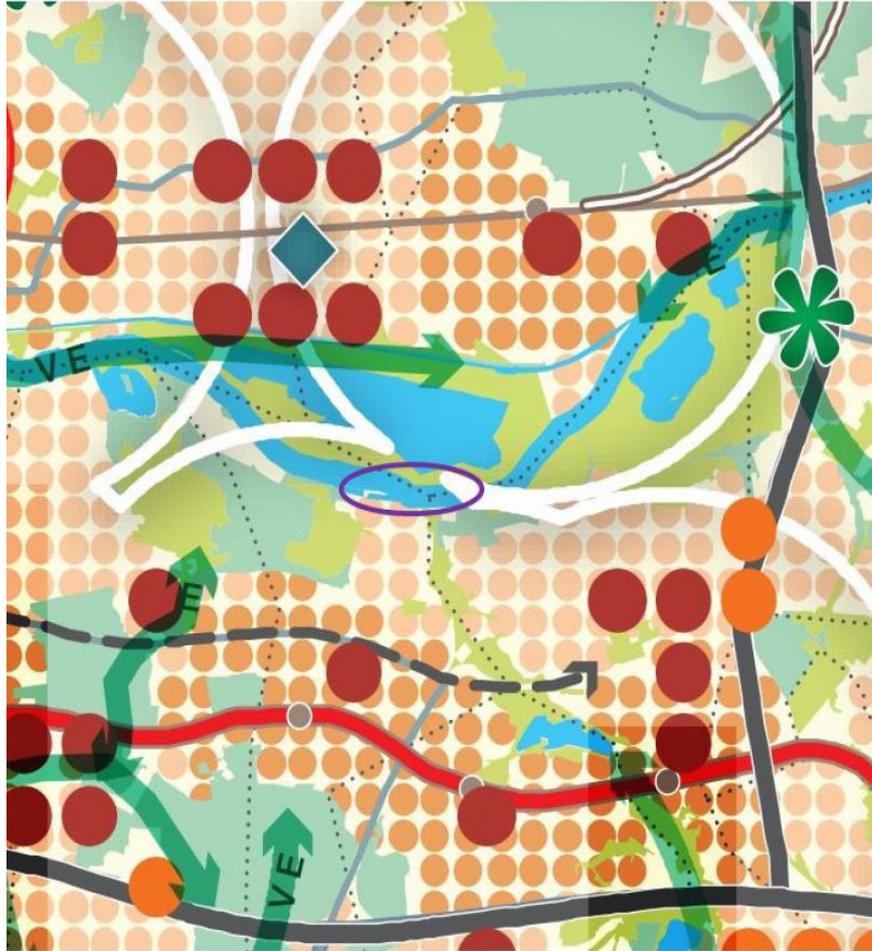
3.9.1 Le schéma directeur de la Région Ile-de-France

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.

Pour atteindre les objectifs fixés, le SDRIF propose :

- D'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.
- D'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.
- 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.
- 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.
- 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.

Selon la carte à destination générale des différentes parties du territoire, le site du projet est un espace urbanisé à optimiser. Le projet est limitrophe d'espaces verts et de loisirs, d'espaces boisés et naturel, 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 territorial. 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.



L'armature logistique

- ◆ Site multimodal d'enjeux nationaux
- ◆ Site multimodal d'enjeux métropolitains
- ◆ Site multimodal d'enjeux territoriaux

Relier et structurer

Les infrastructures de transport

	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)	
Les réseaux de transports collectifs	Niveau de desserte national et international	—	—	
	Niveau de desserte métropolitain	<ul style="list-style-type: none"> — Réseau RER — RER A — RER B — RER C — RER D — RER E 	<ul style="list-style-type: none"> — Nouveau Grand Paris — Tracé de référence 	← - - - - - →
	Niveau de desserte territoriale	—	—	← - - - - - →
	Gare ferroviaire, station de métro (hors Paris) Gare TGV	• •		• •
Les réseaux routiers et fluviaux	Existant	Itinéraire à recueillir	Projet (Principe de liaison)	
	Autoroute et voie rapide	—	← - - - - - →	
	Réseau routier principal	—	← - - - - - →	
	Franchissement		—	
Aménagement fluvial			← - - - - - →	

Les aéroports et les aérodromes

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

○ Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

■ Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités
 - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

Carte de destination générale des différentes parties du territoire
(Source : SDRIF 2013)

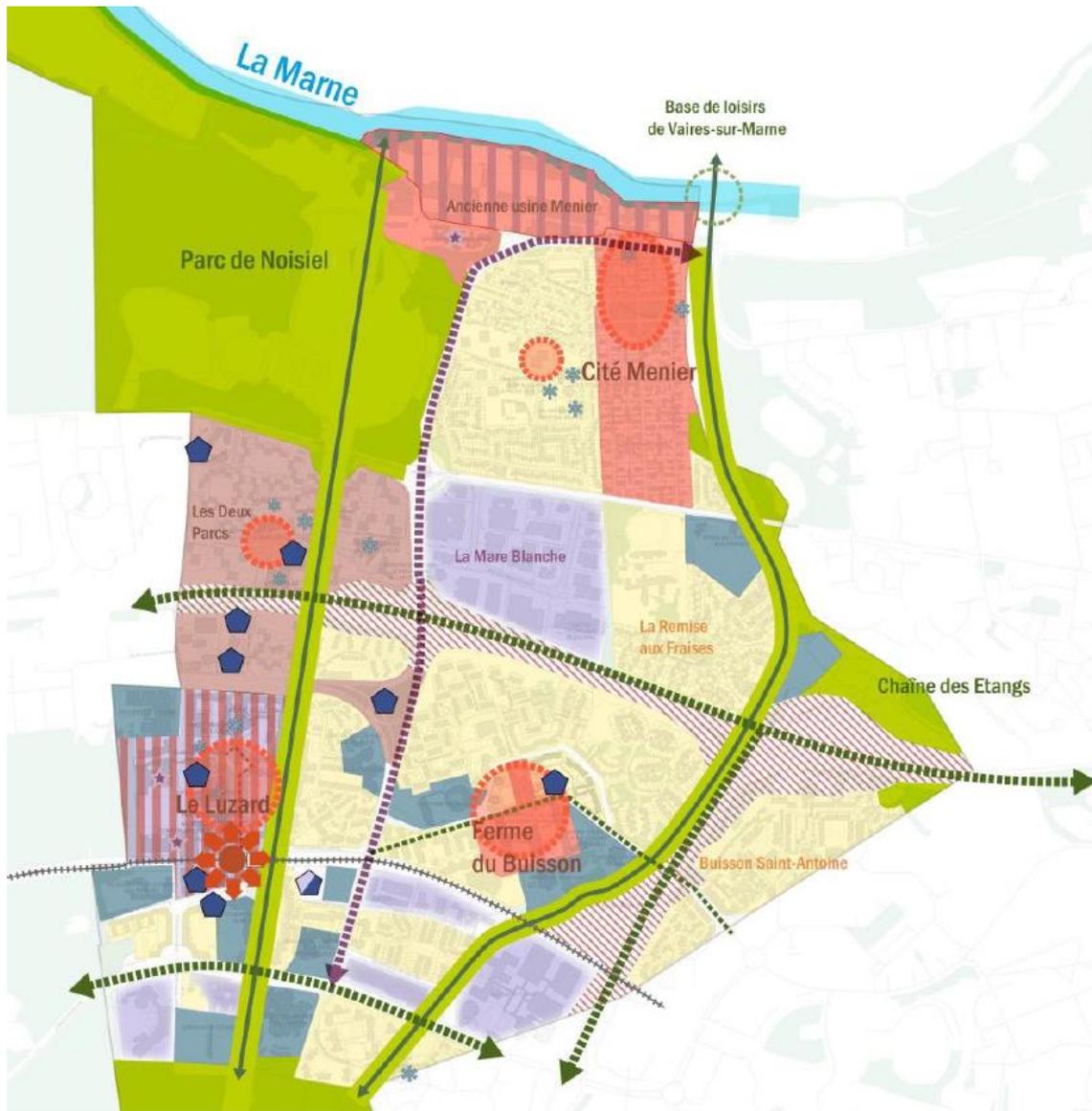
3.9.2 Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

3.9.2.1 Le Plan Local d'Urbanisme de Noisiel

Dans le cadre du projet de la Chocolaterie, objet du présent dossier, la commune de Noisiel a engagé 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 du projet sur l'ancien site industriel. Le projet présentant un caractère d'intérêt général, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est apparue comme la plus adaptée pour l'évolution du document d'urbanisme de la commune de Noisiel.

Le PADD du PLU de Noisiel fixe les enjeux majeurs suivants au site de la Chocolaterie :

- **Habitat** : Le site de la Chocolaterie est ici identifié comme un lieu propice au développement de logement 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



 Valoriser l'entrée de ville principale, celle de la gare RER, pour offrir une vitrine attractive à la ville de Noisiel

 Préserver les quartiers en limitant leur densification, tout en répondant à leurs problématiques (stationnements, circulation, efficacité énergétique)

 Poursuivre la requalification des quartiers du Lizard et des Deux Parcs

 Réfléchir à la requalification des emprises de la VPN/VPO afin d'en permettre la reconquête urbaine

 Engager le développement d'une réelle mixité sociale tout en répondant aux besoins en logements des Noisiéliens

 Assurer une offre en services et équipements en adéquation avec les besoins des habitants

 Maintenir et développer les espaces naturels

 Assurer la liaison vers la base de loisirs de Vaires-sur-Marne par la réalisation d'une passerelle piétonne (localisation indicative)

 Préserver et permettre la découverte des bords de Marne

 Mettre en valeur et faire vivre une ville d'Art et d'Histoire

 Poursuivre le développement d'infrastructures structurantes pour les déplacements « actifs » (piétons, vélos)

 Maintenir les parcours et les liens entre les principaux espaces naturels

 Assurer un traitement plus urbain de cet axe structurant du territoire

 Garantir le maintien et le développement de l'activité économique et de l'emploi

 **Garantir la vocation économique du site de l'ancienne usine Menier**

 Favoriser le développement d'un projet présentant une mixité fonctionnelle et permettant de valoriser le patrimoine exceptionnel du site de l'ancienne Chocolaterie

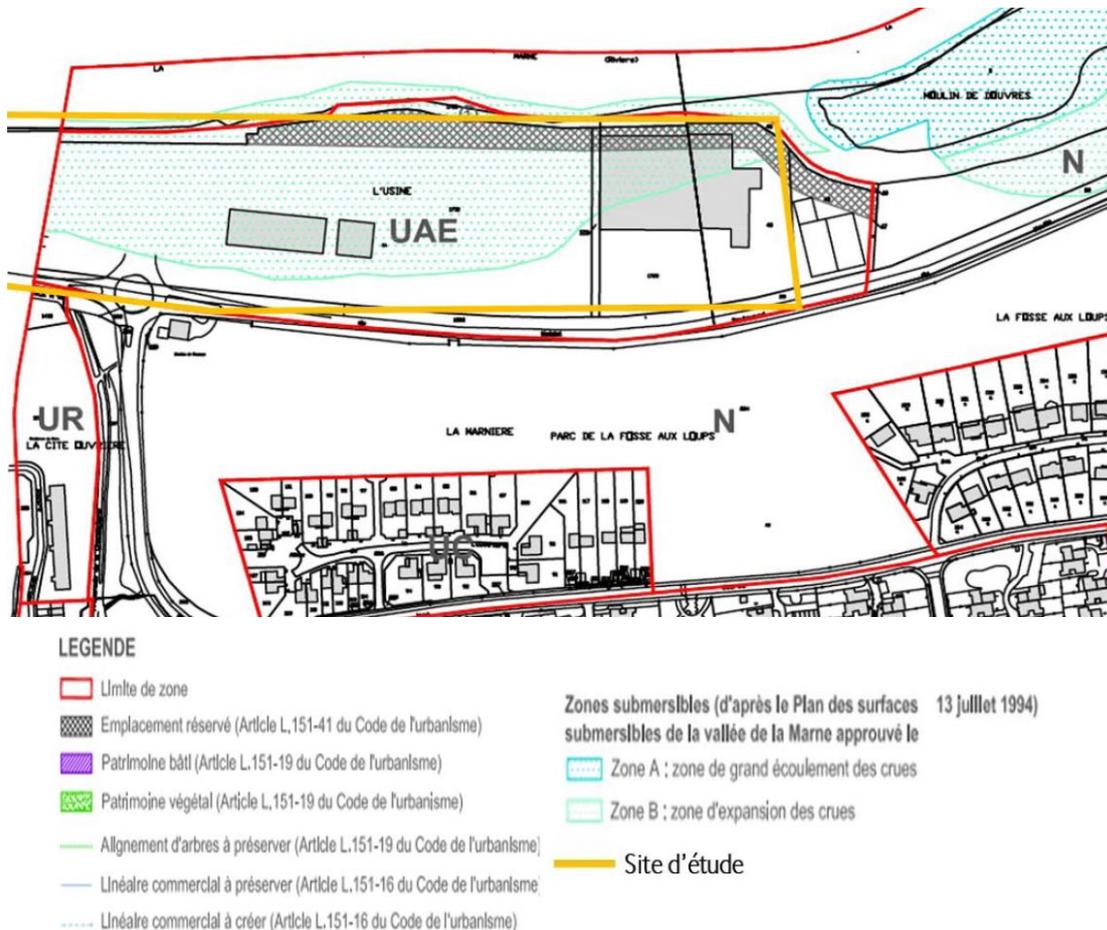
 Pérenniser et dynamiser les polarités commerciales du territoire, en évitant la dispersion de l'offre et en améliorant l'offre et la visibilité commerciale

Carte du PADD (Zoom)
(Source : PLU de Noisiel)

3.9.2.2 Le Plan local d'urbanisme de Torcy

Le site d'étude est répertorié au sein du PLU dans la zone UAE. Cette zone reprend les deux grands secteurs économiques du territoire, à savoir la Zone d'activité économique du chemin de Croissy (au Sud) et la zone d'activité industrielle de Torcy (au Nord projet d'étude).

Le projet a été identifié comme étant en zone B pour la zone d'expansion des crues au regard des zones submersibles.



*Carte du zonage réglementaire
(Source : PLU de Torcy approuvé le 24 mars 2017)*

La carte schématique du PADD incite à la préservation de la trame verte et bleue sur l'ensemble de l'assiette du projet. Une partie du projet est situé sur un secteur qui a vocation à être développé économiquement et paysagé au travers d'une opération de renouvellement urbain. L'entrée de la ville, vitrine du territoire a pour projet d'être améliorée. Au Sud du projet, il est prévu de réaménager, valoriser les espaces publics et les voiries et reconfigurer les principes de liaisons de façon à unifier la ville et optimiser les déplacements au sein et entre les différents quartiers.

Carte schématique des orientations du PADD

-  Préserver la trame verte et bleue sous toutes ses formes
-  Encourager le développement des commerces, des services et des activités d'artisanat dans le cœur de ville.
-  Requalifier la Zone d'Activités Économiques et organiser l'extension et la réunification de la Zone Industrielle sur une partie de l'emprise de la RD 199.
-  Affirmer la vocation commerciale du centre commercial Bay 1

Pérenniser et conforter les quartiers existants tout en les rendant plus perméables :

-  Assurer une évolution qualitative des quartiers, notamment grâce à une réflexion sur l'aménagement des espaces extérieurs, et permettre une évolution des logements dans les secteurs pavillonnaires en facilitant les extensions et les adaptations à l'évolution des besoins, tout en préservant l'organisation urbaine par une maîtrise de leur densification
-  Affirmer les polarités de quartier comme lieux de vie partagés et préserver les centralités commerciales de proximité
-  Réaménager, valoriser les espaces publics et les voiries et reconfigurer les principes de liaisons de façon à unifier la ville et optimiser les déplacements au sein et entre les différents quartiers

Faire des grands projets des vecteurs d'unification du territoire :

-  Développer le projet de la ZAC des Coteaux de la Marne
-  Possibilité d'extension de la ZAC
- Reconquérir l'emprise de l'ex VPN
-  Vocation économique
-  Vocation mixte
-  Etudier le secteur la frange Est du territoire qui, tout en restant à dominante naturelle, pourrait accueillir des aménagements permettant la reconquête et l'animation des lieux.

Développer la qualité urbaine à travers les opérations de renouvellement urbain :

- ① Développement économique et paysager sur le site ARC
- ② Renouvellement urbain l'Arche-Guédon
- ③ Réhabilitation et Résidentialisation de Beauregard
- ④ Requalification du parc des Droits de l'enfant
- ⑤ Restructuration urbaine et résidentialisation du quartier du Mail
- ⑥ Réflexion sur le pôle gare
- ⑦ Requalification de la ZAE du Chemin de Croissy

 Améliorer les entrées de ville, vitrine du territoire.

 Site d'étude

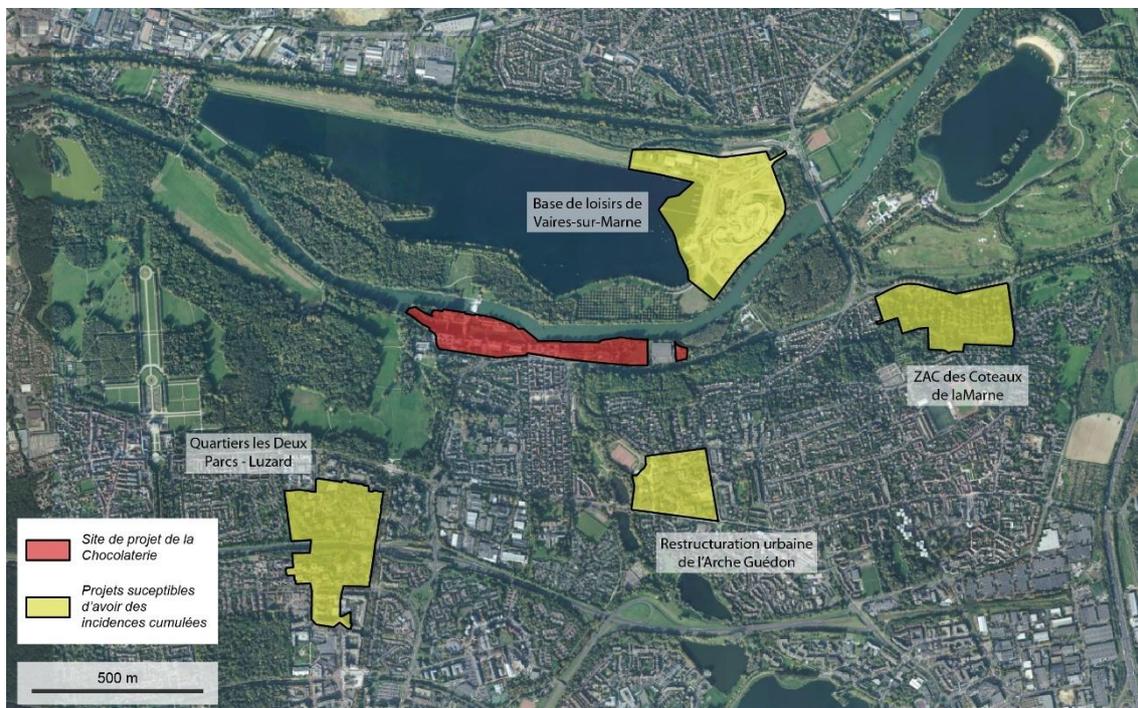


Carte schématique des orientations du PADD
(Source : PLU de Torcy approuvé le 24 mars 2017)

4 Incidences directes et indirectes, permanentes et temporaires ; et mesures d'Évitement Réduction et Compensation envisagées

Après consultation du site de la MRAE, les projets recensés dont les effets sont susceptibles de se cumuler avec ceux du projet urbain de la Chocolaterie, sont les suivants :

- La ZAC des coteaux à Torcy,
- La base de loisirs de Vaires-sur-Marne,
- Le projet de restructuration urbaine de l'Arche Guédon à Torcy
- Projet NPNRU des Deux Parcs Lizard à Noisiel et Champs sur Marne



Plan de situation des projets susceptibles d'avoir des incidences cumulées avec le projet de la Chocolaterie

Il s'agit de projets variés à vocation d'habitat et/ ou d'activités, logements, équipements.

Les projets de la ZAC des Coteaux, de l'Arche Guédon, et des Deux Parcs Lizard engendreront une relative hausse des activités humaines dans le secteur. Bien qu'il soit difficile de quantifier précisément les impacts cumulés des projets (du fait notamment de l'environnement de centre urbain de ces opérations et donc de la densité d'usages entourant les projets) il est possible d'identifier certains enjeux pouvant avoir un impact cumulé négatif avec le projet de la Chocolaterie :

- **Le trafic routier** : Globalement les différents projets d'aménagement apporteront un trafic routier supplémentaire sur la RD10P compris entre 10 % et 13 % du trafic actuel, et la capacité de charge des carrefours du secteur ne seront pas dépassées. Notons qu'au-delà

de la prise en compte des flux routiers projetés à proximité du site d'étude, les différentes opérations intègrent également des infrastructures et des mesures d'incitation à l'utilisation des modes de transport alternatifs à la voiture.

- **La qualité de l'air** : L'impact majoritaire de ce type de projets sur la qualité de l'air est la conséquence des trafics routiers. En prenant en compte les opérations susceptibles d'avoir des incidences cumulées avec le projet, il en ressort un impact modéré sur la qualité de l'air.
- **L'ambiance sonore** : Les impacts identifiés font état d'une ambiance sonore qui n'évolue que très peu en bordure de la RD 10 P.
- **L'ambiance paysagère** : Compte tenu de l'éloignement et de l'absence de visibilité du site avec les projets de l'Arche Guédon, de la Base de loisirs de Vaires et de la ZAC des Coteaux leurs impacts cumulés concernant l'ambiance paysagère peuvent être qualifiés de négligeables.
- **La disponibilité de la ressource en eau** : Il est attendu que les différents projets engendrent une hausse de la consommation en eau de l'aire urbaine, en lien avec l'arrivée de nouvelles populations et activités sur ces secteurs, et induisant des effets cumulés négatifs sur la disponibilité de la ressource. Cependant, les différents projets mettront en œuvre des mesures de réduction de la consommation d'eau potable domestique.
- **La gestion des eaux usées** : Les différentes opérations auront pour effet une augmentation de volume dans les réseaux et ouvrages d'assainissement dues aux nouveaux habitants et aux activités prévus. L'exutoire final pour les eaux usées sera la station d'épuration de Saint-Thibault-des-Vignes qui a été conçue pour supporter la montée en charge liée au développement économique et démographique du territoire.
- **Le risque d'inondation** : seul le projet de la ZAC des Coteaux est partiellement concernée par le risque de débordement de la Marne. Cette ZAC, dont la partie Nord comprends des emprises de zone inondable, ne prévoit pas de construction dans ces emprises au droit desquelles seront conservés des zones naturelles et paysagères. Il n'est donc pas attendu d'impact cumulé de cette ZAC avec le projet de la Chocolaterie sur l'écoulement des crues de la Marne.

4.1 Incidences directes et indirectes, permanentes et temporaires, mesures d'évitement réduction et compensation envisagées

4.1.1 Impacts sur le milieu physique

4.1.1.1 La topographie

Le projet s'appuie sur la topographie existante. Les constructions et aménagements futurs respectent les niveaux de terrains actuels et s'inscrivent dans le relief existant. Le niveau des bâtiments et des espaces extérieurs a été défini pour permettre le raccordement aux voies existantes en respectant les normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR), l'écoulement gravitaire des eaux de ruissellement jusqu'aux zones de rétentions et la strate arborée en place. Le projet n'aura donc pas d'impacts permanents sur la topographie.

4.1.1.2 Le sol et le sous-sol

L'aménagement de voiries, bâtiments et espaces extérieurs n'aura pas d'effet direct sur la structure géologique du site. Le projet prendra en compte les caractéristiques du sous-sol (portance, perméabilité...) pour la conception des bâtiments, des voiries et la gestion des eaux pluviales. Il est à noter qu'aucunes nouvelles infrastructures souterraines ne sont prévues dans le cadre du projet. La création de nouveaux aménagements (voies et cheminements, construction de bâtiments) a un effet direct et permanent sur la couche superficielle du sol, nommée aussi trame brune. Toutefois, le secteur étant déjà pour partie urbanisé, les couches superficielles du sol y ont donc déjà fait l'objet de modifications ayant conduit à leur artificialisation. Le projet conduira à une diminution de cette artificialisation. Ainsi à l'échelle globale de l'opération, le projet aura un impact permanent positif sur la nature physique des sols.

Aujourd'hui le site est artificialisé sur environ 65% de sa surface, le projet permettra de désimperméabiliser en partie le site (création de plus de 800 m² d'espace vert supplémentaires côté Noisiel), de consolider et d'étendre la ripisylve tout en laissant possible une future réouverture du Ru du Maubuee au droit du site et le parc de la Marne sur la partie torcéenne.

4.1.1.3 Les eaux souterraines et superficielles / la ressource en eau potable

- Sur la gestion des eaux pluviales :

Impacts directs et permanents quantitatifs : Le projet dans la partie nouvellement aménagée (partie est) permet de réduire la collecte en tuyau pour favoriser une gestion en surface, qui permettra de ralentir les écoulements et d'améliorer la qualité des eaux rejetées au milieu naturel. Pour cela la création du parc en bord de Marne permet de mettre en œuvre une gestion par infiltration de la pluie de période de retour 20 ans en s'appuyant sur un parcours de l'eau identifié, naturel et à ciel ouvert. Pour ce qui est de la partie conservée, afin d'éviter l'impact négatif d'espace de rétention sur les espaces extérieurs historiques et de conserver un maximum de réseaux existants, la gestion des eaux pluviales est inchangée. Un diagnostic de l'état des réseaux sur le site (ITV) a permis de confirmer la possibilité de réutilisation des réseaux existants.

Au sein des lots privés une gestion des 10 premiers millimètres de pluies est imposée et le tamponnement des pluies exceptionnelle au sein du lot sera recherchée. Pour les bâtiments existants historiques réhabilités, la gestion des eaux pluviales collectées restera inchangée et celles-ci transiteront par les réseaux avant d'être rejetées vers la Marne.

Pour la consommation en eau potable, en l'état actuel de la programmation du projet (soit 560 logements, 115 chambres étudiantes et environ 57 000 m² d'activités), les besoins journaliers ont été estimés à 200 m³. La Marne sera donc sollicitée via l'usine de traitement d'Annet-sur-Marne pour l'alimentation en eau potable des futurs logements et activités.

Enfin, en ce qui concerne les eaux usées, elles seront évacuées vers la station d'épuration de Saint-Thibault-des-Vignes qui été conçue pour supporter la montée en charge liée au développement économique et démographique du territoire.

Impacts directs et permanents qualitatifs : Dans le cadre du projet, la principale source de pollution potentielle dans les eaux de ruissellement sera liée à la circulation. Les eaux pourront être chargées en polluants (hydrocarbures, huiles, etc.) notamment au niveau des voies principales de circulation. Notons toutefois que l'emprise du projet comportera peu de voies circulées.

En termes quantitatif, le projet réduira la collecte des eaux en tuyau en instaurant une gestion des eaux pluviales de surface via infiltration dans les espaces nouvellement aménagés. Le projet créé des ouvrages aériens de tamponnement et de transit pour la reprise des eaux pluviales au niveau des espaces collectifs : soit des dépressions dans les espaces verts, des bassins paysagers et noues structurantes, notamment au sein du futur parc de la Marne. Ces ouvrages permettront de ralentir les écoulements, de favoriser les pertes au fil de l'eau (par évapotranspiration, infiltration, évaporation) et in fine de réapprovisionner les nappes souterraines. De plus, le projet laisse la possibilité à termes d'une potentielle réouverture du rû Maubuee à plus grande échelle.

En termes qualitatif, la plupart des ouvrages alternatifs (noues et bassins paysagers) sont très performants pour diminuer le rejet au milieu naturel des polluants chroniques transportés par les eaux de ruissellement. Ils permettent un abattement des pollutions par simple décantation des Matières en Suspension (MeS), qui est l'un des procédés les plus efficaces pour piéger les polluants. Le choix d'une végétation adaptée permet d'améliorer encore ce rendement, par la phytoremédiation¹. On considère que les taux d'abattement en MeS dans les ouvrages de types noues plantées, sont de l'ordre de 90% (selon les pentes, la végétation, les ouvrages d'injection...). **L'impact qualitatif du projet sera donc très limité.**

- Sur la consommation en eau potable :

¹ **La phytoremédiation** est une technique de dépollution des eaux ou des sols basée sur les plantes et leurs interactions avec le sol et les microorganismes.

En phase de fonctionnement, à l'échelle des logements, l'installation de chasses d'eau à double débit, mousseurs, réducteurs de pression, etc. sera préconisé. Par ailleurs, le projet implantera des espèces végétales locales nécessitant peu ou pas d'arrosage.

En phase chantier, 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.

4.1.1.4 Le climat et la vulnérabilité du projet au changement climatique

Toute urbanisation et toute activité humaine, ont des effets certains sur le climat. Elles produisent des gaz à effet de serre (GES), qui participent au réchauffement climatique lors des phases :

- De construction ou d'aménagement (production des matériaux, acheminement sur le chantier, mise en œuvre, élimination des déchets de chantier...)
- D'utilisation (chauffage, climatisation, éclairage, circulation induite des biens et des personnes, élimination des déchets...).

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.

Concernant les impacts du projet sur les îlots de chaleur urbains, ceux-ci pourraient être accentués par la création de nouvelles constructions et voiries associées. L'incidence restera modérée en raison de la présence de la Marne, du fait de la création du parc de la Marne et de préservation/consolidation de nombreux espaces végétalisés au sein de projet (berges et ripisylves, jardins aménagés, toitures végétalisées, ...) et de la concentration des bâtiments neufs en remplacement de bâtiments existants, ou de poches de stationnement en enrobé, des secteurs déjà artificialisés et minéralisés.

Concernant le phénomène de vent, le couloir de vent de la Marne offre au site une ventilation naturelle de grande qualité. 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 collectifs. Cet effet serait toutefois modéré par la rugosité des façades créées et par la forte présence de végétation sur le site. Notons qu'un point noir d'inconfort aérodynamique 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.

Concernant les déplacements induits, le projet, par sa localisation dans un secteur urbanisé et à proximité des équipements et des aménités urbaines permettra de limiter les déplacements des usagers du site. De plus, la proximité avec l'offre de transport en commun (bus, RER) pourra encourager au report modal des usagers, cet effet sera également encouragé par la place privilégiée donnée aux modes doux au sein du projet : aménagement de voies piétonnes et

cyclables, limitations des accès à la voiture, mutualisation et foisonnement du stationnement, aménagements de parkings vélos pour les habitants et le public...

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. Les nouvelles constructions respecteront ainsi les principes de conception bioclimatiques afin de favoriser les apports naturels (éclairage, chauffage, ventilation...).

Le projet cherchera également à diminuer son impact sur le climat par la mise en place de mesures en phase chantier : limite de vitesse des véhicules et engins sur et aux abords du site, entretien de machines et arrêt de celles-ci lorsqu'elles ne sont pas utilisées, privilégier les équipements électriques, privilégier les approvisionnements locaux...

Concernant les effets du projet sur le climat local, le phénomène d'îlot de chaleur urbain sera limité par la place importante du végétal dans les aménagements proposés. Il s'agira par exemple sur les lots privés de la mise en place de toitures végétales (Nefs, Atrium, Platanes...) ou encore de l'augmentation des surfaces de pleine terre.

4.1.2 Impacts sur le paysage et l'environnement urbain

4.1.2.1 Paysage

Le site de projet vient s'inscrire à l'interface de deux typologies paysagères : champêtre et naturelle avec la présence de la Marne, de parcs et de nombreux boisements et une ambiance plus urbaine liée à la présence des villes de tailles moyennes (Noisiel et Torcy).

La réalisation d'un projet urbain est susceptible de modifier les paysages par différentes composantes : modification de la physionomie générale du paysage, modification des perspectives paysagères et des points de vue, modification des ambiances urbaines ou encore modification des perspectives riveraines.

La déclaration de projet ayant emporté modification du PLU de Noisiel a permis d'inscrire au sein du document les objectifs portés par le projet de préservation et de mise en valeur du paysage. Le caractère exceptionnel du site se traduit aussi par les vues et perspectives qu'il offre, sur les bâtiments historiques et la Marne.

La préservation de la trame bâtie, des alignements et des percées visuelles a été intégrée dans la conception projet de la Chocolaterie. Ainsi, les continuités visuelles sont confortées grâce à la suppression d'ajouts datant de la réhabilitation des années 1990 tendant à minimiser les perspectives. Dans ce cadre, le hall d'accueil principal du site et le bâtiment actuel « Atrium » seront supprimés pour recréer des percées visuelles entre le tissu urbain de Noisiel et la Marne et renforcer les continuités urbaines historiques avec le reste de la Cité ouvrière. Le projet s'attache aussi à la bonne insertion paysagère des constructions, en prenant en compte ces vues et le bâti existant. Toutes ces orientations de préservation et mise en valeur du paysage sont inscrites dans l'OAP de projet.

Les qualités paysagères du site sont également étroitement liées au patrimoine architectural remarquable de l'ancienne Chocolaterie. Le projet se propose de préserver et mettre en valeur ces éléments patrimoniaux par leur réhabilitation en vue d'accueillir de nouveaux usages.

4.1.2.2 Environnement urbain

Le projet de la Chocolaterie aura un impact direct sur l'environnement urbain du secteur puisqu'il consiste au renouvellement d'un ancien site d'activité économique pour en faire un quartier mixte. Le projet permet l'ouverture au public d'un nouveau quartier de ville au travers de la réhabilitation des bâtiments existants, de la construction de bâtiments neufs et de l'aménagement des espaces collectifs associés.

Le futur quartier sera organisé en trois grands pôles bâtis, la Cité du Goût à l'Ouest sur Noisiel, la Cité Productive à l'Est sur Torcy et le Quartier de la Marne au cœur du projet. D'importants espaces collectifs lient ces grandes entités.

4.1.3 Impacts sur le milieu naturel

4.1.3.1 Identification et évaluation des impacts

Pour l'ensemble du projet, les impacts étudiés sur la faune, la flore, les habitats et les corridors écologiques consistent en :

- La destruction d'individus ou de population d'espèces animales et végétales lors de la phase chantier ;
- Un risque de mortalité accru pour la faune en phase d'exploitation ;
- La destruction d'habitats par effet d'emprise en phase chantier ;
- Un dérangement de la faune pendant les travaux et en phase d'exploitation ;
- Un risque de ruptures de continuités écologiques (fractionnement des populations) ;
- Un risque d'extension de plantes exotiques envahissant

L'ensemble des impacts du projet ainsi que les mesures appliquées en faveur du milieu naturel sont résumés ci-dessous.

4.1.4 Impact sur les arbres d'agrément

La Société PAYSARBRE – Expertise, Conseil en Arboriculture Ornementale a été mandatée par Linkcity pour réaliser des expertises sur les arbres d'agrément.

Parallèlement, Linkcity a souhaité compléter ce diagnostic par l'évaluation des impacts du projet sur les arbres, incluant des propositions de mesures d'évitement / réduction (protection), voire de compensation (replantation) lorsque le projet risque d'entraîner la suppression de certains arbres.

➔ Jardin de la Cathédrale sur l'Ile

S'agissant d'un espace dédié à être préservé, avec de simples aménagements ludiques et de repos, l'emprise définitive du projet n'induit aucun impact direct permanent sur l'ensemble des arbres (39 arbres) ou bosquets de ce secteur.

Mesures envisagées :

- Protection et entretien des arbres conservés en phase chantier
- Suivi et entretien des sujets conservés et plantés

➔ **Parking Centre historique**

Ce 2^{ème} secteur du projet de requalification nécessite un réaménagement total pour créer le parking aérien « P2 Entrée Historique » sur la dalle du parking souterrain actuel. L'emprise du projet impacte ainsi directement la totalité des arbres présents sur cette zone, avec la suppression potentielle de tous les sujets dont l'état sanitaire ne permet pas leur maintien (33 sujets sur 50).

Mesures envisagées :

- Protection et entretien des arbres conservés en phase chantier
- Conservation d'un espace végétalisé avec aire de jeu à l'extrémité Est et de l'alignement de tilleuls
- Compensation des abattages avec des essences locales et résistantes (érable champêtre / tilleul à petites feuilles...)
- Suivi et entretien des sujets conservés et replantés

➔ **Atrium / Nefs**

Ce 3^{ème} secteur du projet de requalification prévoit un réaménagement du bâti, avec la démolition / reconstruction totale du bâtiment Atrium. Bien que la majorité des arbres présents soient conservés, et plus particulièrement les platanes, l'emprise du projet impacte ainsi directement 10 arbres (sur 28) de cette zone.

Mesures envisagées :

- Protection et entretien des arbres conservés en phase chantier
- Conservation de la quasi-totalité des platanes existants
- Compensation des abattages avec des essences locales et résistantes (érable champêtre / arbre de Judée...)
- Suivi et entretien des sujets conservés et replantés

➔ **Parking Platanes**

Le 4^{ème} secteur du projet de requalification prévoit la construction de 2 bâtiments. Bien que la majorité des arbres présents soient conservés, et plus particulièrement les platanes, l'emprise du projet impacte directement 19 arbres (sur 121) de cette zone.

Mesures envisagées :

- Protection et entretien des arbres conservés en phase chantier
- Conservation de la quasi-totalité des platanes existants
- Compensation des abattages avec des essences locales et résistantes (érable champêtre / arbre de Judée...)
- Suivi et entretien des sujets conservés et replantés

4.1.5 Synthèse des impacts sur la faune et la flore

Linkcity a mandaté l'Office de Génie Ecologique afin de réaliser une étude faune / flore 4 saison afin de diagnostiquer l'état de la faune et de la flore sur site, d'y confronter les impacts potentiels du projet sur ces dernières, et de proposer des mesures d'évitement, de réduction, et de compensation si nécessaire.

La synthèse de cette étude est disponible dans le tableau ci-dessous :

Tableau synthétique

Secteurs à enjeu	Flore	Faune	Enjeux	Impacts avant mesures ERC			Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Impacts résiduels significatifs	Mesures de compensation	Mesures d'accompagnement
				Nature de l'impact	Phase travaux	Phase d'exploitation					
1 - Bief aval du moulin	Sagittaire à feuilles en flèche <i>Sagittaria sagittifolia</i> , rare, Rorippe des forêts <i>Picrispa Sylvestris</i> , assez rare	Secteur potentiellement favorable à la reproduction du Chabot <i>Cottus sp.</i> , de la Bouvière <i>Rhodeus amarus</i> , de la Loche de rivière <i>Cobitis taenia</i> et de Lamproie de Planer <i>Lampetra planeri</i> . Présence de la Mulette épaisse <i>Unio crassus</i> , cités en annexe II de la directive "Habitats", ainsi qu'une autre espèce de mollusque remarquable : la Mulette méridionale <i>Unio Mancus</i> . Site de chasse du Murin de Daubenton <i>Myotis daubentonii</i> , sur liste rouge régionale comme En danger (EN) , de la Noctule commune <i>Nyctalus noctula</i> , déterminante ZNIEFF, sur liste rouge régionale comme Quasi-menacée (NT) et bénéficiant d'un PNA, la Pipistrelle commune <i>Pipistrellus pipistrellus</i> , déterminante ZNIEFF et sur liste rouge régionale comme Quasi-menacée (NT) et la Pipistrelle de Kuhl <i>Pipistrellus kuhlii</i> , déterminante ZNIEFF	Fort	Sans objet	Nul à faible	Nul à faible	Sans objet	Sans objet	Nul à faible	Sans objet	Sans objet
2 - Cours de la Marne à l'aval du barrage		Secteur potentiellement favorable à la reproduction du Chabot <i>Cottus sp.</i> , de la Bouvière <i>Rhodeus amarus</i> , de la Loche de rivière <i>Cobitis taenia</i> et de Lamproie de Planer <i>Lampetra planeri</i> . Présence anecdotique de la Mulette épaisse <i>Unio crassus</i> , cités en annexe II de la directive "Habitats" (un seul individu et milieu très peu favorable à l'espèce). Sterne pierregarin <i>Sterna hirundo</i> et Martin-pêcheur d'Europe <i>Alcedo atthis</i> , protégés, cités en annexe I de la directive "Oiseaux", déterminants ZNIEFF, sur liste rouge régionale comme Vulnérable . Site de chasse du Murin de Daubenton <i>Myotis daubentonii</i> , sur liste rouge régionale comme En danger (EN) , la Noctule de Leisler <i>Nyctalus leisleri</i> , déterminante ZNIEFF, sur liste rouge régionale comme Quasi-menacée (NT) et bénéficiant d'un PNA et la Pipistrelle commune <i>Pipistrellus pipistrellus</i> , déterminante ZNIEFF et sur liste rouge régionale comme Quasi-menacée (NT)	Assez fort	Sans objet	Nul à faible	Nul à faible	Sans objet	Sans objet	Nul à faible	Sans objet	Sans objet
3 - Cours de la Marne en amont du barrage et du moulin	Sagittaire à feuilles en flèche <i>Sagittaria sagittifolia</i> , rare, Mgosotis à fleurs lâches <i>Myosotis laxa</i> , rare, Rorippe faucresson <i>Picrispa palustris</i> , assez rare	Secteur potentiellement favorable à la reproduction du Chabot <i>Cottus sp.</i> , de la Bouvière <i>Rhodeus amarus</i> , de la Loche de rivière <i>Cobitis taenia</i> et de Lamproie de Planer <i>Lampetra planeri</i> . Présence de la Mulette épaisse <i>Unio crassus</i> , cités en annexe II de la directive "Habitats", ainsi que deux autres espèces de mollusques remarquables : la Mulette méridionale <i>Unio Mancus</i> et la Mulette des peintres <i>Unio pictorum</i> . Sterne pierregarin <i>Sterna hirundo</i> et Martin-pêcheur d'Europe <i>Alcedo atthis</i> , protégés, cités en annexe I de la directive "Oiseaux", déterminants ZNIEFF, sur liste rouge régionale comme Vulnérable pour la première, Grenouille verte indéterminée <i>Pelodytes sp.</i> , protégée. Site de chasse du Murin de Daubenton <i>Myotis daubentonii</i> , sur liste rouge régionale comme En danger (EN) , de la Noctule commune <i>Nyctalus noctula</i> , déterminante ZNIEFF, sur liste rouge régionale comme Quasi-menacée (NT) et bénéficiant d'un PNA, la Noctule de Leisler <i>Nyctalus leisleri</i> , déterminante ZNIEFF, sur liste rouge régionale comme Quasi-menacée (NT) et bénéficiant d'un PNA, la Sérotine commune <i>Eptesicus serotinus</i> , déterminante ZNIEFF, sur liste rouge régionale comme Vulnérable (VU) et bénéficiant d'un PNA, la Pipistrelle commune <i>Pipistrellus pipistrellus</i> , déterminante ZNIEFF et sur liste rouge régionale comme Quasi-menacée (NT) et la Pipistrelle de Kuhl <i>Pipistrellus kuhlii</i> , déterminante ZNIEFF	Fort	Sans objet	Nul à faible	Nul à faible	Sans objet	Sans objet	Nul à faible	Sans objet	Sans objet

Secteurs à enjeu	Flore	Faune	Enjeux	Impacts avant mesures ERC			Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Impacts résiduels significatifs	Mesures de compensation	Mesures d'accompagnement
				Nature de l'impact	Phase travaux	Phase d'exploitation					
4 - Bois rivulaires et quelques bosquets en continuité		<p>Petit Mars changeant <i>Apatura illia</i>, déterminant ZNIEFF, Accenteur mouchet <i>Frunella modularis</i> et Pic épeichette <i>Dendrocopos minor</i>, tous deux protégés et sur liste rouge régionale comme Quasi-menacé (NT), Chardonneret élégant <i>Carduelis carduelis</i>, sur liste rouge régionale comme Quasi-menacé (NT), Verdier d'Europe <i>Carduelis chloris</i>, sur liste rouge régionale comme Quasi-menacé (YU), la Fauvette des jardins <i>Sylvia borin</i>, sur liste rouge régionale comme Quasi-menacé (YU).</p> <p>Site de chasse pour la Pipistrelle commune <i>Pipistrellus pipistrellus</i>, déterminant ZNIEFF, cités en annexe IV de la directive "Habitats", sur liste rouge régionale comme Quasi-menacé (YU).</p> <p>Les cavités de ces arbres sont favorables à la présence d'oiseaux et de chauves-souris cavicoles et protégées</p>	Mogen	Destruction d'une partie des bois et bosquets	Mogen	Mogen	<p>Décalage vers le sud des bâtiments projetés (ME 1)</p>	<p>Abattage des arbres favorables aux chiroptères entre le 1er septembre et le 15 octobre (MR01)</p> <p>Abattage des autres arbres et décapage de la végétation entre septembre et janvier inclus (MR01)</p> <p>Respect de l'emprise stricte du chantier (MR02)</p> <p>Mise en œuvre et suivi d'un système de management environnemental en phase travaux (MR03)</p> <p>Limiter le risque de mortalité des chiroptères lors des abattages (MR04)</p> <p>Dispositif de lutte contre les espèces invasives (MR6)</p> <p>Dispositif de limitation des dérangements par éclairage (MR06)</p>	Nul à faible	sans objet	sans objet
5 - Arbres d'alignement et de parcs, essentiellement des platanes		<p>Les cavités de ces arbres sont favorables à la présence d'oiseaux et de chauves-souris cavicoles et protégées</p>	Mogen	Destruction d'une partie des arbres d'alignement et d'espaces verts boisés	Mogen	Mogen	<p>Décalage vers le sud des bâtiments projetés (ME 1)</p> <p>Conservation d'arbres dans les espaces théoriquement impactés (ME 2)</p>	<p>Abattage des arbres favorables aux chiroptères entre le 1er septembre et le 15 octobre (MR01)</p> <p>Abattage des autres arbres et décapage de la végétation entre septembre et janvier inclus (MR01)</p> <p>Respect de l'emprise stricte du chantier (MR02)</p> <p>Mise en œuvre et suivi d'un système de management environnemental en phase travaux (MR03)</p> <p>Limiter le risque de mortalité des chiroptères lors des abattages (MR04)</p> <p>Dispositif de limitation des dérangements par éclairage (MR07)</p>	Nul à faible	Sans objet	Sans objet
6 - Boisements mésophiles		<p>Les cavités de ces arbres sont favorables à la présence d'oiseaux et de chauves-souris cavicoles et protégées</p> <p>Site de chasse de la Sérotine commune <i>Eptesicus serotinus</i>, déterminante ZNIEFF, sur liste rouge régionale comme Vulnérable et bénéficiant d'un PNA et de la Pipistrelle commune <i>Pipistrellus pipistrellus</i>, déterminante ZNIEFF et sur liste rouge régionale comme Quasi-menacée (NT)</p>	Mogen	Sans objet	Nul à faible	Nul à faible	Sans objet	Sans objet	Nul à faible	Sans objet	Sans objet
Tous les espaces bâtis		<p>Les cavités des parois des bâtiments sont favorables au gîte des chauves-souris et à la reproduction d'oiseaux cavicoles: Moineau domestique <i>Passer domesticus</i> et Rougequeue noir <i>Phoenicurus phoenicurus</i></p>	Nul à faible	Destruction de bâtiments	Nul à faible	Nul à faible	Sans objet	<p>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 (MR01)</p> <p>Limiter le risque de mortalité des chiroptères lors de la démolition des bâtiments (MR05)</p> <p>Mise en place de nichoirs à oiseaux (MR08)</p> <p>Mise en place de gîtes à chiroptères (MR09)</p>	Nul à faible	Sans objet	Mise en place de nichoirs à Martinet noir et Hirondelle de fenêtre (MA1)

Etude d'incidence Natura 2000 : La zone d'étude ne se situe pas dans une zone Natura 2000. Trois zones Natura 2000 ont été identifiées dans les environs, aucune incidence significative n'a été identifiée.

4.1.6 Impacts sur le patrimoine historique et culturel

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du site de la Chocolaterie, Linkcity a initié une démarche d'extension du périmètre de protection existant à plusieurs édifices industriels du site, pour refléter davantage la valeur d'ensemble et d'unité de l'ancienne chocolaterie Menier en tant que fabrique d'échelle nationale encore complète. Au-delà de cette protection supplémentaire, le projet met en œuvre la préservation et la mise en valeur de ce patrimoine architectural remarquable. Pour cela les bâtiments patrimoniaux seront réhabilités en vue de l'accueil de nouveaux usages. En outre l'équipe de conception du projet a travaillé en collaboration avec la DRAC et Architecte des Bâtiments de France afin d'assurer la bonne prise en compte de la valeur patrimoniale du site.

Le nombre et l'implantation des bâtiments neufs ont été modifiés au cours du projet, afin de les distancer des éléments patrimoniaux les plus remarquables (Halle des Refroidisseurs, Moulin...). Les bâtiments neufs « Atrium » et « Platanes » sont désormais localisés dans la partie Est du site.

4.1.7 Impacts sur le contexte socio-économique

4.1.7.1 Démographie

Le projet aura un impact direct positif sur la démographie puisqu'il prévoit une offre de logements supplémentaires, qui accueilleront des nouveaux Noisieliens et Torcéens, et de façon directe ou indirecte. Pour rappel, Noisiel et Torcy sont les seules communes de l'intercommunalité à avoir un taux démographique négatif entre 2012 et 2017.

Via la création de nouveaux espaces exceptionnels (patrimoine historique, bords de Marne et îlots de fraîcheur...) accessibles au public, le projet améliorera le cadre de vies des populations du territoire.

4.1.7.2 Equipements

Impacts directs et permanents :

Sur la commune de Noisiel, le projet prévoit la réalisation d'un équipement culturel, touristique, de loisirs, de formation et de bien-être au sein des bâtiments patrimoniaux existants classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques. Cet équipement devra répondre au besoin de renouvellement de l'attractivité de ce territoire avec le départ de Nestlé, tout en faisant perdurer l'histoire du site autour de l'alimentation et du goût.

Une offre de commerce et de services de proximité sera proposée afin de compléter l'offre déjà existante dans les quartiers adjacents, tout en répondant aux nouveaux besoins créés. Le projet s'emploiera à proposer une maison de santé de proximité, regroupant sous le même toit plusieurs praticiens. Une taxe communale d'aménagement majorée a été votée en Conseil Municipal de Noisiel à hauteur 20 % pour répondre aux besoins d'extension des équipements

scolaires, générés par le projet. Cette TAM, qui était estimée à 3,2 millions d'euros avec 610 logements, doit couvrir les coûts inhérents aux besoins d'extension des équipements scolaires Maryse Bastié / Jules Ferry.

4.1.7.3 Activités économiques et emplois

Les impacts du projet sur l'activité économique seront essentiellement positifs, pour :

- L'activité du BTP, lors des phases de travaux ;
- Les commerces et activités de services de la ville, qui bénéficieront d'une clientèle supplémentaire.
- La création d'emplois grâce à l'implantation de commerces, de services de proximité dans le quartier de la Marne, d'une halle gourmande, d'un hôtel, d'un restaurant, de lieux culturels et de loisirs dans la cité du Goût et d'activité et de bureaux dans la Cité Productive.
- Les retombées touristiques sur le territoire, dans l'hôtellerie, la restauration, les offres de loisirs de proximité...

Par ailleurs, la création de jardins et de promenades plantées et / ou au bord de l'eau améliorera le cadre de vie des riverains, en proposant de nouvelles liaisons douces agréables et sécurisées, des nouveaux usages (aire de jeux, promenades, parcours sportifs, ...), et par la création d'îlots de fraîcheur urbains (Parc de la Marne). De ce fait, le projet pourrait améliorer encore l'attractivité de la ville de Noisiel et Torcy.

4.1.8 Impacts sur les mobilités et déplacements

Le projet est de nature à générer une augmentation du trafic routier, mais également des déplacements en transports en commun ou par les modes doux (marche, vélo...).

Concernant les déplacements induits, le projet, par sa localisation dans un secteur urbanisé et à proximité des équipements et des aménités urbaines permettra de limiter les déplacements des futurs usagers du site.

De plus le projet propose une maîtrise des besoins en déplacements des futurs habitants au travers de l'offre programmatique internes (commerces, équipements...).

Les aménagements proposés favoriseront l'utilisation des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle (stationnement mutualisé, espaces de stationnement à distance des lieux de départ/destination, intégration systématique des modes doux aux voiries, accès réservés sur certaines voies...) et soutiendront l'amélioration de l'offre en transports en commun.

Une étude de trafic a été menée dans le cadre du projet de la Chocolaterie par le bureau d'études spécialisé dans les mobilités Roland Ribl et Associés dans l'objectif d'appréhender le fonctionnement actuel de la RD10P au droit du Projet de la Chocolaterie à Noisiel et Torcy. Globalement, sur la RD, le projet induit à l'HPM une augmentation de trafic comprise entre 10 et 13 %, et en HPS une augmentation de trafic comprise entre 10 et 14 %.

4.1.9 Impacts sur la santé et les nuisances

4.1.9.1 Qualité de l'eau

Au vu des ouvrages superficiels de gestion des eaux pluviales prévus, il est peu probable qu'une pollution puisse migrer en profondeur, notamment vers la nappe des alluvions de la Marne. En effet, ces aménagements permettront de retenir une grande partie des pollutions présentes dans les eaux de ruissellement, et d'éviter leur diffusion au milieu naturel. De plus, une grande partie des espaces imperméabilisés seront réservés aux cycles et aux piétons, avec aucunes circulations de véhicules.

Il y a donc très peu de risques liés à la qualité de l'eau pour la santé des personnes.

4.1.9.2 Qualité de l'air

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 et le RER, 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).

4.1.9.3 Qualité des sols

Dans le cadre d'un projet de réhabilitation du site, la société LINKCITY, en tant que porteur du projet, a mandaté TAUW France afin de vérifier que les recommandations permettant d'assurer la compatibilité entre d'une part, l'état de pollution du milieu souterrain du site et d'autre part, l'usage projeté du site ont bien été prises en compte.

1. Secteur « Quartier de la Marne » :

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. Dans ce cadre, aucune mesure de gestion spécifique n'est préconisée au droit du site.

2. Secteur « Cité du Goût » :

Sur le site de la future Cité du G oût, 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.

Dans ce cadre, aucune mesure de gestion n’est proposée pour ces milieux.

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.

Dans ce cadre, aucune mesure de gestion spécifique n’est proposée.

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.

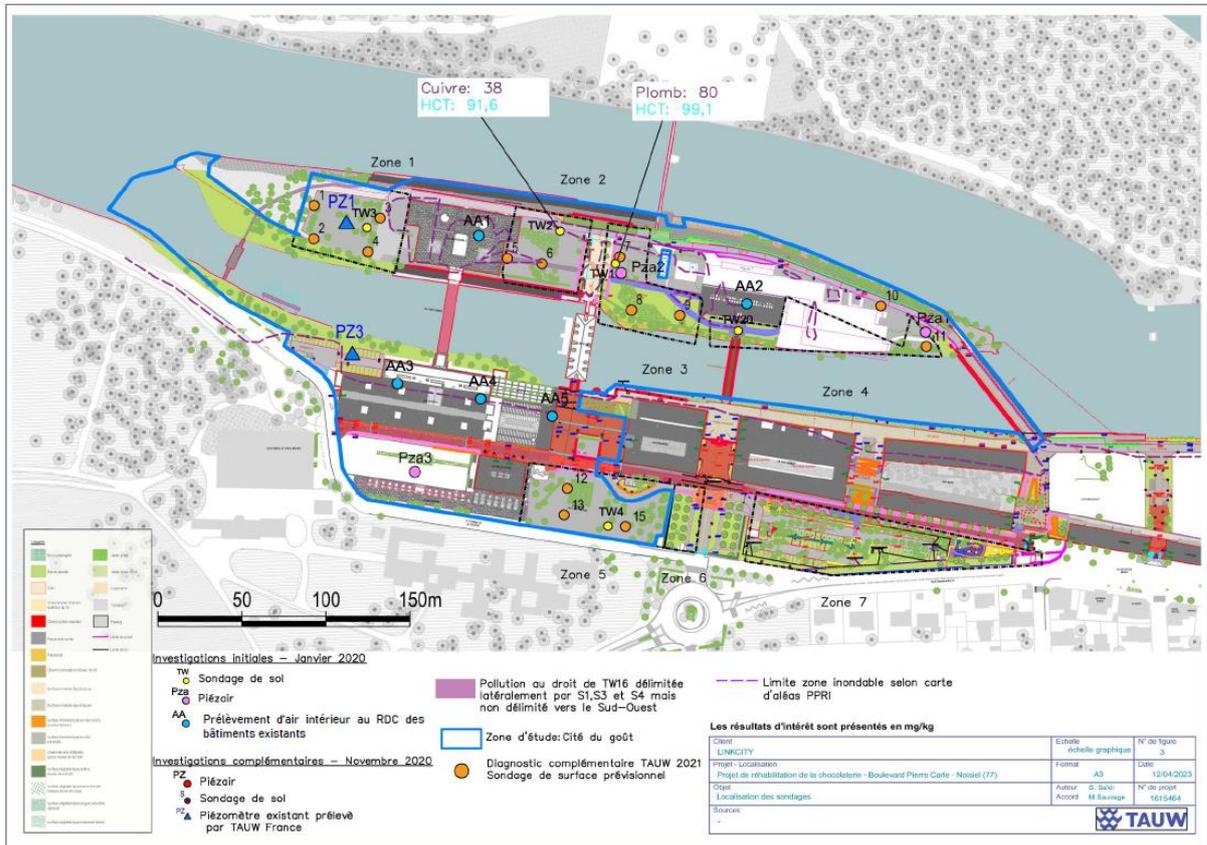
Des teneurs éparses en métaux supérieures aux valeurs de référence, principalement en plomb, mercure ainsi que de cuivre ont été constaté et réparties de manière non homogènes sur l’ensemble du site. Il existe aussi un bruit de fond en hydrocarbures C10-C40, avec des fractions hydrocarbonurées majoritaires peu volatils à non volatils, dans les sols jusqu’à au moins 3 m de profondeur suivant les sondages. Enfin, des traces en Trichloroéthylène (TCE) ont été relevées de manière ponctuelle à l’est du site.

Dans ce cadre, les mesures de gestion spécifiques à chaque zone définies et présentées dans le tableau ci-dessous seront mises en œuvre.

Zones	Impact identifié	Surface approximative de l'impact (m²)	Profondeur de l'impact	Volume non foisonné (en m³)	Tonnage estimé	Mesures de gestion selon le projet envisagé
ZONE 1	Hydrocarbures (sondage 4)	250	10 cm	25	45	<ol style="list-style-type: none"> 1) excavation des sols impactés sur 10 cm d'épaisseur ; 2) gestion des sols excavés : <ol style="list-style-type: none"> a) soit sur site : réutilisation des sols sous condition de les confiner pour empêcher l'exposition par contact direct, par exemple en remblais sous voirie – Hors zone inondable ; b) soit hors site : évacuation des sols en filière spécifique de type Biocentre (entre 50 et 80 euros/tonne, hors transport) ; 3) pour la mise à la cote du terrain (conformément au règlement du PPRJ), apport de terre végétale saine sur 10 cm d'épaisseur. <p>Si des indices sur la présence d'hydrocarbures en profondeur sont relevés au moment des travaux :</p> <ol style="list-style-type: none"> 4) soit l'excavation de la totalité des sols impactés puis renivellement du terrain ; 5) soit : <ol style="list-style-type: none"> a) pose d'un géotextile ou d'un grillage avertisseur en surface des sols historiques, b) apport de terre végétale saine jusqu'à la cote du terrain naturel, c) 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.
ZONE 2	Plomb (sondage 5)	250	10 cm	25	45	<ol style="list-style-type: none"> 1) excavation des sols impactés sur 10 cm d'épaisseur ; 2) gestion des sols excavés : <ol style="list-style-type: none"> a) soit sur site : réutilisation des sols sous condition de les confiner pour empêcher l'exposition par contact direct, par exemple en remblais sous voirie – Hors zone inondable ; b) soit hors site : évacuation des sols en filière spécifique - nécessité de faire un test de lixiviation selon l'AM du 12/12/2014 ; 3) pose d'un géotextile ou d'un grillage avertisseur en surface des sols historiques ; 4) apport de terre végétale saine de 10 cm d'épaisseur pour la mise à la cote du terrain ; 5) 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.
ZONE 3	Arsenic (sondage 8)	250	10 cm	25	45	<ol style="list-style-type: none"> 1) excavation des sols impactés sur 10 cm d'épaisseur ; 2) gestion des sols excavés : <ol style="list-style-type: none"> a) soit sur site : réutilisation des sols sous condition de les confiner pour empêcher l'exposition par contact direct, par exemple en remblais sous voirie – Hors zone inondable ; b) soit hors site : évacuation des sols en filière spécifique - nécessité de faire un test de lixiviation selon l'AM du 12/12/2014 ; 3) pose d'un géotextile ou d'un grillage avertisseur en surface des sols historiques ; 4) apport de terre végétale saine de 10 cm d'épaisseur pour la mise à la cote du terrain ; 5) 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.

De plus, pour l’ensemble des zones, les mesures suivantes seront prises en compte :

- Si un jardin partagé ou un jardin potager est prévu, réalisation des plantations hors sol ou remplacement des remblais sur 1 mètre a minima avec des terres d'apport saines, avec interdiction de la plantation des arbres et des buissons fruitiers ;
- L'utilisation des revêtements spécifiques pérennes au droit d'éventuelles aires de jeux ;
- Au droit des voies de circulation piétonnes : pose des revêtements empêchant le contact avec les sols (dallage, pavage etc.) ;



Implantation des sondages réalisés par zone – Taww France

3. Secteur « Cité Productive » :

Par ailleurs, le secteur de la Cité Productive présente des impacts significatifs en plomb et en hydrocarbures.

La zone de pollution concentrée en hydrocarbures s'étend à plus de 30 cm de profondeur. La surface de la pollution concentrée est estimée à environ 1 300 m² sur une épaisseur moyenne de 1 m, soit un volume de 1 300 m³ non foisonnés (terres en place) de terres impactées.

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.

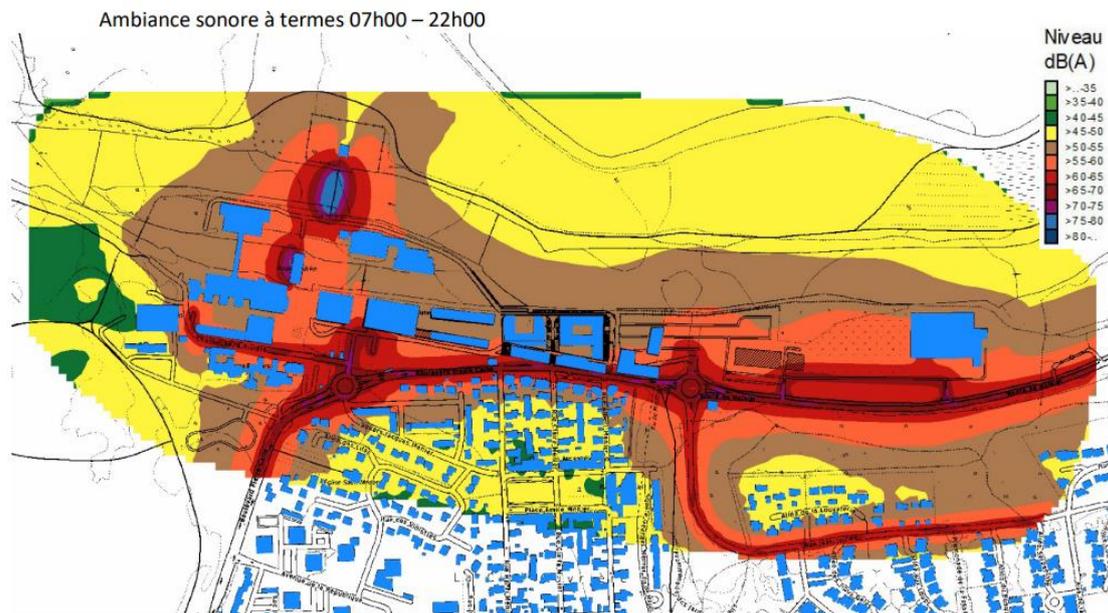
4.1.9.4 Nuisances sonores

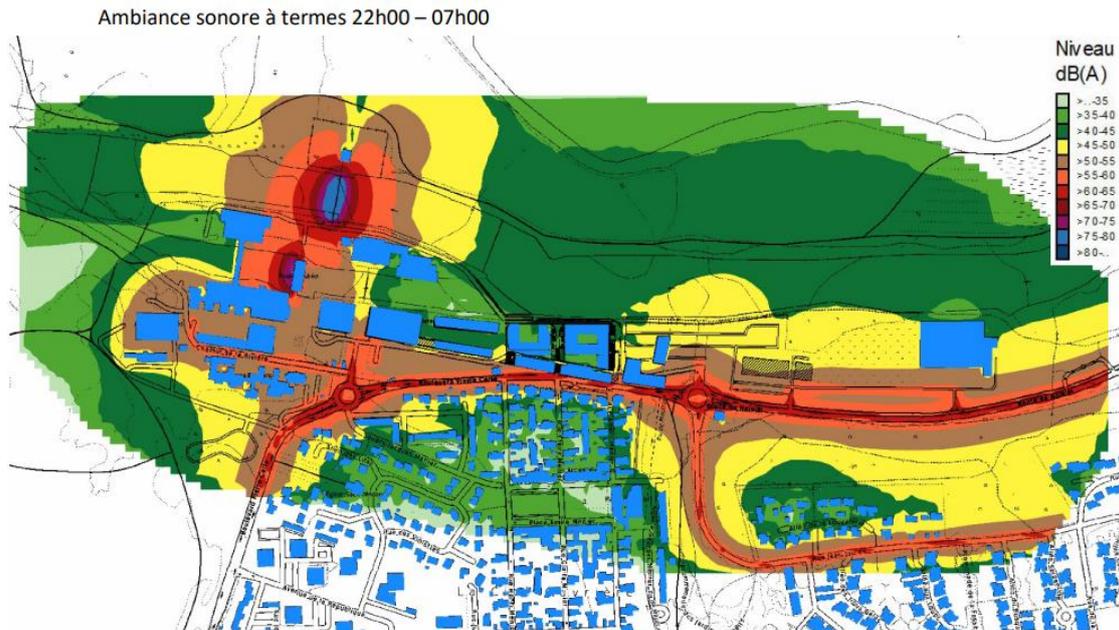
Le projet a intégré dès sa conception des mesures visant à limiter les nuisances liées au bruit dans son fonctionnement :

- Les voies de dessertes créés 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.

L'aménagement du site impliquera des évolutions de trafic des voies adjacentes. L'augmentation de trafic n'est pas significative sur les voies existantes et aucune prescription n'est donc applicable. L'impact acoustique créé par l'augmentation de trafic sur les voies existantes sera très faible et négligeable.

Les cartes ci-après présentent les ambiances sonores future de la zone pour le jour et la nuit.





On ne constate que quelques excès de bruits en bordure de la route d'accès au parking P1 (Chemin de la Rivière) où les niveaux sonores se situeront entre 60 et 65 dB(A).

Les logements qui seront créés sur la zone d'étude seront exposés, pour la plupart, à des niveaux sonores raisonnables (environ 50 dB(A) en journée et moins de 45 dB(A) la nuit) sauf les logements à proximité des chutes d'eau et des voies d'accès.

L'ensemble des constructions respecteront les réglementations thermiques en vigueur (isolation acoustique, type de matériaux, mise en place de protection de façade, etc.) permettant ainsi la réduction des nuisances sonores à l'intérieur des bâtis.

La D10p (au sud du site) est classée en catégorie 4 et imposera des isolements de façade jusqu'à 35 dB(A) dans une bande de 30 m depuis le bord de la chaussée.

4.1.9.5 Impacts sur la santé

Le projet n'est pas de nature à porter atteinte à la santé des riverains et du public comme nous avons pu le voir dans les paragraphes précédents. Au contraire, en proposant des lieux de promenades et de pratiques sportives de plein air, le projet offre à la population les possibilités de prendre soin de sa santé, d'améliorer sa condition physique et de rester en forme.

De plus le projet participera à la création d'un environnement sensoriel bénéfique pour la santé au travers de la proximité et de l'accès créé à la Marne et ses espaces naturels.

4.1.10 Impacts sur les déchets

Les impacts permanents du projet sont liés à la production des déchets par les ménages et les entreprises (commerces et services).

Les collectes et le traitement sont organisés par le SIETREM (Syndicat Mixte d'Enlèvement et de Traitement des Résidus Ménagers) sur les communes de Noisiel et Torcy. Plusieurs modes de traitement sont possibles selon le type de déchets :

- Unité de valorisation énergétique ;
- Centre de tri et de valorisation vers les filières de recyclage ;
- Compostage.

La réalisation du projet générera des déchets liés aux travaux de VRD (construction et requalification de voiries), de démolition, de construction et de réhabilitation des bâtis.

Le projet limitera le nombre de constructions neuves en réutilisant et réhabilitant une grande partie des bâtiments du site, ce qui aura pour effet de limiter la quantité de déchets nécessaires à la réalisation des constructions.

De plus le projet permettra de favoriser le réemploi du mobilier et équipements présents sur le site en raison de l'ancienne activité du groupe Nestlé. Un diagnostic a été effectué dans le but d'inventorier les ressources disponibles et de permettre leur réemploi. Afin de valoriser au maximum l'ensemble des ressources identifiées, Linkcity a fait appel à l'entreprise ELAN pour les accompagner dans la démarche d'économie circulaire.

4.1.11 Impact sur les risques

A l'exception du risque inondation, le site du projet n'est concerné par aucun risque majeur naturel ou technologique.

Le secteur opérationnel est concerné par le risque inondation par débordement de la Marne.

Les évolutions du projet ont mené à l'évitement de constructions et remblais en zone inondable en rive gauche de la Marne, préservant ainsi les zones d'expansion de crue.

Afin de valider les principes d'aménagement une étude de simulation hydraulique a été menée, dans le but d'évaluer l'impact de l'aménagement du secteur sur les inondations par débordement de la Marne et ainsi d'assurer la non-aggravation de la vulnérabilité sur le site et ses alentours suite à la mise en œuvre du projet.

Les résultats de la modélisation hydraulique ont démontré que le projet n'a pas d'impact sur les niveaux d'eau et les vitesses d'écoulement calculés en lit majeur au droit de ce dernier pour la crue de janvier 1910. Et il n'a pas également d'impact sur les surfaces d'expansions des crues.

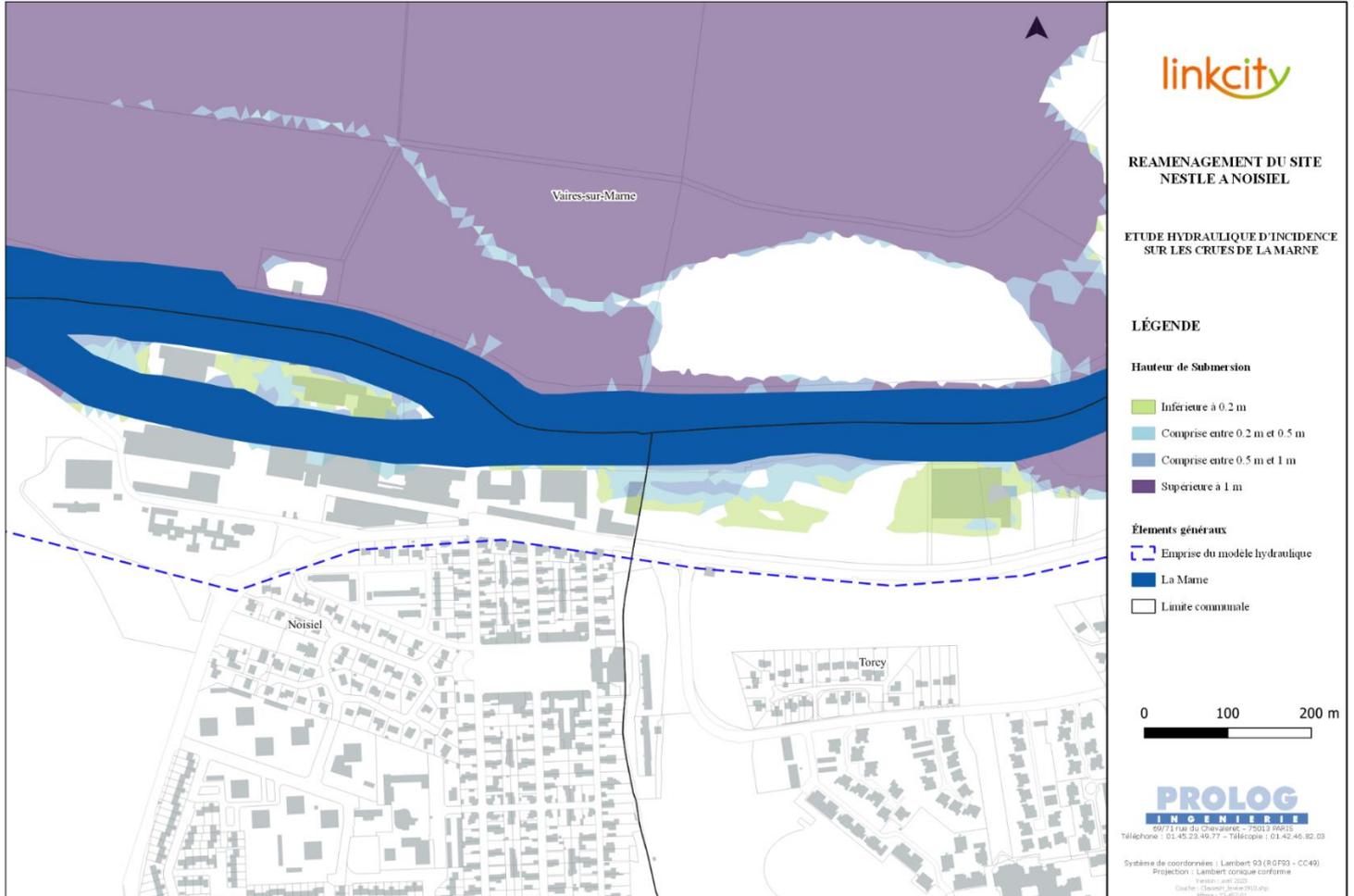
Les vitesses d'écoulement sur le secteur de projet sont également inchangées par rapport à l'actuel. Elles sont inférieures à 0.2 m/s en rive gauche de la Marne et sont localement comprises entre 0.2 et 0.5 m/s sur l'île au droit du barrage de Noisiel.

Ainsi, le projet d'aménagement n'a pas d'impact sur les niveaux d'eau et les vitesses d'écoulement calculés en lit majeur au droit de ce dernier pour la crue de janvier 1910.

D'après les résultats de la modélisation, sur le secteur de projet, les emprises inondées avant et après aménagement du site sont globalement identiques.

Le projet d'aménagement n'a donc pas d'impact sur les surfaces d'expansion des crues.

Cartographie des hauteurs de submersion pour la crue de janvier 1910 dans l'état projet sur la zone de projet



Hauteur d'eau calculées par le modèle hydraulique dans l'état projet pour la crue de janvier 1910 (sur le secteur de projet) (Source : Prolog Ingenierie, Avril 2023)

Mesures envisagées :

Pour tous les lots situés en partie en zone d'expansion des crues, pourront être mises en place les mesures suivantes :

- Ne pas faire de sous-sol et limiter les obstacles à l'écoulement des eaux
- Mise hors d'eau des tableaux électriques de répartition, les dispositifs de protection et les différents équipements courant faible et régulation/ programmation thermique.
- Mise hors d'eau du coffret de distributeur de coupure et de comptage.
- Mise en œuvre des circuits électriques (courant fort et courant faible) descendants pour éviter les retentions d'eau dans les gaines et conduits.

- Respect des préconisations émises par ENEDIS pour la construction de poste transformateur en milieu inondable impliquant la surélévation des transformateurs par rapport aux limites PPRI
- 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).
- Prévention des dommages aux réseaux EP-EU, équiper les réseaux enterrés d'évacuation des EU de clapets anti- retour repérables et facilement accessibles pour la vérification et l'entretien.
- Affichage des mesures préventives pour les futurs habitants exposés aux risques d'inondation
- Les logements ont tous un accès à une sortie hors zone inondable

Pour le lot Colonnades :

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.

Pour le lot Platanes :

- Les accès aux bâtiments se font par des itinéraires hors zone d'expansion des crues fixées par le PPRI
- Les bâtiments situés dans la zone d'expansion disposent de RDC qui ne sont pas habités. Ici, le 1er étage est situé sur pilotis. Sous ces pilotis sont disposées des places de stationnement.
- Les façades des bâtiments au RDC situés dans cette zone sont ouvertes pour ne pas bloquer l'écoulement des eaux

Pour le Parking P3 :

L'aménagement de ce dernier ne devra pas soustraire des volumes à la crue, le nivellement actuel sera donc conservé.

5 Mesures prévues dans le cadre du projet : estimation des coûts et modalités de suivi

Ce chapitre a pour objectif d'estimer le coût des mesures prises par le Maître d'ouvrage, ou proposées par le rédacteur de l'étude d'impact, pour limiter les effets du projet sur son environnement.

Ouvrages de stockage et d'infiltration des eaux pluviales :

Le projet réduira la collecte des eaux en tuyau en instaurant une gestion des eaux pluviales de surface leur infiltration dans les espaces nouvellement aménagés. Le projet crée des ouvrages aériens de tamponnement et de transit pour la reprise des eaux pluviales au niveau des espaces collectifs : soit des bassins paysagers et noues structurantes, notamment au sein du futur parc de la Marne. Ces ouvrages permettront de ralentir les écoulements, de favoriser les pertes au fil de l'eau (par évapotranspiration, infiltration, évaporation) et in fine de réapprovisionner les nappes souterraines.

Montant estimé : 300 000 euros HT environ pour la réalisation de ces ouvrages

Modalité de suivi : 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.

Réalisation des aménagements paysagers :

La réalisation d'aménagements paysagers aura un effet bénéfique sur les gaz à effet de serre, la pollution de l'air et la santé des personnes. Les aménagements prévus, et les variétés choisies (essences locales), permettront un entretien minimal, et sans produits phytosanitaires (mise en place de techniques alternatives de désherbage), pour favoriser la biodiversité et limiter la pollution des eaux.

Montant estimé : 500 000 euros HT environ pour la réalisation de ces aménagements

Modalité de suivi : 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.

Prise en compte de la qualité des sols :

Au regard des éléments mis en évidence dans le cadre du diagnostic pollution, le projet s'attache à :

- Adapter le projet aux pollutions en place (confinement sous bâtiments ou aires de stationnement, emplacement des zones d'infiltration, ...) pour assurer la compatibilité du site sur le plan sanitaire avec les usages projetés.

- Définir le bon mode de gestion des terres polluées pour une bonne économie de projet (confinement sur site, traitement sur site ou extérieur, évacuation en décharge, ...).
- Tenir une analyse des risques résiduels pour permettre de statuer sur la compatibilité du site avec les usages projetés. Cette étude permettra d'identifier finement les pollutions présentes sur le site du projet et les risques y étant rattachés, dans le but de proposer les mesures de gestions des terres à mettre en place afin d'assurer la conformité du site aux futurs usages sur le plan sanitaire.

Montant : intégré au coût global des travaux

Passage de l'arboriculteur durant la phase travaux :

Afin de s'assurer de la bonne prise en compte des mesures de protections et d'entretien des arbres du projet conservés, l'arboriculteur assurera 3 passages sur site, à raison d'1/2 journée par passage. Ce suivi permettra de s'assurer du maintien à long terme, et en bonne santé, des sujets conservés.

Ses missions seront les suivantes :

- Mise en application / ajustement des règles de protection des arbres
- Prescription techniques spécifiques
- Rédaction d'un compte rendu spécifiant les préconisations

Montant : 775 euros HT la demi-journée d'intervention, à raison de 3 interventions

Passage de chiroptérologue avant abattages :

Le projet prévoit l'abattage de plusieurs arbres dû à leur mauvais état sanitaire ou mécanique, parce qu'il dépérissent ou encore parce qu'ils sont morts. Afin de limiter le risque de mortalité des chiroptères lors des abattages d'arbres, une opération de marquage des arbres favorables aux chiroptères sera réalisée par un expert écologue, les opérations de déboisements des arbres comprenant des gîtes potentiels seront réalisées avec l'assistance d'un chiroptérologue.

Montant estimé : 600€ HT la journée pour une dizaine d'arbres inspectés

Modalités de suivi : 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. La gestion écologique des espaces verts situés dans les futurs espaces collectifs sera assurée par le gestionnaire. De plus, les espaces verts situés dans les lots privés seront quant à eux gérés par les copropriétés et autres propriétaires / exploitants.

Passage de chiroptérologue avant démolitions :

Afin de limiter le risque de mortalité des chiroptères lors de la démolition des bâtiments, un expert chiroptérologue sera présent pour indiquer les zones à obstruer et la semaine précédant

la démolition il vérifiera l'intérieur et l'extérieur des bâtiments à démolir pour s'assurer autant que possible de l'absence de chiroptères et d'autres espèces faunistiques.

Montant estimé : 600€ HT la journée d'investigation soit 2-3 bâtiments selon l'accessibilité.

Modalité de suivi : 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.

Suppression des espèces envahissantes :

Les espèces envahissantes seront surveillées, contrôlées et limitées (voire éradiquées) lors de la phase chantier. Des opérations de type gyrobroyage et d'arrachage manuel seront réalisées.

Montant estimé : 600€ HT la journée, pour le balisage de toutes les espèces exotiques envahissantes nécessitant une gestion et présentes sur le secteur des travaux.

Modalités de suivi : 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.

Installation de nichoirs et de gîtes :

La coupe d'arbres à cavités et la réfection ponctuelle des bâtiments historiques limitera les potentialités d'accueil des oiseaux cavicoles observés dans la zone d'étude. Afin d'y remédier, il est proposé d'installer des nichoirs dont les modèles varient en fonction des espèces à favoriser. De même pour les chauves-souris des gîtes à chiroptères seront installés, la pose se fera avec l'aide d'un expert de la faune.

Montant estimé :

- 5x103 = 515 € pour les nichoirs du Moineau domestique
- 3x70 = 210 € pour les nichoirs du Rougequeue noir
- 3x24 = 72 € pour les nichoirs de la Mésange bleue
- 3x24 = 72 € pour les nichoirs de la Mésange charbonnière
- 3x24 = 72 € pour les nichoirs du Rouggorge familier
- 20x 95 = 1 900 € pour les nichoirs du Martinet noir
- 10 x 43 = 430 € pour les nids de l'Hirondelle de fenêtre
- 10x102 = 1020 € pour les gîtes des chauves-souris.

Pour un total de 4 291 € HT

Mesure de suivi :

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.
- 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.

6 Synthèse des incidences ; Mesures d'évitement, de réduction et de compensation ; estimation des coûts des mesures, et modalités de suivi

Sont repris 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

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

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
MILIEU PHYSIQUE						
Topographie	Impact temporaire : Les chantiers impliqueront des terrassements, avec des affouillements et des dépôts de terre sur des périodes limitées dans le temps.	Sans objet.				
Sol et sous sol	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.	
Les eaux souterraine et superficielles	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, ...	
La ressource en eau	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.	
Climat et vulnérabilité au changement climatique	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.	
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT URBAIN						
Paysage	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	Sans objet				
Environnement urbain	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	
MILIEU NATUREL							
Habitats /Faune /Flore	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.
					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.
					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		

Enjeu / Thème analysé	Incidences du projet	Mesures d'évitement (E), de réduction (R), de compensation (C)			Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi
	Destruction de bâtiments	E	R	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		
				Limiter le risque de mortalité des chiroptères lors de la démolition des bâtiments	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.
ARBRES D'AGREMENT						
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	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	Passage de l'arboriculteur afin de vérifier les mesures de protection appliquées aux sujets conservés (trois passages prévus)
				Un arrosage ponctuel des arbres conservés pourra être envisagé afin de réduire le stress subi et préserver leurs défenses naturelles.		
				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	
PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL							
Patrimoine	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.		
CONTEXTE SOCIO ECONOMIQUE							
Démographie	Sans objet.						
Equipements et services publics							
Activité économique et emploi							
MOBILITE ET DEPLACEMENTS							
Mobilités et déplacements	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
RESEAUX ET DECHETS						
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'Élimination 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.	
SANTE ET NUISANCES						
Qualité de l'eau	Sans objet.					
Qualité de l'air	Impact temporaire : Source d'émissions de poussière	Sans objet.				
	Impact temporaire : Source d'émissions de gaz d'échappement					
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).	
		E	R	C	En cas de déversement d'un produit nocif sur le sol, les terrains souillés seront curés	
Nuisances sonores	Sans objet.					
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	C	Des dispositifs 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.	

Enjeu / Thème analysé	Incidences du projet	Mesures d'évitement (E), de réduction (R), de compensation (C)			Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi	
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							
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 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	
MILIEU PHYSIQUE								
Topographie	<i>Projet urbain global</i>	Sans objet.						
Sol et sous sol	<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	Le projet permettra de désimperméabiliser en partie le site (création de plus de 800 m ² d'espaces verts supplémentaires côté Noisiel), de consolider et d'étendre la ripisylve.		
			E	R	C	La construction de bâtiments neufs sur une zone actuellement occupée par des bâtiments ou du stationnement en enrobé (lots Atrium et Platanes notamment) permettra d'éviter en partie l'artificialisation des sols due à la création des nouveaux bâtiments.		
Les eaux souterraine et superficielles	<i>Projet urbain global impact direct et permanent quantitatif</i>	<u>Gestion des eaux pluviales</u> : 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	Le projet prévoit en outre la désimperméabilisation des sols sur certaines emprises, ce qui permettra de limiter les volumes ruisselés dans ces zones.		
			E	R	C	Le projet crée des ouvrages aériens de tamponnement et de transit pour la reprise des eaux pluviales au niveau des espaces collectifs, grâce à de légères dépressions, des bassins paysagers et des noues, ainsi qu'au sein du futur Parc de la Marne. Ces ouvrages permettront de ralentir les écoulements, de favoriser les pertes au fil de l'eau (par évapotranspiration, infiltration, évaporation) et in fine de réapprovisionner les nappes souterraines. De plus, le projet laisse la possibilité à termes d'une potentielle réouverture du rû Maubuée à plus grande échelle.	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.
		<u>Rejet d'eaux usées</u> : 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.		
		<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	Les ouvrages superficiels de gestion des eaux pluviales prévus dans le cadre du projet (espaces végétalisés avec dépressions, bassin et noues de dépollution) permettront de retenir une grande partie des pollutions présentes dans les eaux de ruissellement, et d'éviter leur diffusion au milieu naturel		
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	A l'échelle des logements, l'installation de chasses d'eau à double débit, mousseurs, réducteurs de pression, etc. sera préconisé. Par ailleurs, le projet implantera des espèces végétales locales nécessitant peu ou pas d'arrosage.		

Enjeu / Thème analysé		Incidences du projet	Mesures d'évitement (E), de réduction (R), de compensation (C)			Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi	
Climat et vulnérabilité au changement climatique	Projet urbain global		E	R	C	Le projet limitera le nombre de constructions neuves en réutilisant et réhabilitant une grande partie des bâtiments du site, ce qui aura pour effet de limiter la quantité de matériaux et d'énergie nécessaires à la réalisation du programme. Les éléments issus de la démolitions seront dans la mesure du possible, réemployés, réutilisés ou recyclés.		
		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	La réduction des émissions de gaz à effet de serre du projet est entreprise au travers de multiples champs d'action : le projet, par sa localisation dans un secteur urbanisé, à proximité des transports en commun, et à proximité des équipements et des aménités urbaines permettra de limiter les déplacements des usagers du site. Une place privilégiée est donnée aux modes doux.		
			E	R	C	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.		
		Impact permanent : les îlots de chaleur urbains, ceux-ci pourraient être accentués par la création de nouvelles constructions et voiries associées.	E	R	C	Le phénomène d'îlot de chaleur urbain sera limité par la place très importante du végétal dans les aménagements proposés. En effet la réduction de la part du minéral dans les espaces extérieurs, et la mise en place d'une végétation plus importante et répartie sur l'ensemble du site (espaces collectifs et privés, bâtiments, ...) permettra de maintenir de la fraîcheur sur le site en période estivale. Il s'agira par exemple sur les lots privés de la mise en place de toitures végétales ou encore de l'augmentation des surfaces de pleine terre.	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.
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 aérodynamique 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	
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT URBAIN								
Paysage	<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	Sans objet.					
		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 recrées les percées.	Sans objet.					
		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.		
		Impact permanent : La qualité paysagère est liés 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 à été réduit. Sur les lots Atrium et Platanes, les hauteur côté sud, ont été réduites à R+4.		
Environnement urbain	<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		
MILIEU NATUREL									
Habitats/Faune/Flore	<i>Projet urbain global</i>	Impact permanent : Destruction d'une partie des bois et des bosquets	E	R	C	Décalage vers le sud des bâtiments projetés			
			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	E	R	C	Décalage vers le sud des bâtiments projetés			
			E	R	C	Conservation d'arbres dans les espaces théoriquement impactés			
			E	R	C	Dispositif de limitation des dérangements par éclairage			
		Destruction de bâtiments	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.	
						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	
		Zone humide	<i>Projet urbain global</i>	Impact permanent : Une zone humide de 956 m ² 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 tableur 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	
LES ARBRES D'AGREMENT								
Les arbres d'agrément	<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				La forme des bâtiments neufs s'est adaptée à l'implantation des arbres existants afin de limiter les abattages et de conserver les sujets disposant d'intérêt paysager, historique ou écologique et dont l'état sanitaire permet leur maintien à long terme. Des replantations dans le cas des arbres supprimés est envisagée dans le cadre du projet. En fonction des secteurs, des essences différentes seront choisies, sélectionnées selon leur aire d'implantation géographique et leur potentielle résistance face au dérèglement climatique.		
	<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.						
PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL								
Patrimoine	<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)				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")		
		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.						

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 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.						
CONTEXTE SOCIO ECONOMIQUE								
Démographie	<i>Projet urbain global</i>	Impacts permanent : Augmentation du nombre d'habitants et amélioration du cadre de vie				Sans objet		
Equipements et services publics	<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	
Activité économique et emploi	<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	
MOBILITE ET DEPLACEMENTS								
Mobilités et déplacement	<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		
		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.		
RESEAUX ET DECHETS								
Eaux usées	<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.		
Eaux pluviales	<i>Projet urbain global</i>	Impact permanent : les réseaux d'eaux pluviales existants seront conservés				Sans objet.		
Eau potable	<i>Projet urbain global</i>	Impact permanent : Les réseaux existants seront conservés. Quelques modifications : modification des branchements de bâtiments, dévoiement de réseaux existants situés sous des futures emprises, création de réseaux pour les nouveaux bâtiments				Sans objet.		
Réseau de chaleur	<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.		
Déchets	<i>Projet urbain global</i>	Impact permanent : La production de déchets par les ménages et les entreprises.	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.		
		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 sera incinérée dans l'unité de valorisation énergétique mais ils iront également en centre de tri et de valorisation vers les filières de recyclage. Une dernière partie pourra être compostée.		

Enjeu / Thème analysé		Incidences du projet	Mesures d'évitement (E), de réduction (R), de compensation (C)			Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi
SANTE ET NUISANCES							
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	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.		
					Dans le secteur résidentiel : une isolation thermique efficace des bâtiments sera appliquée.		
					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 liées 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> <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>	Intégré au coût global des travaux																									
		Le secteur de la Cité Productive présente des impacts significatifs en plomb et en hydrocarbures.	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.																										
Nuisances sonores	Projet urbain global	Impact permanent : Augmentation du trafic routier	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="844 1018 875 1359">E</td> <td data-bbox="875 1018 907 1359">R</td> <td data-bbox="907 1018 938 1359">C</td> <td data-bbox="938 1018 1711 1110">Les voies de dessertes créées au sein du projet seront aménagées en voies partagées où la vitesse sera modérée.</td> <td data-bbox="1711 1018 1836 1110"></td> <td data-bbox="1836 1018 2098 1110"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="844 1110 875 1203"></td> <td data-bbox="875 1110 907 1203"></td> <td data-bbox="907 1110 938 1203"></td> <td data-bbox="938 1110 1711 1203">Le projet encourage les modes doux comme alternative à la voiture (renforcement du maillage piéton et cyclable)</td> <td data-bbox="1711 1110 1836 1203"></td> <td data-bbox="1836 1110 2098 1203"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="844 1203 875 1279"></td> <td data-bbox="875 1203 907 1279"></td> <td data-bbox="907 1203 938 1279"></td> <td data-bbox="938 1203 1711 1279">Les parkings privés sont majoritairement mutualisés</td> <td data-bbox="1711 1203 1836 1279"></td> <td data-bbox="1836 1203 2098 1279"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="844 1279 875 1359"></td> <td data-bbox="875 1279 907 1359"></td> <td data-bbox="907 1279 938 1359"></td> <td data-bbox="938 1279 1711 1359">Isolements de façade jusque 35 dB(A) dans une bande de 30 m depuis le bord de la chaussée de la RD 10 P</td> <td data-bbox="1711 1279 1836 1359"></td> <td data-bbox="1836 1279 2098 1359"></td> </tr> </table>	E	R	C	Les voies de dessertes créées au sein du projet seront aménagées en voies partagées où la vitesse sera modérée.						Le projet encourage les modes doux comme alternative à la voiture (renforcement du maillage piéton et cyclable)						Les parkings privés sont majoritairement mutualisés						Isolements de façade jusque 35 dB(A) dans une bande de 30 m depuis le bord de la chaussée de la RD 10 P				
E	R	C	Les voies de dessertes créées au sein du projet seront aménagées en voies partagées où la vitesse sera modérée.																										
			Le projet encourage les modes doux comme alternative à la voiture (renforcement du maillage piéton et cyclable)																										
			Les parkings privés sont majoritairement mutualisés																										
			Isolements de façade jusque 35 dB(A) dans une bande de 30 m depuis le bord de la chaussée de la RD 10 P																										

Enjeu / Thème analysé		Incidences du projet	Mesures d'évitement (E), de réduction (R), de compensation (C)			Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi	
Nuisances vibratoire	<i>Projet urbain global</i>	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	<i>Projet urbain global</i>	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 éclairée par des candélabres.		
La santé	<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.		
RISQUES								
	<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.		

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		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 imperméabilisées, 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.		
	Pour tous les lots situés en partie en zone d'expansion des crues	Création de logements et activités en zone inondable	E	R	C	Préconisations envisagées sur les bâtiments situés dans la zone d'aléas : <ul style="list-style-type: none"> o Ne pas faire de sous sol et limiter les obstacles à l'écoulement des eaux o Mise hors d'eau des tableaux électriques de répartition, les dispositifs de protection et les différents équipements courant faible et régulation/ programmation thermique. o Mise hors d'eau du coffret de distributeur de coupure et de comptage. o Mise en œuvre des circuits électriques (courant fort et courant faible) descendants pour éviter les retentions d'eau dans les gaines et conduits. 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 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). o Prévention des dommages aux réseaux EP-EU, équiper les réseaux enterrés d'évacuation des EU de clapets anti- retour repérables et facilement accessibles pour la vérification et l'entretien. o Affichage des mesures préventives pour les futurs habitants exposés aux risques d'inondation o Les logements ont tous un accès à une sortie hors zone inondable 		
	Colonnades	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	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.		
	Parking 3	Il est en partie situé dans la zone d'expansion des crues.	E	R	C	L'aménagement ne devra pas soustraire des volumes à la crue, le nivellement actuel sera donc conservé.		
	Platanes	Une partie du lot Platanes se situe dans la zone d'expansion des crues	E	R	C	Les accès aux bâtiments se font par des itinéraires hors zone d'expansion des crues fixés par le PPRI. Les bâtiments situés dans la zone d'expansion disposent de RDC qui ne sont pas habités. Ici, le 1 ^{er} étage est situé sur pilotis. Sous ces pilotis sont disposées des places de stationnement. Les façades des bâtiments au RDC situés dans cette zone sont ouvertes pour ne pas bloquer l'écoulement des eaux		

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>Les autres lots ne sont pas concernés par le risque d'expansion des crues</i>	Sans objet.			