



Mission régionale d'autorité environnementale

Ile de France

**Décision délibérée de dispense d'évaluation environnementale de  
la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local  
d'urbanisme de Noisiel (77),  
après examen au cas par cas**

**n°MRAe IDF-2021-6389**

## **La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,**

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 relatifs à l'évaluation environnementale ;

Vu le plan des surfaces submersibles (PSS) de la vallée de la Marne approuvé par le décret n°94-608 du 13 juillet 1994 ;

Vu le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 ;

Vu le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine Normandie arrêté le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur du bassin ;

Vu le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France adopté par arrêté n°2013294-0001 du 21 octobre 2013 ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 6 octobre 2020 et du 11 mars 2021 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable d'une part et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1<sup>er</sup> décembre 2020 ;

Vu la décision n°MRAe 77-044-2017 datée du 20 octobre 2017 dispensant de la dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la révision du plan d'occupation des sols (POS) de Noisiel (77) en vue de l'approbation d'un plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Noisiel approuvé le 8 février 2019 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Noisiel, reçue complète le 14 mai 2021 et consultable sur le site internet de la MRAe d'Île-de-France;

Vu la délibération du 18 mai 2021 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France donnant délégation à François Noisette, pour statuer sur le présent dossier ;

Vu la consultation des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu la consultation de l'Agence Régionale de Santé d'Île-de-France en date du 19 mai 2021 ;

Considérant que la mise en compatibilité par déclaration de projet (DP) du PLU de Noisiel a pour objet de permettre la réalisation d'un nouveau quartier fonctionnellement mixte sur l'emprise de l'ancienne Chocolaterie située au nord du territoire communal ;

Considérant que ce projet de nouveau quartier, développant une surface de plancher totale de 71 000 m<sup>2</sup>, comportera 725 logements maximum, un hébergement hôtelier et touristique, des équipements, un centre de congrès et d'exposition, et des commerces et services en rez-de-chaussée d'immeuble ;

Considérant que le PLU de Noisiel en vigueur par ses différentes composantes (PADD, OAP, règlement), prévoit de diversifier la vocation du site de l'ancienne Chocolaterie tout en maintenant son patrimoine architectural et naturel remarquable ;

Considérant que les adaptations du PLU de Noisiel envisagées dans le cadre de la présente mise en compatibilité consistent à :

- modifier les orientations du PADD sur le site de l'ancienne Chocolaterie afin d'élargir sa vocation et permettre ainsi le développement d'une mixité fonctionnelle, et de « préserver l'environnement des espaces verts et le cadre paysager de bord de Marne » dans le cadre de son aménagement ;
- ajuster l'OAP Trame verte et bleue communale sur le site de l'ancienne Chocolaterie afin d'intégrer la nécessité de préserver la ripisylve des berges de la Marne, et de conforter les espaces verts, dans le cadre de son aménagement ;
- créer une OAP sectorielle (« OAP Chocolaterie ») précisant le parti d'aménagement et la programmation du projet de nouveau quartier retenu sur le site de l'ancienne Chocolaterie, et traitant certaines thématiques liées à ce projet (patrimoine, stationnement, « performances environnementales ») ;
- créer une nouvelle zone réglementaire UP4 sur l'emprise de l'ancienne Chocolaterie intégrant notamment des polygones d'implantation des constructions ;

Considérant que le site de l'ancienne Chocolaterie est concerné par les enjeux environnementaux et sanitaires liés :

- à son patrimoine architectural et paysager ;
- à la présence d'éléments de la trame verte et bleue communale ;
- aux risques d'inondation par débordement de la Marne, et par remontée de nappe affleurante ;
- à des pollutions résiduelles dues aux anciennes activités industrielles (organiques, métaux, gaz des sols) ;
- aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique, générées notamment par la route départementale RD10P ;

Considérant que la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Noisiel, en autorisant la réalisation d'un nouveau quartier sur l'emprise de l'ancienne Chocolaterie, est donc susceptible d'incidences notables sur l'environnement, et notamment sur la préservation des éléments naturels et patrimoniaux, le paysage et le cadre de vie, les déplacements et l'exposition des futurs occupants et riverains du site aux pollutions et nuisances associées, ainsi qu'aux risques d'inondations ;

Considérant que le dossier de mise en compatibilité du PLU de Noisiel identifie l'ensemble de ces enjeux environnementaux, et précise, pour certains d'entre eux, que :

- une partie de l'emprise du site de l'ancienne Chocolaterie est en zone B d'expansion des crues du PSS de la Vallée de la Marne, dont les dispositions opposables autorisent les « opérations d'urbanisation sous réserve qu'une étude en détermine l'impact hydraulique et les mesures compensatoires à mettre en œuvre par le pétitionnaire » ;
- en application des dispositions précitées du PSS de la Vallée de la Marne, « le projet démontrera qu'il respecte la transparence hydraulique, qu'il n'aggrave pas le phénomène inondation, ni la vulnérabilité des habitants » ;
- les 3 nouvelles constructions programmées dans le cadre de l'aménagement du site de l'ancienne Chocolaterie seront réalisées sur des espaces déjà artificialisés (parkings et bâtiments existants) ;
- « le dimensionnement acoustique des isolements de façade [des bâtiments exposés aux nuisances sonores les plus importantes] sera renforcé, [et] le site pourra éventuellement bénéficier d'un réaménagement de la RD permettant d'apaiser les circulations et d'ainsi réduire les nuisances » ;
- les « pollutions [de sol identifiées] seront prises en compte et si nécessaire, feront l'objet d'un traitement spécifique pour correspondre aux usages futurs du site » de l'ancienne Chocolaterie ;

Considérant également que dans le cadre de l'aménagement du site de l'ancienne Chocolaterie, le projet de mise en compatibilité du PLU de Noisiel transmis fixe des dispositions imposant notamment de :

- préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti (« OAP Chocolaterie ») ;
- porter une attention particulière à la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions prévues dans le site (« OAP Chocolaterie ») ;
- conforter la trame verte, la ripisylve des bords de la Marne et les espaces verts accessibles (« OAP Chocolaterie ») ;
- réaliser la majeure partie du programme de construction dans l'enveloppe des bâtiments existants inscrits, classés, préservés ou conservés dans le cadre la réalisation du projet, sans possibilité d'augmenter leur emprise au sol ou leur hauteur (règlement de la zone UP4) ;
- réaliser les 3 nouvelles constructions programmées, dans des polygones d'implantation limitant ainsi leur emprise au sol (règlement de la zone UP4) ;

Considérant que la bonne prise en compte de certains des enjeux environnementaux précités ne sera démontrée qu'au stade de l'évaluation environnementale du projet, réalisée au titre de l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Noisiel est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale de certains plans et programmes ;

Décide :

Article 1<sup>er</sup> :

La mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de Noisiel n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles la procédure de mise en compatibilité du PLU de Noisiel peut être soumise par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de mise en compatibilité du PLU de Noisiel est exigible si les orientations générales de cette mise en compatibilité viennent à évoluer de manière substantielle.

Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait à Paris, le 13 juillet 2021

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,  
Le membre délégué,



François Noisette

#### **Voies et délais de recours**

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

La présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions de l'article R. 122-18 IV du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé à :

Monsieur le président de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France  
DRIEAT  
12 cours Louis Lumière – CS 70027 – 94307 Vincennes cedex

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé au tribunal administratif compétent.