ENEDIS
L'ELECTRICITE EN RESEAU

26 JUIN 2023

ENEDIS - CELLULE CU/AU

Hotel de Ville - Urbanisme
26 place Emile Menier
77186 NOISIEL

Téléphone : 09 70 83 19 70
Télécopie :
Courriel : cuau-essonne@enedis.fr
Interlocuteur :

Objet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**

EVRY CEDEX, le 20/06/2023

Pour être annexé à l'arrêté du :
22 MAR. 2024

Madame, Monsieur,

Par votre demande d'information pour l'instruction de l'autorisation d'urbanisme d'un projet situé dans une zone d'aménagement concerté, vous nous avez sollicités afin de connaître les coûts d'extension de réseau électrique qui seraient à la charge de la CCU (ou de l'EPCI) concernant ci-dessous :

Autorisation d'Urbanisme :	PA0773372300002
Adresse :	7, Boulevard Pierre Carle 77186 NOISIEL
Référence cadastrale :	Section BA , Parcelle n° 0004/0252
Nom du demandeur :	LINKCITY ILE-DE-FRANCE

Selon les dispositions de l'article L342-11 du code de l'énergie, l'éventuelle contribution pour des travaux d'extension nécessaires à la réalisation d'un projet situé dans une zone d'aménagement concerté n'est pas à la charge de la CCU.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Pour information :

Nous tenons également à vous préciser que cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

Le Maire,
Mathieu [illegible]VIC

MAIRIE DE NOISIEL (Seine-et-Marne)

Le responsable du bureau d'études

ENEDIS
Direction Régionale IDF Est
Agence Etudes & Travaux Nord
Service Bureau d'études
12 rue du centre - le vendôme 1
93196 NOISY LE GRAND CEDEX

Enedis est une entreprise de service public, gestionnaire du réseau de distribution d'électricité. Elle développe, exploite, modernise le réseau électrique et gère les données associées. Elle réalise les raccordements des clients, le dépannage 24h/24, 7j/7, le relevé des compteurs et toutes les interventions techniques. Enedis est indépendante des fournisseurs d'énergie qui sont chargés de la vente et de la gestion du contrat de fourniture d'électricité.

ENEDIS - CELLULE CU/AU
TSA 11212
91021 EVRY CEDEX

enedis.fr

SA à directoire et à conseil de surveillance
Capital de 270 037 000 € - R.C.S. de Nanterre 444 608 442
Enedis - Tour Enedis - 34 place des Corolles
92079 Paris La Défense Cedex
Enedis est certifié ISO 14001 pour l'environnement
Enedis-DirRAC-DOC-AU4.2 V.3.0

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE
DE L'ENVIRONNEMENT, DES DEPLACEMENTS ET
DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
DIRECTION DES ROUTES
Agence routière départementale de Meaux-Villenoy

Villenoy, le 6 juillet 2023

Pour être annexé à l'arrêté du :

22 MAR. 2024

Dossier suivi par Nicolas PRUD'HOMMES
Tél. : 01.60.32.28.46
nicolas.prudhommes@departement77.fr
1, Rue des Raguins
77124 VILLENOY
Nos réf. : DGAA/DR/ARDMV/NP/2023/280

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES DE SEINE ET MARNE

77000 VAUX LE PENIL

MAIRIE DE NOISIEL (Seine-et-Marne)
Le Maire,
Mathieu VISKOVIC

OBJET : Avis PA 077 337 23 00002 – SAS LINKCITY IDF 1

Par courrier reçu le 7 juin 2023, vous avez sollicité notre avis en tant que gestionnaire de la voirie départementale. Cet avis porte sur une demande de permis d'aménager à NOISIEL, enregistrée sous le numéro PA 077 337 23 00002 et déposée par la SAS LINKCITY IDF 1, représentée par Madame Aliénor DE VILLEPIN.

La demande porte sur l'aménagement du site de la Chocolaterie et précisément sur la création de la Cité du Goût incluant :

- la réhabilitation des espaces extérieurs existants ;
- la démolition de bâtiments existants ;
- la création d'espaces communs ;
- la constitution de 7 lots (**Patios Est, Patios Ouest, Halle des Refroidisseurs, Porte du Parc, Cathédrale, le Moulin et Confiserie**) et l'adaptation de leurs raccordements aux réseaux publics.

Les lots accueilleront les fonctions suivantes :

- **Patios Est :** une école de restauration et d'hôtellerie ainsi qu'un restaurant d'application.
- **Patios Ouest :** une résidence étudiante (115 chambres), des logements pour chercheurs et un parking (développé à partir d'un parking existant).
- **Halle des Refroidisseurs :** une halle gourmande et évènementielle, un « food court » / pôle artisanat, un auditorium, des salles de réunion et ateliers pour l'accueil de cuisines pédagogiques.
- **Porte du Parc :** des kiosques participant à l'animation de la cité.
- **Cathédrale :** un établissement hôtelier et un restaurant.
- **Le Moulin :** une programmation expérientielle et muséale participant à l'animation de la cité.
- **La Confiserie :** une programmation orientée vers le bien-être et la santé.

Le projet se situe dans l'agglomération de NOISIEL au droit de la voie communale au Sud-Ouest dénommée Chemin de la Rivière et de la route départementale n°10p au Sud-Est, précisément au 7, Boulevard Pierre Carle.
Contenu sur les parcelles cadastrées BE 245, 247, 250, 252 et 253, il n'est pas concerné par un plan d'alignement de la RD 10p.

Les informations recueillies peuvent être enregistrées dans le logiciel du courrier et dans la base de contacts du Département. Les services concernés en sont les destinataires. Conformément à la Loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux données vous concernant, que vous pouvez exercer auprès du service courrier et accueil - Hôtel du Département CS 50377 - 77010 Melun cedex.

Papier PEFC IMPRIM'VERT

Vous nous consultez au titre des accès routiers sur la voirie départementale. La RD 10p est identifiée comme un axe structurant dans la hiérarchie départementale sur lequel circulent entre 13000 et 14000 véh/jour (données 2019, pour la section concernée par le projet).

Au Sud-Est du projet, la RD 10p est rectiligne puis forme une grande courbe en limite Sud-Ouest de celui-ci. Un carrefour giratoire est présent sur cette section de la route départementale, précisément au croisement des voies communales dénommées Square Menier et Chemin de la Rivière.

La Cité du Goût ne comportera pas de places de stationnement publiques au sein des espaces communs, à l'exception d'une place réservée sur l'île située au Nord de la cité pour une utilisation associée au barrage VNF.
Les places seront privées au sein des lots, toutefois, une partie d'entre-elles seront ouvertes aux utilisateurs non-résidents. L'offre de stationnement sera répartie dans quelques grands parkings, la logique de conception étant de mutualiser les places de stationnement et de regrouper les besoins. Elle sera répartie comme suit :

- des places intérieures et extérieures sur le parking Patios ;
- des places en surface sur le parking Porte du Parc ;
- des places PMR sur l'île, sur les lots Cathédrale et Confiserie.

Ces parkings feront l'objet d'autorisations administratives spécifiques pour chacun d'entre eux, qui détailleront le nombre de places et leur attribution vis-à-vis des différents lots or il est nécessaire d'avoir une vision globale sur le site pour appréhender son fonctionnement futur. Les éléments fournis dans ce dossier ne présentent pas clairement comment est envisagé le stationnement nécessaire pour les visiteurs des activités économiques et évènementielles.

Le site de la Chocolaterie sera desservi à l'issue de son réaménagement par 4 accès compris dans le périmètre du Quartier de la Marne:

- un accès existant dénommé « entrée historique » situé Chemin de la Rivière (une aire de dépose-minute créée sera accessible par cet accès) ;
- un accès existant situé Place Gaston Menier, à l'extrémité Est de la voie interne existante dénommé « Rue Nouvelle » ;
- un accès existant situé Boulevard Pierre Carle au croisement de l'Avenue Claire Menier ;
- un accès à créer situé sur ce même boulevard face à la Rue Albert Menier.

Une autorisation spécifique sur ces accès sera délivrée dans le cadre de l'aménagement du Quartier de la Marne faisant l'objet d'une demande de permis d'aménager distincte.

La Cité du Goût sera desservie par un cinquième accès existant à réaménager situé Chemin de la Rivière, à l'extrémité Ouest de la voie interne existante dénommée Rue Nouvelle. La notice précise que le portail et une partie des murs existants attenants à cet accès seront démolis pour permettre son réaménagement.
Le Chemin de la Rivière est raccordé à un carrefour giratoire existant sur la RD 10p au Sud du site. Cet accès à la cité se faisant depuis une voie communale, il n'appartient pas à nos services de formuler un avis sur celui-ci et la capacité de la voie communale.

De plus, une voie interne supplémentaire dénommée « Route de l'Ile » desservira la cité au Nord et au Nord-Est. Elle sera prolongée à cette extrémité par une voie nouvelle à créer au sein du Quartier de la Marne. Ces dispositions n'appellent pas de remarques de notre part dans le cadre de la présente instruction.

Selon la notice, ces voies étroites ne permettront pas la circulation aisée à double-sens des véhicules au sein de la cité. Ainsi, la Rue Nouvelle sera à sens unique d'Ouest en Est (à l'exception de son raccordement sur le Chemin de la Rivière) tandis que des aires d'attente sur cette même rue et la Rue de l'Ile seront prévues pour permettre le croisement des véhicules. L'usage de ces voies sera privilégié aux modes doux ainsi qu'aux PMR, livraisons, services de secours et de collecte des ordures ménagères.

Pour être annexé à l'arrêté du :

22 MAR. 2024

Aucun élément quantitatif n'étant fourni dans le permis d'aménager, il est difficile d'apprécier les flux prévisionnels sur les différents accès. Des échanges en amont du dépôt du permis d'aménager ont eu lieu entre le porteur du projet et nos services durant lesquels ont été présentées des études de trafic. Il est regrettable que les conclusions de ces études ne soient pas reprises dans le présent dossier.

Compte-tenu des observations ci-dessus, je vous informe que nous émettons un **avis favorable sous réserve** que les différents dossiers de permis de construire à venir, par lot de construction des établissements et parkings, fournissent et resituent les données propres au dossier par rapport au projet dans sa globalité. En effet les éléments notamment sur le stationnement, la répartition des flux de circulation sur les différents points d'accès devront confirmer les hypothèses prises dans l'étude de trafic.

Claire BONNIN,
Cheffe d'agence

Reçu à l'arrêté du :
22 MAR. 2024

PRÉFET
DE SEINE-ET-MARNE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Le Maire,
[redacted] VISKOVIC

Service Environnement et Prévention des Risques
Unité risques
Affaire suivie par Claire Roy
Adjointe à la cheffe du pôle risques et nuisances
Tél. : 01.60.56.73.63
Mél. : claire.roy@seine-et-marne.gouv.fr

et par Stéphanie Dewitte
Adjointe de la responsable du Pôle Forêt Chasse Pêche et Milieux Naturels
Tél. : 01.60.56.72.86
Mél. : stephanie.dewitte@seine-et-marne.gouv.fr

Vaux-le-Pénil, le 24 AOUT 2023

Note du SEPR

au

STAC

Pour être annexé à l'arrêté du :

22 MAR. 2024

Objet : Dossiers n° PA 077 337 23 00002 (Quartier de la Marne) et PA 077 337 23 00003 (Cité du goût)

Pétitionnaire : Linkcity, représenté par Aliénor De Villepin

Adresse des travaux : 7 BD Pierre Carle, à Noisiel (77186) - Ancienne chocolaterie Menier sur les communes de Noisiel et Torcy

Nature des travaux : Projet urbain de la Chocolaterie : Reconversion de l'ancien siège NESTLE Aménagement du site avec réhabilitation des espaces extérieurs existants avec démolition de bâtiments pour la création d'espaces communs et constitution de futurs lots en vue de la réalisation d'un programme immobilier et adaptation du raccordement de ces lots aux réseaux publics

Par mail reçu le 10 juillet 2023, le SEPR est sollicité pour avis sur les permis d'aménager cités en objet, déposés par Linkcity, représenté par Aliénor De Villepin, sur un terrain situé 7 BD Pierre Carle, à Noisiel (77186).

Il s'agit de l'aménagement du site avec réhabilitation des espaces extérieurs existants avec démolition de bâtiments pour la création d'espaces communs et constitution de futurs lots en vue de la réalisation d'un programme immobilier et adaptation du raccordement de ces lots aux réseaux publics

1°) Concernant les espaces naturels, les observations du pôle FCPMN sont les suivantes :
- Allées d'arbres et alignements d'arbres

Conformément au Décret n° 2023-384 du 19 mai 2023 relatif au régime de protection des allées d'arbres et alignements d'arbres bordant les voies ouvertes à la circulation publique, l'abattage des arbres d'alignement dans le cadre de projets d'aménagement est soumis à autorisation. Selon l'annexe 12 de l'étude d'impact (Étude sur l'incidence sur les arbres), le projet nécessite l'abattage de plusieurs arbres d'alignement notamment sur le parking "entrée historique". Il est donc nécessaire d'identifier ces arbres et de déposer un dossier de demande d'autorisation auprès du service instructeur de la demande d'autorisation environnementale. Il est possible de contacter le service environnement - pôle forêt, chasse, pêche et milieux naturels de la DDT, pour les éventuelles questions.

Les éléments à présenter dans le dossier de demande d'autorisation sont mentionnés dans les sections 1 et 3 de l'article du décret sus-visé. Une partie des éléments demandés sont dans l'annexe 12, cependant il est demandé d'identifier la biodiversité présente (présence ou non d'oiseaux, de chauve-souris, de coléoptères, de cavités dans les arbres, etc) sur/et autour de ces arbres avant le dépôt du dossier afin d'établir des mesures de compensation adéquates.

Natura 2000

L'évaluation des incidences Natura 2000 est présente, mais incomplète car des espèces citées dans les formulaires standard des données ne sont pas étudiées pour les sites de Seine-Saint-Denis (Grèbe, Râle d'eau, Bécassines...) et les Boucles de la Marne (Grèbe, Canards, Sarcelles, Fuligules...). Les formulaires standard des données, mis à jour en 2018, des sites mentionnés sont disponibles sur le site https://inpn.mnhn.fr/accueil/recherche-de-donnees/natura2000. Par exemple, le Cygne tuberculé, le Héron cendré et le Grand Cormoran, espèces protégées sur le site des Boucles de la Marne ne sont pas citées dans l'évaluation des incidences Natura 2000 alors qu'elles sont présentes dans la zone d'étude (Étude d'impact 2.3.3.3.3 Les oiseaux).

2°) Concernant les risques naturels, les observations du pôle RN sont les suivantes :

Le secteur est concerné à la fois par le PSS Marne aval encore en vigueur dans l'attente de l'approbation du PPRI en cours d'élaboration. Le projet est en partie en zone B du PSS (en dehors des zones de grand écoulement des crues), dans un secteur où la hauteur de submersion est presque partout inférieure à 1 mètre lors de la crue de référence (celle de 1955), excepté sur les berges de la Marne dans sa partie située à l'Ouest. Le projet ne prévoit pas de construction dans les zones où la hauteur de submersion serait supérieure à 1 mètre.
Concernant les constructions neuves prévues, seule une partie se trouve en zone B du PSS, mais les prescriptions liées au PSS sont respectées dans la mesure où selon la cartographie des aléas qui sert de base à l'élaboration du projet de PPRI (communiquée aux communes qui ne la contestent pas), ces constructions ne sont pas en zone inondable et aucun sous-sol n'est prévu. En conséquence, les éventuels remblais que le nivellement du sol pourrait occasionner ne sont pas problématiques puisqu'ils ne constitueraient pas un obstacle à l'écoulement des eaux ni une restriction des champs d'inondation.

Les premiers planchers des constructions prévues sont bien au moins à 0,20 m au-dessus du niveau des eaux atteints par la crue de référence (celle de 1955 pour le PSS).

Le pétitionnaire a fourni une étude hydraulique démontrant que le projet (incluant les constructions projetées) n'a pas d'incidence sur les niveaux d'eau de la Marne, ni sur les surfaces d'expansion des crues, ni sur les vitesses d'écoulement, pour une crue comme celle de 1910 (où les hauteurs d'eau observées ont été supérieures à celle de 1955 au niveau du site du projet).

Le projet a été conçu pour être compatible avec le futur PPRI car le pétitionnaire a été en lien régulier avec le SEPR à ce sujet.
Cependant, il subsiste un doute sur l'emplacement du ru de Maubuée dans la zone de projet, autour duquel il est prévu d'instituer une zone rouge d'une largeur de 10 m de part et d'autre afin de respecter la disposition 422 du SAGE Marne Confluence avec lequel le PPRI doit être compatible. Il existe plusieurs cartographies de ce ru et selon la cartographie retenue, le zonage rouge, reprenant la bande de 10 m de part et d'autre du ru pourrait rentrer en contradiction avec le projet des deux bâtiments du lot « Platanes » qui se situeraient en partie dans la zone réservée à la réouverture du ru.

22 MAR. 2024

Étant donné que le pétitionnaire n'a pas vocation à être maître d'ouvrage de cette réouverture, il faut cependant qu'en tant qu'aménageur, il prévoit de laisser la possibilité aux collectivités qui pourraient porter ce projet de le faire dans les parties qui resteront publiques.

Le SEPR émet donc un avis favorable au projet d'aménagement sous réserve de la prise en compte des observations concernant les espaces naturels et en considérant qu'il ne comprend pas la construction des bâtiments du lot Platane pour lequel nous émettons des réserves quant à la possibilité de sa réalisation. En effet, il faudra que le pétitionnaire fournisse des plans plus précis de la localisation du ru de Maubuée sur le site du projet pour garantir que l'emplacement prévu pour sa réouverture (indiqué dans le dossier en page 355 de l'étude d'impact) est compatible avec l'endroit où il se trouve actuellement (enterré).

La Chef du Pôle Police de l'Eau

Virginie ANDIAS

Pour être annexé à l'arrêté du :

22 MAR. 2024

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Inspection générale de l'Environnement et du Développement durable

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

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

N° APJIF-2023-046
du 30/08/2023

Pour être annexé à l'arrêté du :

22 MAR. 2024

Le Maire,
Mathieu VISKOVIC

MAIRIE DE NOISIEL (Seine-&-Marne)

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de reconversion et d'aménagement de l'ancien site de la chocolaterie Menier située à Noisiel et Torcy (77), porté par la société Linkcity Île-de-France et son étude d'impact, dont la date n'est pas précisée. Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis d'aménager des phases 1 et 2.

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

Le projet se divise en trois phases :

- Phase 1, au centre : le Quartier de la Marne, avec une date de livraison prévisionnelle en 2027 :
  - 542 logements sur 38 300 m² de surface de plancher (SDP) ;
  - des commerces, des activités et des services de proximité sur environ 1 200 m² de SDP ;
  - des surfaces dédiées à des activités sur environ 2 500 m² de SDP ;
- Phase 2, à l'ouest : la Cité du Goût, dont la date de livraison prévisionnelle reste à définir ; d'une surface de 52 476 m², le projet n'est pas aussi abouti que celui du Quartier de la Marne, mais les orientations de programmation sont déjà définies (hôtel, restaurants, résidence étudiante, équipement culturel, auditorium, espaces de formation, etc.) ;
- Phase 3, à l'est : la Cité Productive, qui n'en est qu'au stade de l'ébauche.

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

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

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

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

Avis annexé à l'arrêté du :
27 MARS 2024

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

Sommaire

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

Pour être annexé à l'arrêté du :

22 MAR. 2024

L'arrêté du :
2 2 MARS 2024

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement[1] et sur la directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

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

***

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par le préfet de la Seine-et-Marne pour rendre un avis sur le projet de reconversion de l'ex-chocolaterie Nestlé, porté par la société Linkcity Île-de-France, situé à Noisiel et Torcy (Seine-et-Marne) et sur son étude d'impact, dont la date n'est pas précisée.

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

Cette saisine étant conforme au I de l'article R. 122-6 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 30 juin 2023. Conformément au II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 11 juillet 2023. Sa réponse du 1er août 2023 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 30 août 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de reconversion et d'aménagement de l'ancien site de la chocolaterie Nestlé à Noisiel et Torcy (77).

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

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

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

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

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

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

Sigles utilisés

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

Pour être annexé à l'arrêté du :

22 MAR. 2024

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

Contexte

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

La commune de Noisiel compte 15 750 habitants (chiffres Insee 2020) et s'étend sur environ 433 ha. Elle est longée par la Marne, qui constitue la limite nord de la commune. Deux autres cours d'eau sont présents sur le territoire communal : le ru de la Hart et le ru Maubuée. Deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff)[2] de type 1 « la Marne à Vaires-sur-Marne » et « les Parc de Champs et Parc de Noisiel », ainsi que deux Znieff de type 2 « les Bois de Saint-Martin et bois de Célie » et « la vallée de la Marne de Gournay-sur-Marne à Vaires-sur-Marne » sont présentes sur la commune. La commune est desservie par le RER A.

La commune de Torcy compte 22 500 habitants (chiffres Insee 2020) et s'étend sur environ 615 ha, dont la limite nord correspond également à la Marne. Deux autres cours d'eau traversent Torcy : la Gondoire et le ru Maubuée. Deux Znieff de type 1 « la Marne à Vaires-sur-Marne » et « les plans d'eau et milieux associés à Torcy » ainsi qu'une Znieff de type 2 « la vallée de la Marne de Gournay-sur-Marne à Vaires-sur-Marne » y sont présentes. La commune est desservie par le RER A.

Ces deux communes font partie de la communauté d'agglomération Paris – Vallée de la Marne, établissement public de coopération intercommunale, composé de douze communes et comptant 227 011 habitants (chiffres Insee 2020).

Présentation du projet

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

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

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

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

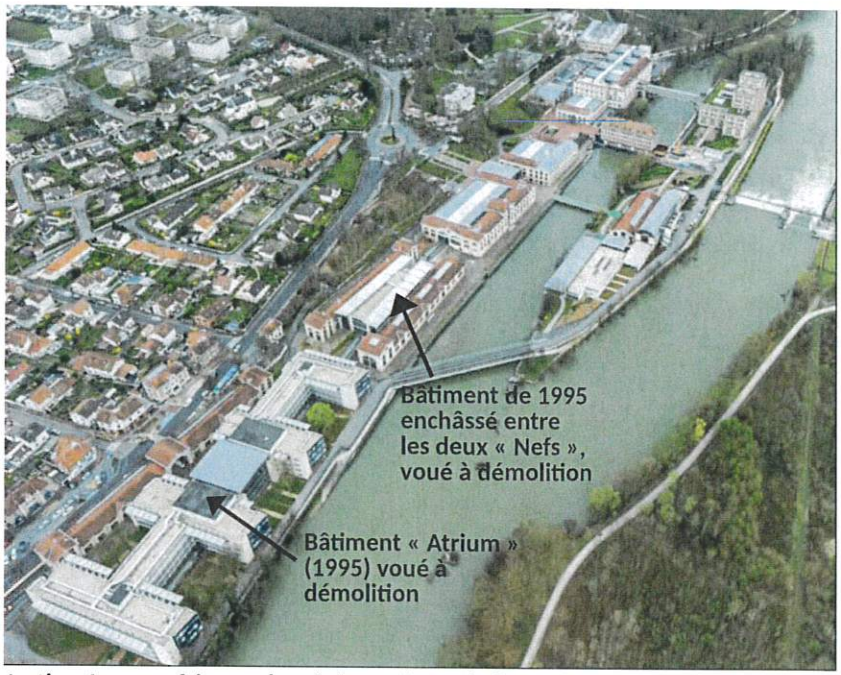
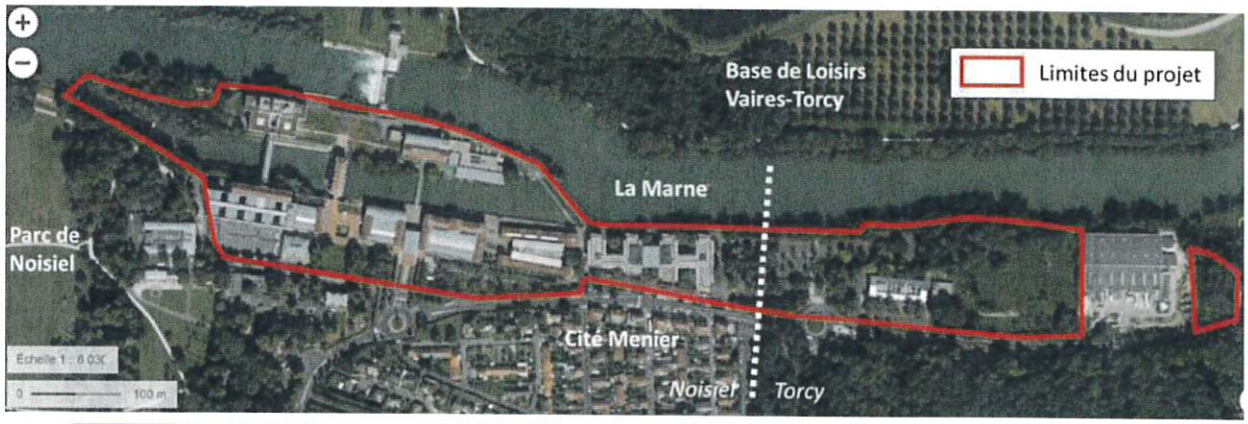


Illustration 1 : vue aérienne depuis le nord-est, de la partie du projet situé à Noisiel (source : Inventaire patrimonial (annexe 13B) : couverture avec indications MRAe)



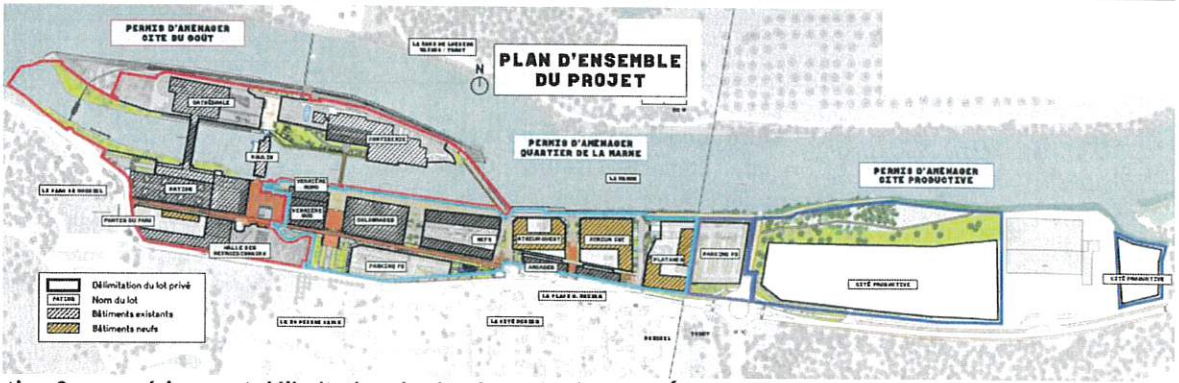


Illustration 2 : vue aérienne et délimitation du site du projet (source :Étude d'impact Quartier de la Marne, p. 313) et plan d'ensemble du projet distinguant les trois phases (source : Notice Quartier de la Marne, p. 6). Le Quartier de la Marne (phase 1) à Noisiel est délimité en bleu clair ; la Cité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

Le projet se définit en trois phases :

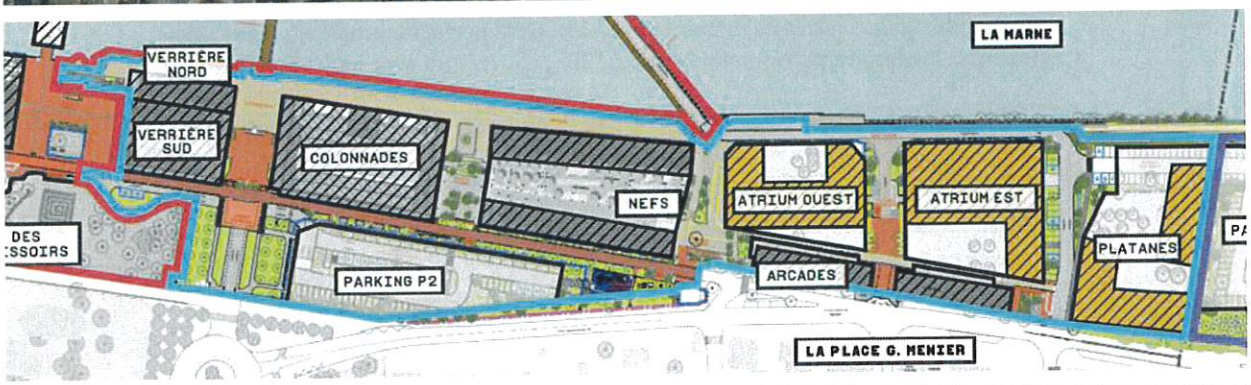
être annexé à l'arrêté du
22 MAR.

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

D'une surface d'environ 40 000 m² de surface de plancher (SDP) (p. 327[3]),il comprend :

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Pour être annexé à l'arrêté du :

22 MARS 2024

c) à l'est : la Cité Productive (phase 3), est seulement au stade de l'ébauche.
Située sur la commune de Torcy, elle comprend environ 25 000 m² de SDP répartis en 10 000 m² d'activités et 15 000 m² de bureaux.

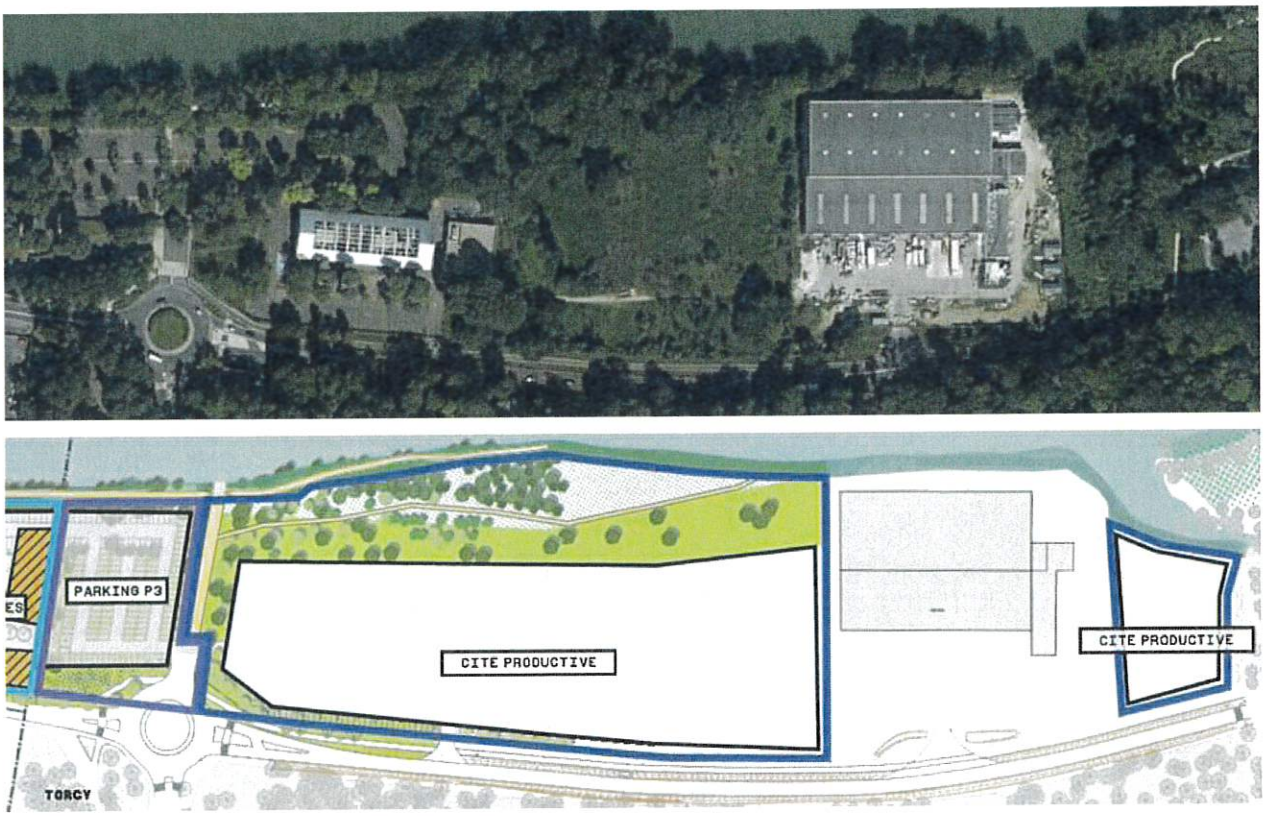


Illustration 5 : Cité productive (phase 3).
État actuel (source : Géoportail) et plan projet (source : Notice Quartier de la Marne, p. 6).

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

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

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

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

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

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

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

2. L'évaluation environnementale

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

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

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

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

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

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

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

Pour être annexé à l'arrêté du :

22 mars 2024

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

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

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

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

L'étude d'impact indique que le secteur du projet est identifié par le Sdrif comme un espace urbanisé à optimiser et que le PLU de la commune de Noisiel a fait l'objet d'une mise en compatibilité par déclaration de projet pour permettre la réalisation du projet. Cette mise en compatibilité du PLU, approuvée par délibération du conseil municipal du 12 décembre 2022, a notamment créé, pour ce projet de nouveau quartier, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « Chocolaterie ». Elle a fait l'objet d'une décision de dispense de l'Autorité environnementale[4], qui a toutefois signifié que « *la bonne prise en compte de certains des enjeux environnementaux précités ne sera démontrée qu'au stade de l'évaluation environnementale du projet* ».

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

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

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

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

4 Décision n°MRAe IDF-2021-6389 du 13 juillet 2021

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

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

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

3.1. Préservation du patrimoine architectural et paysager

■ Patrimoine architectural

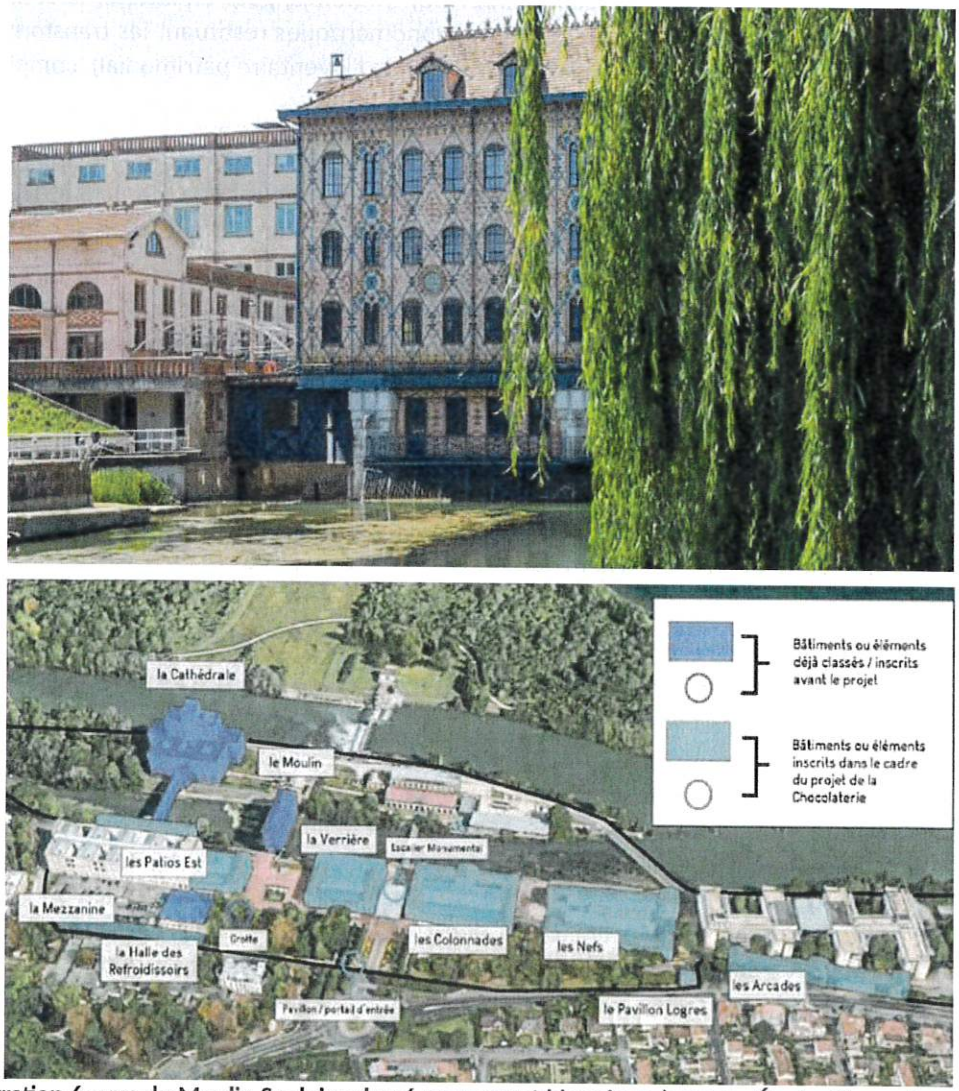


Illustration 6 : vue du Moulin Saulnier classé monument historique (source : Étude d'impact, couverture), bâtiments ou éléments classés ou inscrits avant et après le projet (source : Bilan de la concertation, p. 7).

22 MAI

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

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

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

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

■ Intégration paysagère

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

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

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

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

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

(4) L'Autorité environnementale recommande, pour apprécier l'insertion paysagère des nouvelles constructions prévues dans le projet, de :
- produire des perspectives à hauteur d'homme avant/après montrant l'insertion des nouveaux bâtiments Atrium et Platanes depuis la Marne et depuis la Place Gaston Menier,
- présenter des documents graphiques (plan masse, coupe, axonométrie et perspectives) traduisant l'impact paysager des intentions d'aménagement et de construction de la Cité Productive.

3.2. Préservation des milieux naturels et biodiversité

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

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

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

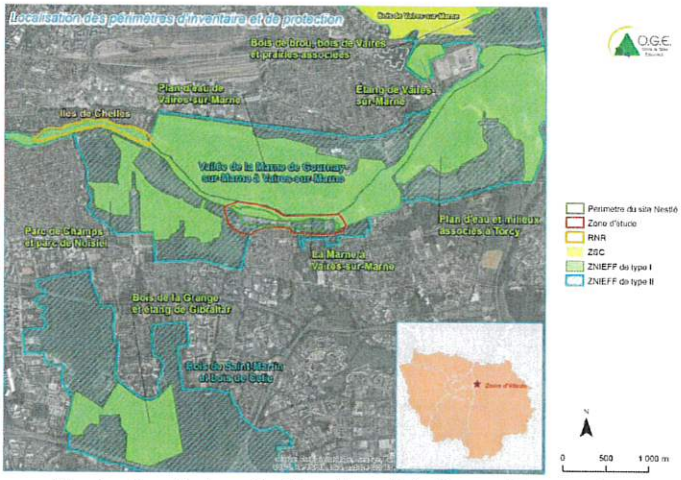


Illustration 7 : localisation des périmètres d'inventaire et de protection (source : Étude d'impact, p. 75)

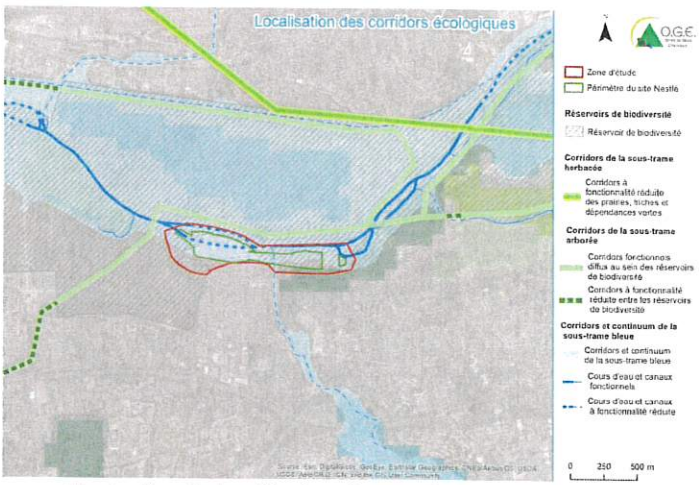


Illustration 8 : localisation des continuités écologiques (source : Étude d'impact, p. 143)

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

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

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

22 MAR. 2024

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

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

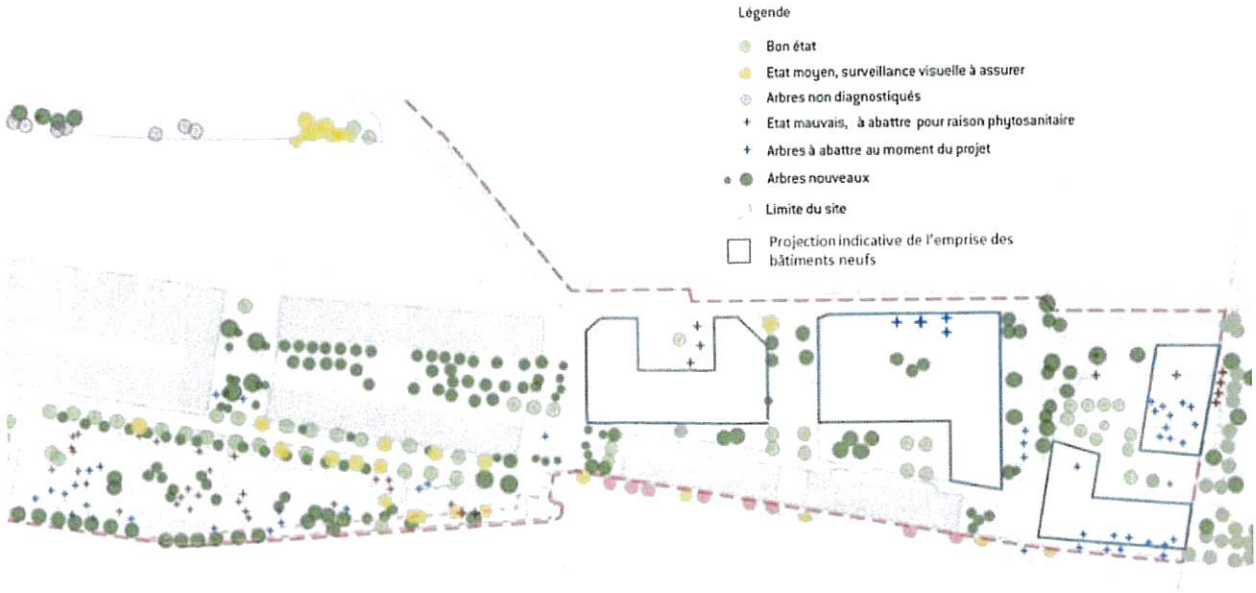


Illustration 9 : localisation des arbres abattus et des nouveaux arbres (source : Étude d'impact, extrait du plan p. 348)

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Risques d'inondation

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

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

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

Pour être annexé à notre délibération
22 MAR 2024

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

3.4. Déplacements et stationnement

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

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

(8) L'Autorité environnementale recommande aux autorités gestionnaires compétentes d'envisager, en lien avec les autorités compétentes, un renforcement de la desserte du futur quartier par les transports en commun afin de permettre notamment d'améliorer les conditions de rabattement vers les modes de transport lourd

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

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

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

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

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

(9) L'Autorité environnementale recommande :
- d'étendre à l'ensemble des lots du projet l'objectif affiché de créer des poches de stationnement automobile à distance du cœur du futur quartier pour les logements et les activités, en mettant à profit le

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

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

Nuisances sonores

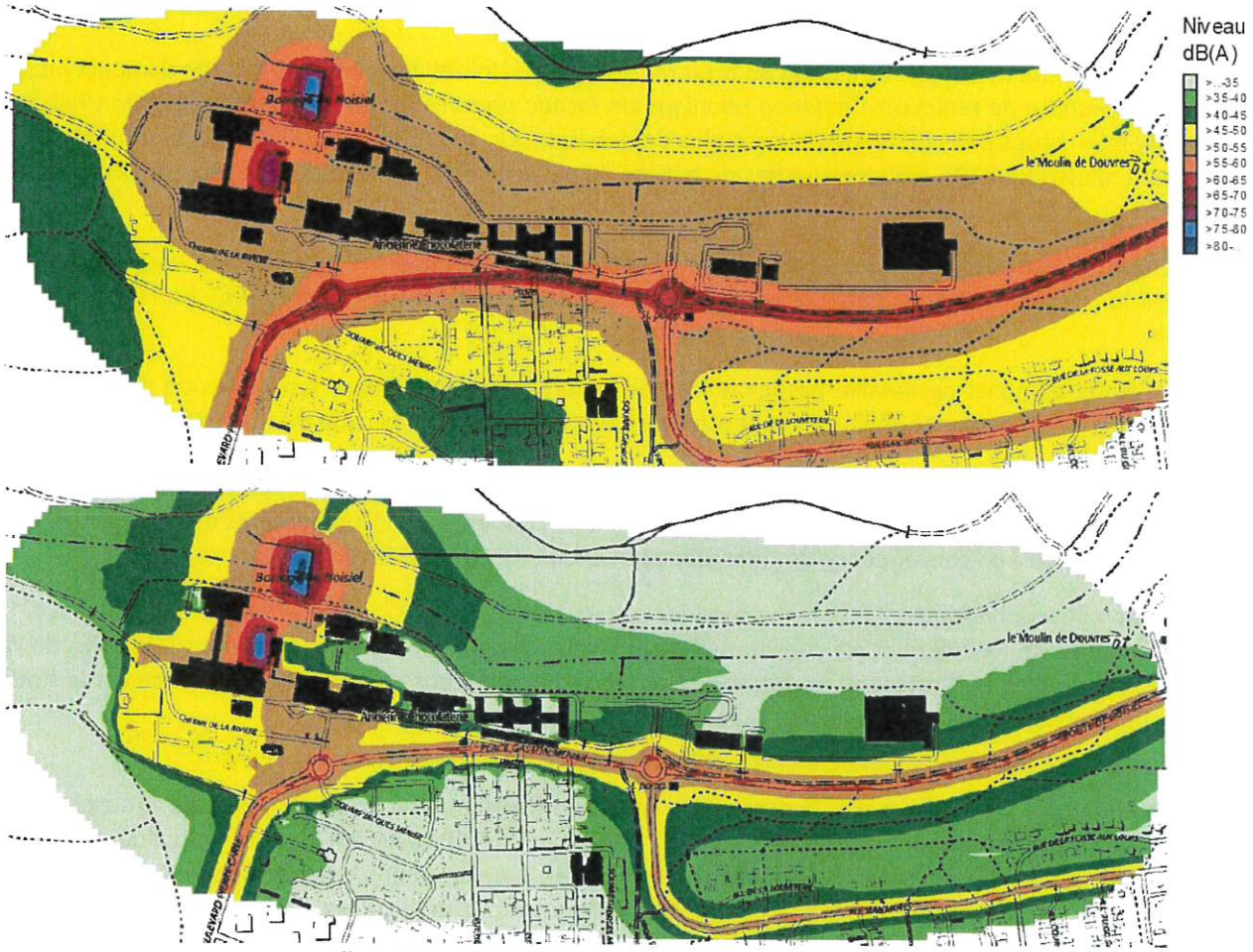


Illustration 10 : ambiance sonore du site avant projet, avec les données pour le jour en haut et les données pour la nuit sur la carte du bas (source : Étude d'impact, p. 245)

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

Les zones à proximité de la place Gaston Menier (RD 10P) présentent des niveaux sonores supérieurs à 65 dB(A) de jour et 60 dB(A) de nuit. Les valeurs constatées correspondent à des niveaux excédant nettement les valeurs au-delà desquelles l'Organisation mondiale de la santé (OMS) considère que des effets néfastes pour la santé sont documentés ; pour le bruit routier, ces valeurs sont de 53 dB(A) en période diurne et 45 dB(A) en période nocturne[5].

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

Pour être présenté à l'assemblée du :
22 Nov. 23

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

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

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

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

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

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

■ Pollution atmosphérique

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

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

Dans la commune de Noisiel, selon le dossier, les sources d'émission principales de polluants atmosphériques sont : le trafic routier pour les oxydes d'azote et les particules fines (PM_{10} et $PM_{2,5}$). Pour les polluants mesurés par Airparif à la station de Lognes (dioxyde d'azote et PM_{10}) aucun dépassement des seuils réglementaires n'est constaté, selon l'étude d'impact. Cependant, celle-ci ne présente pas ces mesures par référence aux valeurs définies par l'OMS en 2021 au-delà desquelles un risque existe pour la santé[6].

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

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

apps.who.int/iris/handle/10665/343937?locale-attribute=fr&).

6 Les nouvelles valeurs recommandées par l'OMS sont, en moyenne annuelle : 15 µg/m³ pour les PM_{10}, 5 µg/m³ pour les $PM_{2,5}$, 10 µg/m³ pour le NO_2.

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

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

Pollution du sol dues aux anciennes activités industrielles

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

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

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

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

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

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

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

22 MAR. 2024

3.6. Énergie et climat

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

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

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

Bien que le code de l'urbanisme l'exige[7], aucune étude du potentiel de développement de la production d'énergie à partir de ressources renouvelables n'a été réalisée. L'étude d'impact ne mentionne pas d'analyse concernant les différentes filières de production d'énergie à partir de ressources renouvelables et mentionne uniquement dans la synthèse des incidences que « *la quasi-totalité des programmes du projet seront alimentés par le réseau de chauffage urbain Géomarne dont l'énergie est à 82 % EnR, permettant l'utilisation d'une énergie non carbonée pour chauffer les bâtiments* » (p. 496). Ainsi, le projet ne s'inscrit pas dans une démarche de contribution au développement des infrastructures de production d'énergie renouvelable à travers, par exemple, l'implantation de panneaux photovoltaïques ou de dispositifs bioclimatiques actifs tirant partis de la situation en bordure de la Marne. Pour l'Autorité environnementale, le projet aurait pu se montrer plus ambitieux alors que le développement des énergies renouvelables est un enjeu majeur de la transition énergétique et écologique.

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

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

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

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

22 MAR. 2024

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

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

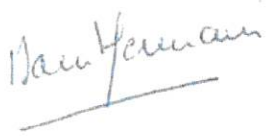
Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue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

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

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

Délibéré en séance le 30 août 2023
Siégeaient :
Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES, Sabine SAINT-GERMAIN, Jean SOUVIRON.

La présidente par *intérim*



Sabine SAINT-GERMAIN

Pour être annexé à l'arrêté du :

22 MAR. 2024

ANNEXE

Pour être annexé à l'arrêté du :

22 MAR. 2024

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

(1) L'Autorité environnementale recommande de : - réorganiser le dossier afin qu'il n'y ait pas de doublons et trop de parties communes entre les différents documents ; - préciser les modalités de suivi de manière à permettre d'apprécier les effets du projet sur l'environnement et la santé humaine et de déclencher, en cas d'écart, des mesures correctives.....12

(2) L'Autorité environnementale recommande de préciser l'analyse de l'articulation du projet avec les documents stratégiques de planification.....12

(3) L'Autorité environnementale recommande de présenter des solutions de substitution raisonnables à celle retenue dans le cadre du projet en réalisant une analyse comparative de leurs avantages et inconvénients au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine, notamment celles liées aux démolitions/ reconstructions et aux nouvelles constructions prévues sur les rares espaces libres situés à l'est du site.....13

(4) L'Autorité environnementale recommande , pour apprécier l'insertion paysagère des nouvelles constructions prévues dans le projet, de : - produire des perspectives à hauteur d'homme avant/après montrant l'insertion des nouveaux bâtiments Atrium et Platanes depuis la Marne et depuis la Place Gaston Menier, - présenter des documents graphiques (plan masse, coupe, axonométrie et perspectives) traduisant l'impact paysager des intentions d'aménagement et de construction de la Cité Productive.....15

(5) L'Autorité environnementale recommande de compléter les inventaires écologiques par des prospections permettant de couvrir les enjeux sur un cycle biologique complet, notamment en ce qui concerne les chiroptères.....15

(6) L'Autorité environnementale recommande de présenter de manière détaillée la superficie et la localisation des espaces non ou peu artificialisés, notamment les espaces de pleine-terre, ainsi que les arbres, avant et après projet, et expliciter les mesures d'évitement, de réduction et en dernier recours de compensation mises en œuvre.....17

(7) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir les orientations du projet afin de garantir la préservation des espaces naturels présents sur l'emprise de la Cité Productive, notamment afin d'éviter la zone humide qui s'y trouve.....17

(8) L'Autorité environnementale recommande aux autorités gestionnaires compétentes d'envisager, en lien avec les autorités compétentes, un renforcement de la desserte du futur quartier par les transports en commun afin de permettre notamment d'améliorer les conditions de rabattement vers les modes de transport lourd.....18

Pour faire suite à l'avis du :

22 MAR. 2024

(9) L'Autorité environnementale recommande : - d'étendre à l'ensemble des lots du projet l'objectif affiché de créer des poches de stationnement automobile à distance du cœur du futur quartier pour les logements et les activités, en mettant à profit le principe du foisonnement ; - d'expliciter la stratégie de report modal mise en œuvre dans le cadre du projet et réduire le nombre de places de stationnement automobile prévues ou, à défaut, en justifier strictement l'importance ; - de quantifier et localiser les stationnements vélos à l'échelle du site.....18

(10) L'Autorité environnementale recommande de préciser, d'évaluer et, le cas échéant, renforcer, par référence aux valeurs guides de l'OMS, les mesures envisagées pour réduire l'exposition des futurs habitants du bâtiment des Arcades à la pollution sonore liée au trafic routier sur la place Gaston Menier (RD 10 P).....20

(11) L'Autorité environnementale recommande De préciser les mesures à mettre en œuvre pour réduire l'exposition des logements et hébergements (hôtel, résidence étudiante, etc.) au bruit du barrage et du Moulin.....20

(12) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les nuisances sonores générées pendant les phases du chantier en retenant les valeurs guides de l'OMS, d'identifier les populations qui y seront exposées et de prendre en conséquence des mesures permettant d'éviter et de réduire ces expositions.....20

(13) L'Autorité environnementale recommande de faire référence aux valeurs publiées par l'OMS pour mesurer et limiter les risques sanitaires générés par les pollutions atmosphériques.....20

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

(15) L'Autorité environnementale recommande : - d'analyser le potentiel de production d'énergie à partir de ressources renouvelables et de récupération et de proposer en conséquent une démarche visant à contribuer au développement des énergies renouvelables ; - de préciser la démarche et les principes de la « conception bioclimatique » mise en œuvre dans les nouvelles constructions, de démontrer les vertus des stratégies constructives et architecturales ainsi définies et d'étendre cette démarche à l'ensemble du projet ; -de présenter un bilan total des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre du projet en adoptant une approche de cycle de vie (démolitions, production et transport des nouveaux matériaux, chantier, exploitation des nouveaux bâtiments).....22

transmis à l'arrêté du :

22 MAR. 2024

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA CULTURE

Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Seine-et-Marne

Dossier suivi par : Jean-Louis AUGER

Objet : demande de permis d'aménager

DDT DE SEINE-ET-MARNE
SERVICE TERRITOIRES AMENAGEMENTS ET CONNAISSANCES
288 RUE GEORGES CLEMENCEAU - BP 596
77005 MELUN CEDEX

A Champs-sur-Marne, le 13/09/2023

---

numéro : pa3372300002

adresse du projet : 7 BOULEVARD PIERRE CARLE 77186 NOISIEL

nature du projet : Réhabilitation

déposé en mairie le : 08/06/2023

reçu au service le : 08/06/2023

servitudes liées au projet : LCAP - abords de monuments historiques - Moulin Hydropneumatique (Usine Menier) - Usine Menier

demandeur :

MME DE VILLEPIN ALIENOR/LINKCITY
ILE DE FRANCE
1 AVENUE EUGENE FREYSSINET
78280 GUYANCOURT

L'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité du ou des monuments historiques désignés ci-dessus. Les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

Ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords. Il peut cependant y être remédié. **L'architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions.** Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

(1) Afin de garantir à cet aménagement une qualité et une cohérence de réalisation il convient de respecter les prescriptions suivantes :
- au droit de l'îlot "Les Platanes", traiter le trottoir au sud en béton désactivé de manière identique à celle du trottoir ouest (cf PA2 Annexe notice : Plan n°1 des aménagements des espaces communs et PA4 Plan de composition d'ensemble coté dans les trois dimensions)
- en plantation, retenir des arbres déjà formés, idéalement en 10/12 ou 12/14, éventuellement contreplantés, et choisis en pépinière exempts de défaut et d'échaudure puis replantés en respectant leur orientation d'élevage (cf PA2 Annexe notice : Plan des plantations).

(2) Il est bien noté que les détails d'aménagement, le choix des mobiliers urbains et leur teinte se feront en concertation ultérieure avec l'architecte des bâtiments de France.

Le Maire,
Mathieu VISKOVIC

MAIRIE DE NOISIEL (Seine-&-Marne)

22 MAR. 2024

Il conviendrait par ailleurs que la collectivité prenne les dispositions nécessaires afin de lancer une étude d'aménagement et de requalification de la Place Gaston Menier, actuellement traitée en annexe de voirie (suppression des places de stationnement et de l'îlot routier notamment), pour pouvoir affirmer son statut d'entrée au site de La Chocolaterie que cette place doit présenter désormais et parachever la mise en valeur des monuments historiques ci-dessus.

L'architecte des Bâtiments de France

Jean-Louis AUGER

Copie est adressée au demandeur afin de l'informer qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction en application de l'article R.424-4 du code de l'urbanisme.

En cas de désaccord avec l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de région (direction régionale des affaires culturelles) par lettre recommandée avec accusé de réception.

Paris Vallée de la Marne
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Direction des Infrastructures
Pôle Cycle de l'Eau - Géothermie

Le Maire,
Mathieu VISKOVIC

Torcy, le 11/12/2023

AVIS DU SERVICE CHAUFFAGE URBAIN
AVIS FAVORABLE AVEC RESERVE

Permis d'aménager :	**077 337 23 00002 et 00003 - Quartier de la Marne et Cité du Goût**
Pétitionnaires :	**SASU LINKCITY Ile-de-France 1**
	Représentée par Mme DE VILLEPIN Aliénor
Nature des travaux :	**Réaménagement de tout le site sur plus de 80 hectares.**
Opération sise :	**7 Boulevard Pierre Carle - 77186 NOISIEL**
Affaire suivie par :	**Alexis CAMPAGNAC**

La Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne a à cœur de valoriser les énergies renouvelables sur son territoire. Dans ce cadre-là, elle a œuvré à la création et au développement des réseaux de chaleur alimentés par des géothermies profondes.

Suite à l'extension du périmètre de la Délégation de Service Public du réseau Géomarne, la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne demande le raccordement à celui-ci de toute nouvelle construction et ancien bâtiment sujet à un projet de rénovation importante ou à un remplacement de chaudière, implantés sur les secteurs prioritaires et disposant d'une puissance installée supérieure ou égale à 100 kW.

Réserve 1 :
Le raccordement au réseau de chaleur est donc obligatoire pour répondre aux besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire (ECS). Le système de chauffage et d'eau chaude sanitaire doit donc prendre en compte cette source d'énergie. S'agissant d'un réseau de chaleur alimenté par une géothermie, nous vous rappelons que le système de chauffage et d'ECS **doit être compatible avec les conditions de fonctionnement du réseau de chaleur basse température,** et l'ensemble des mesures conservatoires permettant le raccordement à ce dernier doit être intégré.

Tout branchement de raccordement au chauffage urbain sera à réaliser par les services de notre délégataire (GEOMARNE / ENGIE SOLUTIONS) jusqu'à la sous-station. Cette dernière doit répondre aux exigences règlementaires liées aux sous-stations de chauffage urbain basse température. L'accès doit y être assuré 24h/24, 7j/7, de préférence par un accès direct.

Le pétitionnaire devra se rapprocher du délégataire :
- GEOMARNE / ENGIE SOLUTIONS
  229 rue La Fontaine - 94120 Fontenay-Sous-Bois
  http://geomarne.reseau-chaleur.com/contact/

De plus, en cas de rétrocession de réseaux existants à la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne, ceux-ci devront se situer sous le futur domaine public. Tout dévoiement nécessaire au respect de cette prescription sera à la charge de l'aménageur.

Eloi FABRY,

Directeur des Infrastructures

SAPEURS-POMPIERS
SDIS
SEINE-ET-MARNE

REPUBLIQUE FRANCAISE
Département de SEINE-ET-MARNE

SOUS- DIRECTION OPÉRATIONS, PRÉVISION, PRÉVENTION
GROUPEMENT PREVISION
SERVICE DECI ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Réf. : SDOPP/GPRS/DECI 245-2023
AFFAIRE SUIVIE PAR : ADC JD LAYA/BB
Tél. : 01 60 56 84 25

Le directeur départemental
des services d'incendie et de secours

à

Monsieur le Directeur Départemental des Territoires
288 Avenue Georges Clemenceau
77000 VAUX LE PENIL

A l'attention de Madame Naouel MEZIANI

Le Maire
Mathieu LOVIC

MAIRIE DE NOISIEL (Seine-et-Marne)

Melun le 26 DEC. 2023

Objet : demande de permis d'aménager relatif à l'installation de logements étudiants, de commerces, d'équipements culturels et touristiques, d'Etablissements Recevant du Public (ERP) et d'un Parc de Stationnement Couvert (PSC) sur le site de l'ancienne chocolaterie de Noisiel
Raison sociale : SASU LINKCITY Ile-de-France - 7, boulevard Pierre Carle – 77186 - NOISIEL
Dossier : (#415228)
Références : rapport référencé SDOPP/GPRS/DECI 149-2023 du 04 août 2023
votre transmission numérique du 06 novembre 2023 reçue dans mon service le 14 novembre 2023

Monsieur le Directeur,

Par transmission ci-dessus référencée, vous m'avez communiqué, pour avis, un dossier de permis d'aménager, présenté par la SASU LINKCITY ILE DE FRANCE représentée par Madame Aliénor DE VILLEPIN et relatif à la réalisation de l'opération citée en objet.

La société prévoit l'aménagement d'un ensemble immobilier composé de bâtiments d'habitations collectives, d'ERP et d'un PSC.

Il est à préciser que les ERP situés dans l'ensemble du projet doivent faire l'objet d'études spécifiques aux ERP, pour lesquelles la Commission de Sécurité d'Arrondissement de Torcy (CSAT) doit être sollicitée.

Le projet initial a fait l'objet d'un avis défavorable émis par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de Seine-et-Marne (SDIS 77), dans le rapport référencé SDOPP/GPRS/DECI 149-2023 du 04 août 2023, en raison de l'absence du dimensionnement du PSC (nombre de places) et du fait d'une Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) non évaluée.

Aujourd'hui, le pétitionnaire apporte de nouveaux éléments.

Le dossier précise dorénavant que le projet accueille un PSC de 233 emplacements pour Véhicules Légers (VL) qui correspond, selon le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie de Seine et Marne, au risque courant important.

Pour couvrir ce risque, le RDDECI prévoit un débit de 120m³/h répartis sur deux points d'eau dont le premier à moins de 100 mètres de la rampe d'accès au PSC et un second à moins de 300 mètres.

Quatre Points d'Eau Incendie (PEI) correspondent à ces caractéristiques : les PEI n°66 et n°531 sont implantés à moins de 100 mètres de la rampe d'accès et les PEI n°571 et n°532 à moins de 300 mètres.

Entre le projet initial et cette demande, le pétitionnaire a fourni les débits et pressions en simultané des PEI couvrant le risque que représente le PSC. Ils ont été réalisés par la société CLIMEX, dans un rapport de vérification datant du 14 juin 2023. Ce dernier sera transmis aux autorités compétentes afin de les intégrer dans le logiciel de gestion partagé.

En conséquence, suite à l'apport de ces nouveaux éléments, j'émets un **avis favorable** au titre de l'accessibilité aux engins de secours et de la DECI dans le cadre de la demande de permis d'aménager n° 077.337.23.00002.

Je vous prie, Monsieur le Directeur, de bien vouloir accepter de recevoir l'expression de mes respectueuses salutations.

Le directeur,

Pour le directeur départemental et par délégation,
Le directeur départemental adjoint
des services d'incendie et de secours
Contrôleur Général
Bruno MAESTRACCI

Colonel hors classe
Dominique GUILHEM

Paris Vallée de la Marne
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Direction des Infrastructures
Pôle Cycle de l'Eau et Géothermie

Torcy, le 03 janvier 2024

Le Maire,
Mathieu VISKOVIC

22 MAR. 2024

AVIS DU SERVICE EAU ET ASSAINISSEMENT
FAVORABLE AVEC RESERVES

Permis d'aménager :	**077 337 23 00002 et 00003 - Quartier de la Marne et Cité du Goût complétés le 25 octobre 2023**
Pétitionnaire :	**SASU LINKCITY Ile-de-France 1 - Représentée par Mme DE VILLEPIN Aliénor**
Nature des travaux :	**Réaménagement de tout le site sur plus de 80 hectares.**
Opération sise :	**7 Boulevard Pierre Carle - 77186 NOISIEL**
Affaire suivie par :	**N. REMY**

I. DESCRIPTION ET COMPREHENSION DU PROJET 2
II. ÉVOLUTIONS DU PERMIS D'AMENAGER 3
III. OUVRAGES SITUÉS DANS LES FUTURS ESPACES PUBLICS 3
A. EAUX USÉES 3
1. Raccordement au réseau public 3
2. Conditions d'exécution des travaux 4
3. Branchement et regard de branchement 4
B. EAUX PLUVIALES 5
1. Réseau concerné 5
2. Conditions d'exécution des travaux 5
3. Dépollution et gestion des eaux pluviales du projet 5
IV. RU DU MAUBUEE 8
V. OUVRAGES SITUÉS DANS LES FUTURS ESPACES PRIVÉS 8
A. EAUX USÉES 8
1. Réseau concerné 8
2. Conditions d'exécution des travaux 8
3. Raccordement au réseau public 9
4. Regard de branchement 9
5. Activité alimentaire, restauration collective 9
6. Ouvrage de dépollution – Parking enterré ou couvert 10
7. Protection contre le reflux 11
B. EAUX PLUVIALES 11
1. Réseau concerné 11
2. Conditions d'exécution des travaux 11
3. Gestion des eaux pluviales et ouvrages de dépollution 12
C. CONTROLE DE CONFORMITE 13
VI. EAU POTABLE 13
VII. PARTICIPATION FINANCIÈRE 15

Les éléments complémentaires apportés à l'avis du 11 août 2023 sont rédigés en bleu foncé.

I. DESCRIPTION ET COMPREHENSION DU PROJET

La présente opération porte sur la réhabilitation et la transformation du site de l'ancienne chocolaterie Menier située à Noisiel et Torcy.

Le projet sur Noisiel fait l'objet de deux demandes d'autorisations d'urbanisme :

- Un permis d'aménager pour le Quai de la Marne (PA077 337 23 00002 ou PA2) ;
- Un permis d'aménager pour la Cité du Goût (PA077 337 23 00003 ou PA3).

Description succincte du projet

- **Pour le PA2 :**
  - Réhabilitation de 3 bâtiments : Verrière, Colonnades et Nefs principalement à usage d'habitations ;
  - Lot Atrium : démolition puis construction de 2 bâtiments et réhabilitation des Arcades :
    - création de 241 logements ;
    - services en RDC et parking.
  - Lot Platane :
    - construction d'un bâtiment de 91 logements ;
    - services en RDC et parking ;
  - Présence d'un parking P2 existant ainsi que du parking Menier.
- **Pour le PA3 :**
  - Bâtiment Cathédrale réaménagé en Hôtel (120 chambres) et restaurant ;
  - Bâtiment Moulin potentiellement utilisé pour une offre culture et loisirs ;
  - Bâtiment Les Patios : Aménagement d'une résidence étudiante de 115 chambres et 18 logements avec un service de formation ;
  - Bâtiment la mezzanine : aménagement d'une Halle Gourmande et évènementiel et parking de 300 places ;
  - Bâtiment la Confiserie : en cours de définition).

II. ÉVOLUTIONS DU PERMIS D'AMENAGER

Les principales modifications des permis d'aménager déposés le 25 octobre 2023 vis-à-vis du permis initial daté du 17 mai 2023 sont les suivantes :

- **Pour le PA 2 :**
  - Ajout de deux poteaux incendie pour répondre aux exigences du SDIS77 ;
  - Quelques modifications de revêtement sur certaines portions du projet.
- **Pour le PA 3 :**
  - Modification du schéma directeur défense incendie ;
  - Prise en compte d'une pluie de période de retour 100 ans pour le dimensionnement des ouvrages pour le BV6 situé en zone inondable.

III. OUVRAGES SITUÉS DANS LES FUTURS ESPACES PUBLICS

A. EAUX USÉES

1. Raccordement au réseau public

Suite aux études réalisées par notre délégataire MarnEauVal, les conditions de raccordement des eaux usées du présent projet au réseau public sont désormais fixées.

Le raccordement des eaux usées du projet devra obligatoirement se faire sur le Poste de Refoulement d'eaux usées (PREU) Torcy 1.
Cependant les diverses altimétries et fils d'eau ainsi que le marnage de la pré-bâche du PREU Torcy 1 rendent impossible un raccordement en mode « gravitaire ».

Le branchement vers le PREU Torcy 1 devra donc impérativement se faire en refoulement via un poste de relevage situé dans l'emprise du permis d'aménager.

Les travaux de pose de la conduite de refoulement située sous le domaine public, entre le regard de 'limite de propriété' et le PREU Torcy 1 seront obligatoirement réalisés par notre délégataire. Ces derniers seront à l'entière charge de l'aménageur.

L'aménageur devra prévoir dans l'emprise de son projet :

- La mise en place d'un poste de refoulement situé dans une zone accessible pour son exploitation future ;
- La pose d'une canalisation de refoulement sur la partie privative jusqu'au regard de 'limite de propriété', préalablement mis en place par notre délégataire. Les conduites de refoulement seront « connectées » via une bride de raccordement.

Il est demandé à l'aménageur d'organiser une réunion spécifique sur cette thématique.

Le dimensionnement du futur poste et de la conduite de refoulement, ainsi que l'ensemble des fiches techniques des équipements devront faire l'objet d'une validation préalable du Service Assainissement de la CAPVM et de son délégataire.

2. Conditions d'exécution des travaux

Les effluents transiteront par un réseau d'assainissement de type séparatif comprenant une canalisation d'eaux usées et une seconde pour les eaux pluviales.

Un réseau d'eaux usées est déjà présent dans l'emprise du projet. Ce réseau comprend les collecteurs principaux et les branchements desservant les différents bâtiments existants.

En 2021, une inspection télévisée des réseaux existants a été réalisée par l'entreprise CIG. Plusieurs anomalies ont été détectées et des préconisations de travaux ont été proposées par CIG. Ces préconisations n'ont pas fait l'objet d'une validation entre l'aménageur et le Service Assainissement de la CAPVM.

Il est donc demandé à l'aménageur d'organiser une réunion de travail spécifique sur ce point afin d'acter un programme de travaux de réhabilitation.

Ces travaux seront à l'entière charge de l'aménageur.

Les regards de visite d'assainissement devront rester accessibles en permanence et seront à installer dans les parties communes ou dans les futures zones publiques.

Ces regards devront être de type tabouret de branchement en PVC, à passage direct ou de type béton à joints souples intégrés et comprenant une cunette dans le fond. Ces équipements devront être surmontés d'un tampon en fonte ductile de type « hydraulique » et dont la classe de résistance devra être adaptée en fonction du lieu d'utilisation (zone piétonne, VL, PL, etc...).

L'aménageur intègrera à son projet le remplacement des tampons ne répondant pas aux exigences citées ci-dessus.

Dans le cas où certains réseaux existants ne seraient pas conservés, ces derniers devront être comblés de façon étanche. Ces derniers devront figurer aux plans de récolement, en y indiquant la mention 'réseau abandonné'.

À l'issue des travaux de réhabilitation et des potentiels travaux d'extension de réseau existant, l'aménageur transmettra au Service Assainissement les résultats des essais de réception, à savoir :

- Le rapport de compactage ;
- Les essais de bon écoulement du réseau ;
- Le rapport d'ITV de la totalité des réseaux, ainsi que l'inspection visuelle des regards de visite et des boîtes de branchement ;
- Le rapport d'étanchéité après travaux de l'ensemble des ouvrages.

L'ensemble des réseaux qu'ils soient existants, nouveaux ou supprimés fera l'objet d'un levé topographique afin qu'ils puissent être intégrés au patrimoine de la CAPVM en classe A. L'aménageur se rapprochera du service Assainissement de la CAPVM afin d'avoir toutes les prescriptions techniques.

3. Branchement et regard de branchement

Chaque bâtiment devra posséder son propre branchement d'eaux usées.

2 2 MAI 2024

Un regard de branchement devra être présent sur chaque canalisation de branchement. Il sera disposé en limite de propriété, **sur le futur domaine public**, et relié au réseau public d'assainissement par une conduite unique.

Pour les bâtiments à construire, l'aménageur devra prévoir ces regards de branchement sur les branchements à poser. Concernant les bâtiments existants, l'existence de ces regards devra être vérifiée. Dans le cas où ils seraient absents, l'aménageur devra prévoir leur pose.

Par ailleurs, afin de faciliter le raccordement des nouvelles constructions (bâtiments du PA2), il est demandé à l'aménageur de prévoir la pose des branchements en attente, ainsi que l'installation des regards de branchements lors des travaux d'aménagement des voies publiques. Les acquéreurs des différents lots à bâtir auront l'obligation de raccorder leurs eaux usées sur ces branchements. En aucun cas, ces derniers ne seront autorisés à créer un nouveau branchement.

B. EAUX PLUVIALES

1. Réseau concerné

Les eaux pluviales provenant des futurs espaces publics du projet (ruissellement des voiries / place de stationnement) seront, de préférence, à infiltrer (solution de noues par exemple), si la nature du sol le permet.

L'aménageur prévoit de raccorder ses eaux pluviales sur le réseau existant de diamètre compris entre 200 et 600 mm dont les 3 exutoires vont à La Marne.

2. Conditions d'exécution des travaux

Les effluents transiteront par un réseau d'assainissement de type séparatif comprenant une canalisation d'eaux usées et une seconde pour les eaux pluviales.

Les regards de visite d'assainissement devront rester accessibles en permanence et devront être de type tabouret de branchement en PVC, à passage direct ou de type béton à joints souples intégrés. Ces équipements devront être surmontés d'un tampon en fonte ductile, dont la classe de résistance devra être adaptée en fonction du lieu d'utilisation (zone piétonne, VL, PL, etc...).

Les conditions d'exécution des travaux pour les eaux pluviales seront les mêmes que celles décrites au paragraphe III. A.2.

3. Dépollution et gestion des eaux pluviales du projet

a. <u>Ouvrage de dépollution – Parking extérieur</u>

Le Service Assainissement rappelle que les objectifs des systèmes de traitement que la CAPVM demande à mettre en place permettent *(cf. règlement d'assainissement)* : :

- un abattement d'au moins 80 % des matières en suspension (décantation des particules > 10 µm) ;
- un rejet maximal en hydrocarbures de 1 mg/l pour un cours d'eau.

Les eaux de ruissellement et équipements des parkings (grilles, siphons de sol, caniveau, etc...) devront impérativement être traitées par un débourbeur-séparateur à hydrocarbures ou par infiltration (Places en Evergreen) et phytoremédiation avant rejet.

Si le choix se porte sur un séparateur à hydrocarbures, il devra être de classe I, satisfaisant aux normes NF EN 858-1, 858-2 et DIN 1999 limitant les rejets à 5 mg/l au maximum, équipé d'un obturateur automatique et d'un dispositif de détection des boues pour l'entretien.

Le raccordement de cet ouvrage devra se faire impérativement sur le réseau EP de la parcelle. **L'installation d'un by-pass/déversoir d'orage est obligatoire pour cet équipement en extérieur.**

b. SAGE

Le présent projet doit également être compatible avec les orientations et les règles fixées par le SAGE Marne Confluence, notamment concernant les articles 1 et 2 du règlement.

À ce titre, le projet doit veiller au respect des objectifs et des règles suivants :

- Assurer une bonne intégration paysagère des projets, en lien avec la présence de l'eau, dans le respect du sous-objectif 1.2 du SAGE « **Valoriser les paysages identitaires de l'eau et favoriser leur appropriation par les aménageurs et les habitants** ».
- **Assurer la gestion à la source des eaux pluviales** afin de favoriser l'infiltration des pluies et d'éviter les rejets vers le réseau d'assainissement, notamment pour les pluies courantes, dans le respect du sous-objectif 1.3 du SAGE « Intégrer la problématique du ruissellement au plus tôt dans le processus d'aménagement et d'urbanisation du territoire et rendre lisible l'eau dans la ville en veillant à la qualité paysagère des aménagements et des ouvrages ».
- **Contribuer à la restauration écologique des affluents**, dans le respect de l'Objectif Général 4 « Reconquérir les affluents et les anciens rus, avec une exigence écologique et paysagère pour en favoriser la (re)découverte et l'appropriation sociale ».

Le Service Assainissement invite le pétitionnaire à contacter le Syndicat Mixte Marne Vive, pour être informé des prescriptions précises, aux coordonnées suivantes :

Christophe DEBARRE
Syndicat Mixte Marne Vive
01 45 11 65 71
christophe.debarre@marne-vive.com

c. Gestion des eaux pluviales

Dans le cadre de son projet (PA 2 et PA 3), l'aménageur présente des notes de calcul pour 6 bassins versants, un plan de gestion des EP qui présente les bassins ainsi qu'un schéma directeur des réseaux EP. Les Bassins Versants sont expliqués dans les documents PA08 *'Programme et plan d'aménagement des travaux'* et les notes de calcul.

Pour le PA2 :

- BV1 : 571 m²
  - Béton désactivé : 8 m² ;
  - Voirie : 195 m² ;
  - Espaces Verts : 88 m² ;
  - Noue : 280 m² ;

- BV2 : 1505 m²
  - Béton désactivé : 168 m² ;

Pour être annexé à l'arrêté du :
22 MAI 2024

- Voirie : 588 m² ;
- Pavés/Briques : 155 m² ;
- Pavés joint gazon : 189 m² ;
- Espaces Verts : 226 m² ;
- Noue : 179 m² ;

- BV3 : 1016 m²
  - Pavés/Briques : 800 m² ;
  - Noue : 216 m² ;

- BV4 : 1662 m²
  - Béton désactivé : 45 m² ;
  - Voirie : 680 m² ;
  - Pavés/Briques : 177 m² ;
  - Sol souple : 188 m² ;
  - Espaces Verts : 337 m² ;
  - Noue : 195 m² ;

- BV5 : 559 m²
  - Pavés/Briques : 391 m² ;
  - Noue : 168 m² ;

Pour le PA3 :

- BV6 : 1650 m²
  - Stabilisé : 733 m² ;
  - Espaces Verts : 55 m² ;
  - Noue : 862 m².

Les noues ne sont pas représentées sur les Plans de Gestion des EP et leur fonctionnement et volumes ne sont pas clairement définis.

Le Service Assainissement demande à l'aménageur d'apporter des précisions sur ces points et demande un plan de gestion plus complet et détaillé (schéma de fonctionnement des ouvrages, coupes etc...).

Les notes de calcul permettent de déterminer le dimensionnement des ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm) et pour une période de retour triennale.

Une étude de sol et une mesure de perméabilité ont été réalisées. La mesure retenue pour les calculs est **k = 9,3.10^{-6} m/s**.

L'île de la Cité du Goût (**BV6 du PA3**) se situe sur le Plan des Surfaces Submersibles pour lesquelles la période de retour est Centennale (**zonage pluvial du Syndicat d'Agglomération Nouvelle Marne la Vallée – Val Maubuée**).

Dans les modifications apportées au permis d'aménager, les ouvrages de gestion des eaux pluviales du BV6 sont dimensionnés pour la pluie centennale. Ainsi, le volume de stockage, initialement prévu à 19 m³ est finalement de 34 m³. La réserve émise sur ce point dans le précédent avis est donc levée.

d. Rejets temporaires d'eaux claires

Il est rappelé que les rejets temporaires d'eaux claires dans la Marne sont formellement interdits sans autorisation délivrée par la Police de l'Eau.

Etant entendu, que ces rejets se composent :

- des rabattements de nappe en phase chantier ;
- des essais de pompage (géothermie, études hydrologiques, etc...) ;
- des eaux d'infiltration – eaux d'exhaure.

Tout rejet d'eaux claires permanent aux réseaux d'assainissement publics est strictement interdit, le pétitionnaire veillera à garantir et maintenir l'étanchéité de ses canalisations d'assainissement en domaine privé.

IV. RU DU MAUBUEE

Le rû du Maubuée passe au droit du lot Platane et en partie sous le bâtiment projeté qui est situé au Nord du lot.

A la demande du SAGE, l'aménageur devra réaliser une étude hydrologique du rû du Maubuée depuis l'arche Guédon jusqu'au rejet en Marne.

Dans le cas où l'aménageur souhaite réaliser un dévoiement du rû, ces travaux seront à l'entière charge de l'aménageur et une bande de 10 à 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la future canalisation ne fera pas l'objet d'aménagement de parking ou autres afin de ne pas empêcher une future réouverture du rû.

V. OUVRAGES SITUÉS DANS LES FUTURS ESPACES PRIVÉS

A. EAUX USÉES

Pour être annexé à l'arrêté du :
22 MAR. 2024

1. Réseau concerné

Les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) provenant des bâtiments, qu'ils soient existants ou à construire, seront à raccorder sur les réseaux d'eaux usées existants, propriété de l'aménageur et leur extension future en Ø 150 et 200 mm.

2. Conditions d'exécution des travaux

En propriété privé, les effluents transiteront par un réseau d'assainissement de type séparatif comprenant une canalisation d'eaux usées et une seconde pour les eaux pluviales.

Le Service Assainissement rappelle que tous les équipements installés dans les parties modifiées ou créées, et rejetant des eaux usées, devront impérativement être raccordés sur ce réseau, en amont du regard de branchement.

Les regards de visite d'assainissement devront rester accessibles en permanence et seront à installer dans les parties communes.

Ces regards devront être de type tabouret de branchement en PVC, à passage direct ou de type béton à joints souples intégrés et comprenant une cunette dans le fond. Ces équipements devront être surmontés d'un tampon en fonte ductile de type « hydraulique » et dont la classe de résistance devra être adaptée en fonction du lieu d'utilisation (zone piétonne, VL, etc...).

3. Raccordement au réseau public

Chaque bâtiment devra posséder son propre branchement d'eaux usées.

En aucun cas, les promoteurs des nouvelles constructions situées sur les lots 'Atrium et Platanes' seront autorisés à réutiliser des conduites existantes. Les conduites ou branchements existants non conservés devront être comblées de façon étanche.

4. Regard de branchement

Le regard de branchement d'eaux usées doit être visible et accessible, de préférence sur le domaine public, pour son entretien et relié au réseau public par une conduite unique.

Les regards de branchements existants pourront être réutilisés sous condition de la validation par la CAPVM. Dans le cas contraire, un nouveau branchement devra être eréé pour chaque bâtiment et les anciens branchements seront condamnés.

5. Activité alimentaire, restauration collective

Dans le cas où les futurs commerces auraient une activité consistant à de la préparation alimentaire et pour les restaurations collectives, l'aménageur est invité à se référer aux paragraphes suivants :

a. Séparateur à graisses

Un séparateur à graisses sera obligatoirement installé sur les conduites d'évacuations des eaux anormalement chargées en matières flottantes (tel que les siphons de sol des zones de préparation et de cuisson, les éviers et machines à laver servant à nettoyer la vaisselle, etc...), telles que les eaux grasses de restaurant, cantines, boucheries, charcuteries, etc...

S'il s'agit de cantine ou de restaurants, le dimensionnement sera déterminé en fonction du nombre maximal de repas servis dans une journée, du débit entrant dans l'appareil et du temps de rétention nécessaire à la séparation des graisses.

Il est rappelé que ce type d'ouvrage doit être conçu de telle sorte :

- qu'il ne puisse pas être siphonné par l'égout ;
- que les couvercles puissent résister aux charges de la circulation et être étanches dans le cas d'une installation sous le niveau de la chaussée ;
- que l'espace compris entre la surface des graisses et le couvercle puisse être ventilé par la canalisation d'arrivée ;

- qu'un compartiment débourbeur, destiné à provoquer la décantation des matières lourdes, à ralentir la vitesse des effluents et à abaisser sa température, soit prévu avec l'ouvrage.

Les appareils de drainage des eaux résiduaires vers le séparateur doivent être munis d'un coupe-odeur.

Dans le cas, où, l'utilisation d'une pompe de relevage s'avère nécessaire pour évacuer les eaux résiduaires, cette dernière sera installée à l'aval du séparateur.

b. Séparateur à fécules

Dans le cas où l'établissement disposerait d'éplucheurs à légumes, la conduite d'évacuation correspondante devra être équipée d'un séparateur à fécules. En aucun cas, les eaux résiduaires chargées de fécules ne doivent être dirigées vers une installation de séparation des graisses.

Il est rappelé que ce type d'ouvrage doit être conçu de telle sorte :

- qu'une première chambre soit munie d'un dispositif capable de rabattre les mousses et d'un panier permettant la récupération directe des matières lourdes,
- qu'une deuxième chambre soit constituée par une simple chambre de décantation,
- que ces ouvrages soient installés suffisamment proches des installations d'origine afin d'éviter tout colmatage des conduites d'amenées,
- que les couvercles puissent résister aux charges de la circulation,
- que l'espace compris entre la surface des graisses et le couvercle puisse être ventilé par la canalisation d'arrivée,
- qu'un compartiment débourbeur, destiné à provoquer la décantation des matières lourdes, à ralentir la vitesse des effluents et à abaisser sa température, soit prévu avec l'ouvrage.

En aucun cas, les eaux résiduaires chargées de fécules ne doivent être dirigées vers une installation de séparation des graisses.

Ces ouvrages devront impérativement être issus du commerce, la fabrication sur place de ce type d'ouvrage n'est pas autorisée.

Le rejet de ce type d'ouvrage devra se faire sur le réseau d'eaux usées de la parcelle, en amont du regard du branchement.

Tous ces ouvrages devront être régulièrement entretenus pour permettre leur bon fonctionnement et empêcher toute pollution. Le Service Assainissement se réserve le droit de réclamer, à n'importe quel moment, les justificatifs d'entretien au propriétaire (factures des dernières vidanges, cahier d'entretien, etc...).

Le propriétaire, en tout état de cause, demeure seul responsable de ses installations.

6. Ouvrage de dépollution – Parking enterré ou couvert

Les eaux de ruissellement et équipements de parking enterré ou couvert (grilles, siphons de sol, caniveau, etc...) devront impérativement être traitées par un débourbeur-séparateur à hydrocarbures avant rejet.

Cet ouvrage devra être suffisamment dimensionné en fonction de la surface à traiter. Il devra être de classe I, satisfaisant aux normes NF EN 858-1, 858-2 et DIN 1999 limitant les rejets à 5 mg/l au maximum, équipé d'un obturateur automatique et d'un dispositif de détection des boues pour l'entretien.

Le raccordement de cet ouvrage devra se faire impérativement sur le réseau d'eaux usées de la parcelle, en amont du regard de branchement. L'installation d'un by-pass/déversoir d'orage est formellement interdite étant donné que le parking n'est pas soumis aux orages.

Le débourbeur/séparateur à hydrocarbures devra faire l'objet d'un contrat d'entretien qui pourra être exigible à tout moment.

Pour chaque zone nécessitant l'installation de ce type d'équipement, les pétitionnaires devront fournir au Service Assainissement une note de calcul précise, ainsi que les plans et notices techniques de ces ouvrages, pour avis, avant toute installation.

7. Protection contre le reflux

Afin d'éviter le reflux des eaux usées dans les sous-sols (caves, buanderie, garage, etc...), toutes les installations situées en contrebas de la chaussée devront être équipées **d'un système de relevage et d'un dispositif anti-reflux** (clapet à double sécurité et vanne de sectionnement) qui seront raccordés sur la partie haute du regard de branchement des eaux usées.

Ces équipements seront à l'entière charge du pétitionnaire et devront être vérifiés et entretenus par l'usager, autant que de besoin, afin d'en assurer l'efficacité.

B. EAUX PLUVIALES

1. Réseau concerné

Les eaux pluviales (ruissellement des toitures et des voiries) provenant du projet seront, de préférence, à infiltrer à la parcelle, si la nature du sol le permet.

L'aménageur prévoit de raccorder ses eaux pluviales sur le réseau existant de diamètre compris entre 200 et 600 mm dont les 3 exutoires vont à La Marne.

2. Conditions d'exécution des travaux

En propriété privée, les effluents transiteront par un réseau d'assainissement de type séparatif comprenant une canalisation d'eaux usées et une seconde pour les eaux pluviales.

Un réseau d'eaux pluviales étant déjà présent dans la parcelle, le Service Assainissement rappelle que les eaux pluviales provenant des parties modifiées ou créées, pourront être raccordées sur ce réseau.

Les regards de visite d'assainissement devront rester accessibles en permanence et devront être de type tabouret de branchement en PVC, à passage direct ou de type béton à joints souples intégrés. Ces équipements devront être surmontés d'un tampon en fonte ductile, dont la classe de résistance devra être adaptée en fonction du lieu d'utilisation (zone piétonne, VL, etc...).

3. Gestion des eaux pluviales et ouvrages de dépollution

a. Ouvrage de dépollution – Parking extérieur

Le Service Assainissement rappelle que les objectifs des systèmes de traitement que la CAPVM demande à mettre en place permettent :

- un abattement d'au moins 80 % des matières en suspension (décantation des particules > 10 µm) ;
- un rejet maximal en hydrocarbures de 1 mg/l pour un cours d'eau.

(cf. règlement d'assainissement)

Les eaux de ruissellement et équipements des parkings (grilles, siphons de sol, caniveau, etc...) devront impérativement être traitées par un débourbeur-séparateur à hydrocarbures ou par infiltration (Places en Evergreen) et phytoremédiation avant rejet sur le réseau public.

Si le choix se porte sur un séparateur à hydrocarbures, il devra être de classe I, satisfaisant aux normes NF EN 858-1, 858-2 et DIN 1999 limitant les rejets à 5 mg/l au maximum, équipé d'un obturateur automatique et d'un dispositif de détection des boues pour l'entretien.
Le raccordement de cet ouvrage devra se faire impérativement sur le réseau EP de la parcelle.
L'installation d'un by-pass/déversoir d'orage est obligatoire.

b. SAGE

Les permis des différents lots devront également être compatibles avec les orientations et les règles fixées par le SAGE Marne Confluence, notamment concernant les articles 1 et 2 du règlement.

À ce titre, les lots devront veiller au respect des objectifs et des règles suivants :

- Assurer une bonne intégration paysagère des projets, en lien avec la présence de l'eau, dans le respect du sous-objectif 1.2 du SAGE « **Valoriser les paysages identitaires de l'eau et favoriser leur appropriation par les aménageurs et les habitants** ».
- **Assurer la gestion à la source des eaux pluviales** afin de favoriser l'infiltration des pluies et d'éviter les rejets vers le réseau d'assainissement, notamment pour les pluies courantes, dans le respect du sous-objectif 1.3 du SAGE « Intégrer la problématique du ruissellement au plus tôt dans le processus d'aménagement et d'urbanisation du territoire et rendre lisible l'eau dans la ville en veillant à la qualité paysagère des aménagements et des ouvrages ».
- **Contribuer à la restauration écologique des affluents**, dans le respect de l'Objectif Général 4 « Reconquérir les affluents et les anciens rus, avec une exigence écologique et paysagère pour en favoriser la (re)découverte et l'appropriation sociale ».

Le Service Assainissement invite le pétitionnaire à contacter le Syndicat Mixte Marne Vive, pour être informé des prescriptions précises, aux coordonnées suivantes :

Christophe DEBARRE
Syndicat Mixte Marne Vive
01 45 11 65 71
christophe.debarre@marne-vive.com

Pour être annexé à l'arrêté du :
22 MAI 2024

c. Ouvrages de régulation pour les nouvelles constructions

Une mesure de la perméabilité a été réalisée et la mesure retenue est k = 9,3.10^{-6} m/s.

Nous rappelons que pour **les lots Atrium et Platane** pour lesquels il y a de nouvelles constructions, il sera nécessaire de fournir une note de calcul et les détails des ouvrages mis en place pour assurer une rétention **des pluies de retour d'occurrence trentennale pour un débit de fuite de 2 l/s/ha.**

d. Rejets temporaires d'eaux claires

Il est rappelé que les rejets temporaires d'eaux claires dans la Marne sont formellement interdits sans autorisation délivrée par la Police de l'Eau.

Etant entendu, que ces rejets se composent :

- des rabattements de nappe en phase chantier ;
- des essais de pompage (géothermie, études hydrologiques, etc...) ;
- des eaux d'infiltration – eaux d'exhaure.

Tout rejet d'eaux claires permanent aux réseaux d'assainissement publics est strictement interdit, le pétitionnaire veillera à garantir et maintenir l'étanchéité de ses canalisations d'assainissement en domaine privé.

C. CONTROLE DE CONFORMITE

L'ensemble des projets qu'ils soient existants et futurs seront assujettis à un certificat de conformité délivré par le Service Assainissement de la CAPVM, après le dépôt de la Déclaration d'Achèvement de Travaux (DAT) en mairie.

Ce contrôle permettra de constater que les préconisations indiquées précédemment sont respectées en totalité.

Il est à noter que ce contrôle est obligatoire et à l'entière charge du pétitionnaire.

Pour procéder au contrôle, le pétitionnaire devra convenir d'un rendez-vous auprès du Service Assainissement de la CAPVM – 01.72.84.63.64.

VI. EAU POTABLE

A. Réseau concerné

Le projet dans son ensemble est desservi par le réseau d'eau potable de la rue Pierre Carle en diamètre 160 mm PVC

Chaque bâtiment devra posséder son propre branchement.

Tout branchement en eau potable pris sur cette canalisation d'adduction sera à réaliser par les services de notre délégataire jusqu'en limite intérieure de la propriétaire.

Le poste de comptage devra être placé soit dans un regard, soit dans un local prévu à cet effet, située en partie privative et aussi près que possible des limites du domaine public.

Toute intervention à réaliser sur le domaine public devra faire l'objet d'une autorisation délivrée par le service voirie de la commune concernée.

B. Conclusions de la modélisation hydraulique réalisée par VEOLIA

Les résultats obtenus avec le modèle hydraulique en fonctionnement actuel et normal du réseau mettent en évidence :

- Des pressions élevées sur le réseau AEP de la Chocolaterie (comprises entre 6 et 7 bar) ;
- Des pressions supérieures à 3 bar en tout point du réseau ;
- Des vitesses d'écoulement inférieures à 0,5 m/s sur le réseau AEP.

La mise en œuvre d'une Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) d'un débit de 180 m^3/h au niveau du Quartier de la Marne génère :

- Des vitesses d'écoulement importantes dans certaines canalisations (> 2 m/s) avec un impact potentiel sur l'apparence de l'eau (décollement de biofilm et augmentation de la turbidité de l'eau) :
- Des pertes de charge non négligeables qui sollicitent le réseau avec des pressions résiduelles qui restent supérieures à 2 bar.

Le réseau de la CAPVM est en capacité :

- D'alimenter correctement les phases n°1 et n°2 du projet de la Chocolaterie en débit et en pression sans dégrader le service déjà fourni aux usagers du périmètre
- D'assurer la DECI pour un débit requis de 180 m^3/h au niveau du Quartier de la Marne avec des risques de perturbation sur l'apparence de l'eau.

Dans le cadre de son rapport, VEOLIA préconise :

- La réalisation d'un bouclage entre le réservoir des 4 Pavés et la conduite en PVC 160 mm située Boulevard Pierre Carle. Ces travaux permettraient de sécuriser l'alimentation en eau potable du secteur des 4 Pavés et de la Chocolaterie (manque d'eau et impact potentiel sur l'activité spa en cas de casse) et de soulager le réseau lors d'un tirage important.
- L'installation d'hydro stabilisateurs aval sur les deux points d'alimentation de la Chocolaterie pour réduire les pressions sur le réseau AEP du présent projet.

Un point spécifique entre l'aménageur et la CAPVM concernant la prise en compte de ces conclusions et leurs prises en charge financière devra être organisé.

C. Conditions d'exécution des travaux

Chaque bâtiment devra posséder son propre branchement.

Les installations d'alimentation en eau potable de la partie privée devront respecter les normes sanitaires départementales en vigueur.

Les projets de créations de réseau d'eau potable devront être validés par la CAPVM et son délégataire avant tout démarrage de Travaux. Le pétitionnaire devra se rapprocher de :

SFDE - VEOLIA EAU

9 rue de la Mare Blanche
Z.I Noisiel - B.P 49
77425 MARNE-LA-VALLEE Cedex 2

Ces travaux sont à la charge financière du pétitionnaire

D. Rétrocession des réseaux d'eau potable

En cas de rétrocession de réseaux d'eau potables (existants et créés), ceux-ci devront avoir fait l'objet d'une étude métallographique et d'un diagnostic complet.

Il est donc demandé à l'aménageur d'organiser une réunion de travail spécifique sur ce point afin d'acter un programme de travaux de réhabilitation.

Ces travaux seront à l'entière charge de l'aménageur.

À l'issue des travaux de réhabilitation et des potentiels travaux d'extension de réseau existant, l'aménageur transmettra au Service Assainissement les résultats des essais de réception, à savoir :

- Le rapport de compactage ;
- Les essais de pression ;
- Les rapports bactériologiques …

L'ensemble des réseaux qu'ils soient existants ou nouveaux fera l'objet d'un levé topographique afin qu'ils puissent être intégrés au patrimoine de la CAPVM en classe A. L'aménageur se rapprochera du service Eau Potable de la CAPVM afin d'avoir toutes les prescriptions techniques.

VII. PARTICIPATION FINANCIÈRE

Pour rappel, conformément à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne, les permis de construire qui découleront de ces permis d'aménager seront soumis à la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif.

Eloi FABRY,

Directeur des Infrastructures

V I L L E D E N O I S I E L

Noisiel, le 09 JAN. 2024

SERVICE URBANISME / POLITIQUE DE LA VILLE
Secteur Urbanisme
Affaire suivie par : Manuella GALIN
tel : 01.60.37.74.05
mail : urbanisme@mairie-noisiel.fr

Direction Départementale des Territoires
Service Territorial Nord
Barrage de la Marne
77100 Meaux

Référence du dossier : **PA 077.337.23*00002**

Nom et Prénom du demandeur : **LINKCITY ILE-DE-FRANCE - Madame DE VILLEPIN Aliénor**

Adresse de l'opération et du terrain : 7 Boulevard Pierre Carle

Références cadastrales : BA4, BA252

Nature des travaux : Aménagement du quartier de la Marne

Dossier déposé le : 17/05/2023, complété le 01/06/2023 et le 25/10/2023

Dispositions réglementaires : PLU, ABF

Avis du Maire :

Favorable avec prescriptions :

- prendre en compte les prescriptions et réserves des différents services consultés notamment ceux du SAGE, du SEPR, de la MRAE, de la CAPVM, et de l'ABF
- l'emplacement exact des aires de présentation des bacs de collecte des déchets devra être précisé dans les permis de construire (emplacements hors places de stationnement)
- l'aménagement et le mobilier des aires de jeux sera discuté en concertation avec la Ville
- la localisation du Rû Maubuée et son devenir restent à préciser notamment dans le permis de construire du lot Platanes

---

Le Maire
Mathieu VISKOVIC

Pour être annexé à l'arrêté du :
22 MAR. 2024

AVIS SUR PERMIS DE CONSTRUIRE

Commune :	Noisiel
Adresse :	7 boulevard Pierre Carle
Objet :	modification de bâtiments en logements et en locaux d'activités.
Réf permis :	PA 077 337 23 00002
Date dépôt :	17/05/2023
Date réception SIETREM :	23/05/2023

Pour être annexé à l'arrêté du :

22 JUIN 2023

Descriptif Gestion des déchets : 5 aires de présentation sont prévus.

Besoin en bacs pour les commerces : 7 x 660 litres en ordures ménagères. Les déchets des établissements artisanaux, industriels, tertiaires, de loisirs et commerciaux assimilables aux ordures ménagères, ne peuvent être collectés par le SIETREM qu'à hauteur de 1 500 litres hebdomadaires par site. Le surplus de déchets produits est à la charge du gestionnaire du local d'activités.

Avis SIETREM : Favorable **sous réserve**

Nous partons de l'hypothèse que la collecte se fera en porte à porte pour tous les flux à l'exception du verre que se fera en apport volontaire (bornes aériennes ou enterrées).
Le camion s'engagera sur les voies indiquées et les conteneurs devront être présentés à la collecte sur ou à proximité immédiate de la voie publique.
L'accès aux bacs depuis la voie devra être assuré par un aménagement spécifique empêchant le stationnement au droit du point de présentation sur une largeur permettant le passage d'un bac et un trottoir type bateau devra être mis en place.
Les équipages ne sont pas habilités à pénétrer dans les locaux ni à prendre de clés, codes d'accès ou tout autre moyen particulier pour accéder à un point de regroupement de déchets, ceux-ci devant être présentés à la collecte libre d'accès.
Observations : le maître d'ouvrage adressera une demande de dotation en conteneurs d'ordures ménagères et tri auprès du SIETREM et informera le SIETREM au moins 1 mois avant la date de la mise en service, pour prise en compte de dotation et de collectes auprès des prestataires.

Date du présent avis SIETREM : 20/06/2023

Syndicat mixte pour l'Enlèvement et le Traitement des Résidus Ménagers SIETREM

Marc SAVELLI
Directeur Général des services

MAIRIE DE NOISIEL (Seine-et-Marne)

Le Maire,
Mathieu VISKOVIC

Syndicat mIxte pour l'Enlèvement et le Traitement des REsidus Ménagers
Z.A.E. La Courtilière, 3 rue du Grand Pommeraye - 77400 Saint-Thibault-des-Vignes
Tél. : 01 60 94 21 71 - **Fax** : 01 64 30 11 00 - **Courriel** : sietrem@sietrem.fr - **Site internet** : www.sietrem.fr

Papier recyclé