



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué
sur le projet du quartier « Arboretum »
Nanteuil-lès-Meaux (77)**

N°009009/A P
du 19/01/2026



III Historique de l'occupation du sol sur le site et vue (photomontage) vers la phase 2 du projet depuis la RD 360 (EI, p22/30)

Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet du quartier Arboretum, situé à Nanteuil-lès-Meaux (77), porté par la SCCV Art Boretum II et la SCCV Presse de la Cité. Il analyse notamment la qualité de son étude d'impact. Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis de construire de la phase 2 du projet.

Ce projet prévoit, sur une friche industrielle de 2,8 ha en entrée de ville et à proximité de la Marne :

- une phase 1, sur sa moitié Sud (opération « Les Saints Pères », portée par la SCCV Presse de la Cité), qui prévoit la réalisation de quatre bâtiments accueillant une résidence intergénérationnelle de 79 logements, un centre médical, un hôtel de 68 chambres, et deux restaurants ;

- une phase 2, sur sa moitié Nord (opération « Art Boretum II », portée par la SCCV Art Boretum II), qui prévoit la réalisation de trois bâtiments accueillant 123 logements collectifs, une résidence intergénérationnelle de 71 logements, et un espace de bureau, ainsi que l'aménagement d'une aire de jeux partagée.

Une fois livré, l'ensemble développera 22 333 m² de surface de plancher, sera équipé de 476 places de stationnement automobile, dont une partie en souterrain, et sera doté de 11 792 m² d'espaces verts (EI, p28).

La phase 2 du projet a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région Île-de-France n°DRIEAT-SCDD-2023-110.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont l'artificialisation des sols et la biodiversité, l'intégration architecturale du projet dans son environnement, les déplacements et pollutions associées, la pollution des sols, et la ressource en eau.

Dans son avis, l'Autorité environnementale recommande notamment d'illustrer la thématique « pollution des sols » (cartographie des pollutions, et des zones de terres polluées à évacuer), d'approfondir les mesures de réduction du bruit routier à la source sur la RD 360, et de solliciter l'avis d'un hydrogéologue agréé, portant sur les incidences de la réalisation des phases 1 et 2 du projet sur l'aire d'alimentation de la prise d'eau en Marne « Nanteuil-lès-Meaux 2 ».

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

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet.....	7
1.1. Contexte et présentation du projet.....	7
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	9
2. L'évaluation environnementale.....	9
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	10
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	10
3.1. Pollution des sols.....	10
3.2. Paysage.....	11
3.3. Déplacements et pollutions associées.....	12
3.4. Artificialisation des sols et biodiversité.....	14
3.5. Préservation de la ressource en eau destinée à la consommation humaine.....	16
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	17
ANNEXE.....	19
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	20

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale² 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, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, a été saisie par la commune de Nanteuil-lès-Meaux pour rendre un avis sur le projet du quartier « Arboretum », porté par la SCCV Art Boretum II et par la SCCV Presse de la Cité, et situé à Nanteuil-lès-Meaux (Seine-et-Marne), et sur son étude d'impact datée de novembre 2025. L'avis est émis dans le cadre d'une procédure de permis de construire de la phase 2 du projet.

Le projet est soumis à un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39a du tableau annexé à cet article). Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région Île-de-France n°DRIEAT-SCDD-2023-110.

L'Autorité environnementale en a accusé réception le 19/11/2025. 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 préfet de département a été consulté (absence de réponse), de même que le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France, qui a apporté sa contribution le 18 décembre 2025.

Conformément à sa délibération du 9 août 2023 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 de son règlement intérieur, l'Autorité environnementale d'Île-de-France a délégué, par sa décision du 14 janvier 2026 à Tony RENUCCI la compétence à statuer sur le projet de modification du quartier « Arboretum » à Nanteuil-lès-Meaux.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport d'Isabelle Tony RENUCCI, coordonnateur, et en prenant en compte les réactions et suggestions des membres de l'Autorité environnementale consultés, la délégataire rend l'avis qui suit.

-
- 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).
 - 2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement)

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.

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

dB(A)	décibels
EI	Étude d'impact
HPM	Heure de pointe du matin
HPS	Heure de pointe du soir
ISDI	Installation de stockage de déchets inertes
Laeq	niveau sonore équivalent mesuré pendant une période donnée
Lden	niveau sonore moyen pondéré
OAP	orientation d'aménagement et de programmation
PLU	plan local d'urbanisme
SCCV	société civile de construction vente
SRCE	schéma régional de cohérence écologique
TMJO	trafic moyen journalier en jour ouvré

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

Le projet s'implante à Nanteuil-lès-Meaux, au sud de Meaux et à 55 km à l'est de Paris. La commune s'étend sur 7,6 km² et accueillait 6 549 habitants en 2020. Elle fait partie de la communauté d'agglomération du Pays de Meaux (26 communes). Le projet s'implante sur une friche industrielle (2,8 ha), à l'est de la RD 360 et à l'ouest de l'usine des eaux de Meaux (longeant la Marne).



Illustration 1: situation du projet (EI, p13/14)

La partie nord du périmètre est occupée par des logements, des commerces (clinique vétérinaire, halles), des bâtiments désaffectés, des activités de stockage, et un espace de stationnement. La partie sud (site historique de l'imprimerie des Presses de la Cité) a récemment été défrichée, et accueille désormais des constructions de la phase 1 du présent projet. La partie centrale du site, encore récemment recouverte de fourrés, est à présent occupée par de la végétation rase et des sols nus (suite à un débroussaillage réalisé pour les besoins de la phase 2 du projet).



Illustration 2: vues aérienne du site, avant destruction de la végétation, puis après (EI, p14/22)

Le projet comporte :

- une phase 1, sur sa moitié sud (opération « Les Saints Pères », portée par la SCCV Presse de la Cité), qui prévoit la réalisation de quatre bâtiments accueillant une résidence intergénérationnelle de 79 logements, un centre médical, un hôtel de 68 chambres, et deux restaurants ;
- une phase 2, sur sa moitié nord (opération « Art Boretum II », portée par la SCCV Art Boretum II), qui prévoit la réalisation de trois bâtiments accueillant 123 logements collectifs, une résidence intergénérationnelle de 71 logements, et un espace de bureau, ainsi que l'aménagement d'une aire de jeux partagée.

Une fois livré, l'ensemble développera 22 333 m² de surface de plancher, sera équipé de 476 places de stationnement automobile, dont une partie en souterrain, et sera doté de 11 792 m² d'espaces verts (EI, p28).



Illustration 3: plans masse des opérations (phase 1 en bas, phase 2 en haut - EI, p25)

Le chantier de la phase 1 du projet a déjà démarré et largement avancé suite à l'obtention d'un permis de construire en mai 2022. Au moins une partie de cette phase est d'ores et déjà livrée³, mais le dossier n'apporte pas davantage de précision à ce sujet. L'opération correspondante a fait l'objet d'une décision n°DRIEE-SDDTE-2021-021 de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, la dispensant d'une étude d'impact. Les travaux préparatoires de la phase 2 ont également débuté, par la démolition d'un bâtiment d'habitation et par le débroussaillage d'une zone de fourrés. L'opération correspondante a fait l'objet d'une décision n°DRIEAT-SCDD-2023-110 portant obligation de réaliser une étude d'impact pour cette opération.

Ces deux opérations sont situées à proximité immédiate et sont toutes deux inscrites à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle du plan local d'urbanisme (PLU) de Nanteuil-lès-Meaux. Ainsi, l'Autorité environnementale estime que celles-ci font partie du même projet, et que leurs incidences cumulées sur l'environnement et la santé humaine doivent être évaluées dans le cadre de la présente étude d'impact (ce qui dans les faits, n'est que partiellement le cas, cf infra).

Le planning de réalisation des travaux n'est pas présenté (historique des travaux déjà réalisés, notamment sur la phase 1, et échéancier des travaux restant à réaliser, notamment sur la phase 2). Cette absence d'information nuit à la compréhension du dossier et à l'appréhension des impacts du projet⁴.

(1) L'Autorité environnementale recommande de présenter un calendrier complet de réalisation et d'avancement des phases 1 et 2 du projet.

1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont l'artificialisation des sols et la biodiversité, l'intégration architecturale du projet dans son environnement, les déplacements et pollutions associées, la pollution des sols, et la ressource en eau.

2. L'évaluation environnementale

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

L'étude d'impact est insuffisante. Les principaux enjeux sont abordés mais des lacunes sont à souligner :

- destruction de la biodiversité présente sur le site avant finalisation de l'étude d'impact, et absence d'évaluation des incidences associées à titre d'information du public ;
- absence de prise en compte de l'objectif de restauration du corridor alluvial multi-trames de la Marne inscrit au schéma régional de cohérence écologique ;
- écart entre la programmation du projet et celle considérée en hypothèse des études techniques ;
- analyse partielle des impacts de la phase 2, en omettant les effets cumulés avec la phase 1 (trafic routier, paysage, biodiversité, etc.) ;

3 <https://www.nanteuil-les-meaux.fr/actualites/le-quartier-arboretum-poursuit-sa-mue-et-accueille-son-1er-restauration/>

4 A titre d'exemple, l'absence de datation du débroussaillage des fourrés sur l'emprise de la phase 2 ne permet pas de vérifier combien de visites de terrain naturalistes ont été effectuées avant ces travaux. L'absence de datation de la livraison de la phase 1 ne permet pas de savoir si l'état initial du trafic routier inclut les déplacements des usagers de cette phase, ou si ces déplacements doivent être évalués au titre des effets cumulés des deux phases du projet.

- absence d'évaluation des pollutions supplémentaires dues à l'augmentation du trafic routier ;
- absence d'illustration de l'intégration architecturale du projet dans son contexte urbain proche ;
- absence de cartographie des pollutions identifiées dans les milieux (sols notamment), et caractère imprécis du plan de gestion de ces pollutions, etc. ;
- absence de justification des choix retenus et d'exposé de solutions alternatives ; pourtant, il apparaît qu'au moins une variante du projet a été envisagée et retenue en hypothèse des études techniques ;
- absence d'association du public en amont du projet ;
- dans l'étude d'impact, redites et généralités tendant à diluer les informations essentielles.

(2) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser l'étude d'impact, et notamment, de mettre en cohérence la programmation considérée en hypothèse des études techniques avec celle finalement retenue pour le projet.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle du plan local d'urbanisme (PLU) de Nanterre-lès-Meaux, qui encadre la réalisation du projet, vise à requalifier le site (considéré comme une dent creuse en friche), à favoriser le logement des jeunes et des personnes âgées, à accentuer le dynamisme de la commune par l'accueil d'activités, à sécuriser des déplacements, et à aménager cette entrée de ville. Selon l'étude d'impact (p158), « *la programmation et le plan masse du projet respectent les principes de l'OAP (organisation du site, trame viaire et modes doux, volumétries de constructions, plantations et qualité architecturale). La création d'un giratoire à l'angle Avenue François de Tesson / RD206 [prévu dans l'OAP] n'a pas été jugée nécessaire au vu des résultats des études de trafic* ».

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

3.1. Pollution des sols

Le site a accueilli des activités industrielles au cours du 20^e siècle (imprimerie, commerce de carburants, etc.). Les trois quarts sud du site ont été progressivement démantelés à partir des années 2000. Des campagnes d'investigation de la qualité des milieux ont été réalisées en 2020 (partie Sud) et en 2023 (partie nord).

Sur la partie sud, les investigations ont mis en évidence des concentrations notables en hydrocarbures totaux dans les sols (jusqu'à plus de quatre fois le seuil ISDI). Sur la partie nord, les investigations ont montré des teneurs significatives en métaux sur neuf échantillons, dont du plomb sur trois échantillons (l'un des échantillons étant concerné par une concentration 30 fois supérieure au fond géochimique local), ainsi qu'une teneur significative en hydrocarbures sur un autre échantillon.

Le projet prévoit l'évacuation de terres polluées en hydrocarbures (phase 1), des terres polluées au plomb (phase 2), de terres polluées en composés organiques ou odorants (si c'est faisable techniquement) (phase 2), et le recouvrement par de la terre saine voire par une couche minéralisée, d'une part, de terres laissées en place, polluées en hydrocarbures (phase 1), ou en métaux (phase 2), et d'autre part de l'emprise de futurs espaces verts (phase 1).

Le dossier ne fournit pas les plans des terres polluées à excaver à l'échelle du projet d'ensemble. De plus, l'emprise des bâtiments de la phase 2, représentée en annexe (étude de pollution) ne correspond pas au projet. Les pollutions identifiées ne sont pas délimitées. De fait, il n'est pas possible d'appréhender la compatibilité des usages les plus sensibles (exemple : aire de jeux) avec la qualité des milieux.

3.2. Paysage

Les bâtiments de la phase 2 culmineront à 16 m de hauteur au faîtiage. Depuis l'avenue de Melun, la disposition des bâtiments fera apparaître une alternance entre pignons (toits en pente) et façades linéaires, animées par des jeux de trames et de textures. Selon l'étude d'impact (p159), la volumétrie des nouvelles constructions « a été travaillée en lien avec les environs du projet ». « L'organisation des différents bâtiments autour du mail permet de proposer une séquence volumétrique et paysagère qui signe l'entrée de Ville pour Nanteuil-lès-Meaux sur l'Avenue François de Tesson mais qui vient également qualifier le carrefour en entrée de Ville de Meaux dans une échelle adaptée à l'environnement bâti » (EI, p189).

(3) L'Autorité environnementale recommande d'illustrer l'analyse des enjeux et le plan de gestion de la pollution des sols (cartographie des pollutions et des zones de terres polluées à évacuer), et de mettre à jour l'emprise des bâtiments sur les plans de l'étude de pollution.

Néanmoins, les vues d'ambiance, photomontages et coupes figurant au dossier (qui ne concernent que la phase 2), ne permettent pas d'apprécier l'insertion du projet dans son contexte urbain proche (ils n'intègrent pas les constructions existantes alentour). Or, en consultant Google Maps Street View, on s'aperçoit que depuis le giratoire Sud-ouest, les constructions de la phase 1 présentent une volumétrie assez massive.



Figure 1: photomontage de la phase 2 en haut (EI, p30) et photographie de la phase 1 en bas (Google Maps Street View)

(4) L'Autorité environnementale recommande de présenter des photomontages et photographies représentant les phases 1 et 2 dans leur environnement proche (intégrant les constructions existantes alentours), afin d'appréhender leur insertion architecturale dans le contexte urbain.

3.3. Déplacements et pollutions associées

- Traffic router

Le projet s'implante le long de l'avenue de Melun (RD360) et de l'avenue François de Tesson. Des comptages routiers ont évalué le TMJO à 37 310 véhicules jour le long de l'avenue de Melun, et 6 580 le long de l'avenue François de Tesson. Les conditions de circulation sont modérément satisfaisantes dans le secteur, avec des ralentissements et remontées de files sur les carrefours à feux de la RD 360 en heures de pointe.



Illustration 4: réseau routier desservant le site (EI, p98)

Le site est desservi par trois lignes de bus accessibles à moins de cinq minutes de marche, et permettant de rejoindre la gare de Meaux. Le projet prévoit des mesures en faveur des alternatives à la voiture thermique (396 places de stationnement vélo, cheminements piétons sécurisés, accessibles aux personnes à mobilité réduite et aux poussettes, pré-équipement des places de stationnement pour permettre l'implantation de bornes pour la recharge des véhicules électriques). L'Autorité environnementale ajoute que si la phase 2 inclut une nouvelle voie (de desserte), la création d'un aménagement cyclable est obligatoire (cf. L. 228-2 du CE).

Une étude de trafic a été réalisée pour chaque phase du projet. Selon l'étude de trafic correspondante, la phase 2 conduira à une augmentation du trafic moyen journalier en jour ouvré (TMJO), porté à 39 220 sur la RD 360 (soit une augmentation de +5 % selon l'Autorité environnementale), et 7 570 sur l'avenue François de Tesson (+15%). L'étude de trafic évalue également les volumes de trafic générés par le projet en heures de pointe sur les carrefours (de +79 en HPM sur le carrefour RD 360 x Avenue François de Tesson, jusqu'à +261 en HPS sur le carrefour RD 360 x rue G. Renard, au nord du site), ainsi que les incidences associées (+2 à 8 % de charge sur ces carrefours). Le bureau d'études préconise à cet égard une adaptation des feux sur le carrefour RD360 x rue G. Renard, afin de limiter les difficultés liées aux mouvements de demi-tour et d'y améliorer les conditions de sécurité (cette mesure n'est pas reprise dans l'étude d'impact).

La programmation considérée en hypothèse de l'étude de trafic susvisée n'est pas précisée. De plus, l'évaluation du trafic ne prend pas en compte les effets cumulés des phases 1 et 2 du projet. Une étude de trafic a été

réalisée dans le cadre de la phase 1 mais la programmation considérée en hypothèse de cette étude ne correspond pas à celle retenue. Enfin, les incidences de l'augmentation du trafic routier sur les pollutions (air, bruit) ne sont pas évaluées.

(5) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les effets cumulés des phases 1 et 2 du projet, en termes d'augmentation du trafic moyen journalier, sur la base de la programmation figurant dans l'étude d'impact, puis sur cette base, d'évaluer les impacts en termes de (pollution de l'air, bruit).

■ Exposition des usagers du projet au bruit routier

L'avenue de Melun (RD 360) et l'avenue François de Tesson figurent en catégories 3 et 4 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres. Au vu des données de Bruitparif, le bruit ambiant routier (Lden) pourrait dépasser 68 dB(A) sur environ un quart du site à l'ouest. En cohérence avec ces données théoriques, la campagne de mesures acoustiques montre que le bruit ambiant mesuré en Laeq s'élève à plus de 60 dB sur environ un tiers du site à l'ouest.

Une modélisation des impacts acoustiques des aménagements et constructions du projet (phases 1 et 2) a été réalisée. Mais la disposition des bâtiments considérée en hypothèse (EI, p208) ne correspond pas aux plans de projet figurant dans l'étude d'impact (p25). L'effet d'écran acoustique induit par les nouveaux bâtiments pourrait être moindre par rapport aux hypothèses de la modélisation (ambiance sonore potentiellement plus élevée au niveau de l'aire de jeux et des jardins privés).

Selon la modélisation, la réalisation du projet conduirait à une propagation du bruit de la RD 360 vers la moitié ouest du projet, notamment à moins de 7,5 m de hauteur (en raison de la suppression de la clôture métallique posée pour les besoins du chantier). Sur la moitié est, le bruit ambiant serait en revanche réduit en raison de l'écran acoustique formé par les nouveaux bâtiments. A 1,5 m de hauteur, l'ambiance sonore (Lden) s'échelonnerait entre 41,5 dB (côté opposé à la RD 360) et 69 dB (le long de la RD 360). La moitié ouest du site serait exposée à plus de 55 dB (voire plus de 60 dB).

A 7,5 m d'altitude – Période Diurne

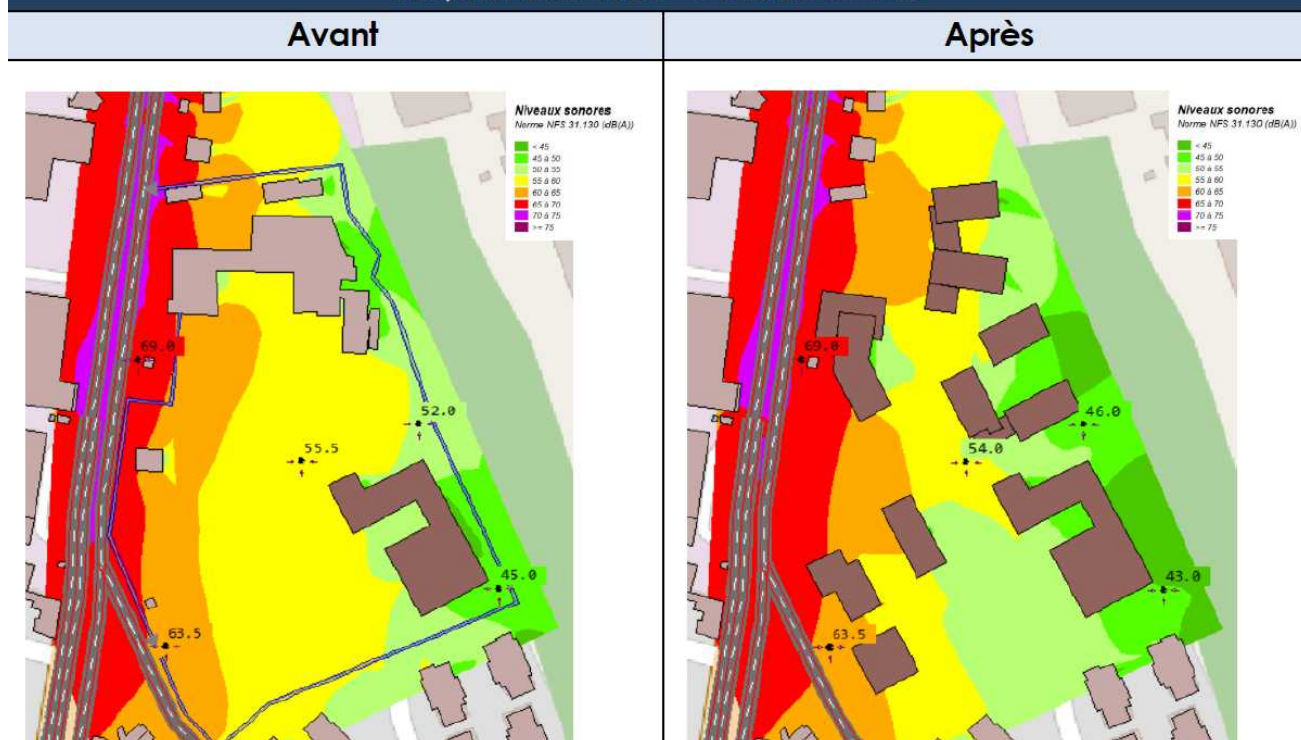


Illustration 5: impact acoustique des aménagements et constructions du projet, en période diurne à 7,5m de hauteur (EI, p206)

Le projet prévoit un isolement acoustique des façades. Selon l'étude d'impact (p209), « la santé des habitants sera donc bien assurée dans leur logement, fenêtres fermées ». De plus, « la conception architecturale maximise le nombre de logements traversants pour permettre aux occupants de profiter d'ouvertures sur les espaces végétalisés » (EI, p204). Pour l'Autorité environnementale, ces mesures sont à souligner, même si elles ne sont pas suffisantes pour assurer un environnement sonore sain aux futurs habitants. En effet, ces derniers seront amenés à ouvrir leurs fenêtres et à circuler dans le cœur d'îlot, les exposant alors à un bruit ambiant supérieur à la valeur guide de l'OMS (bruit ambiant extérieur de 53 dB). Le département envisage d'aménager des ralentisseurs sur la RD 360 et de recouvrir cette voie d'un revêtement bitumineux acoustique (EI, p194). Néanmoins, ces mesures ne font pas l'objet d'un engagement ferme ni d'un projet concret.

(6) L'Autorité environnementale recommande au Conseil départemental d'approfondir les mesures de réduction du bruit routier à la source sur la RD 360, et à la SCCV Art Boretum II, d'ajuster l'agencement des bâtiments de la phase 2 de manière à renforcer leur effet d'écran acoustique en cœur d'îlot.

■ Exposition des usagers du projet à la pollution de l'air

La qualité de l'air est également altérée sur le site, mais cet enjeu est mieux pris en compte que le bruit (positionnement des entrées d'air et des extractions facilitant la circulation de l'air, dispositions relatives aux menuiseries et systèmes de ventilation, etc.).

3.4. Artificialisation des sols et biodiversité

Dans son état actuel, le site accueille des constructions neuves ou anciennes, de la voirie, des sols terrassés, et une zone végétalisée rase. Des prospections naturalistes (trois passages en 2023) ont été réalisées sur le périmètre de la phase 2. Elles ont identifié 111 espèces végétales, 18 espèces d'oiseaux ou leurs habitats (dont le Moineau domestique et des nids d'Hirondelle rustique, ces espèces étant vulnérables en Île-de-France), 12 espèces de lépidoptères, 3 espèces d'odonates, 4 espèces d'orthoptères, 8 espèces d'hyménoptères, 12 espèces de rhopalocères, 3 espèces d'hémiptères, 2 espèces de coléoptères, et 4 espèces de diptères. Le site

pourrait également accueillir le Lézard de Murailles. Les chauves-souris n'ont pas été prospectées. Le dossier ne présente pas de cartographie des espèces à enjeu inventoriées ni de leurs habitats (Moineau domestique, Hirondelle rustique, etc.).



Illustration 6: Moineau domestique (source : LPO)

Contrairement à ce qui est énoncé dans l'étude d'impact⁵, l'Autorité environnementale estime que le site pourrait gagner en naturalité et en biodiversité si le projet n'était pas réalisé.

La démolition des bâtiments résiduels aura lieu entre septembre et mars. Le projet prévoit d'aménager des espaces de prairie champêtre composés d'espèces végétales locales et entretenus de manière extensive, de planter des arbres le long des voies et entre les places de stationnement, et des haies en limites de terrain ou d'espaces publics / privés, et de mettre en place des nichoirs sur les arbres et le bâti.

Les incidences sur la biodiversité du défrichage de la phase 1 et du débroussaillage effectué sur l'emprise de la phase 2 ne sont pas évaluées. Les incidences des démolitions à venir (sur les chauves-souris, hirondelles, moineaux, et autres oiseaux pouvant nicher dans le bâti) ne sont pas anticipées. Le projet ne répond pas à l'objectif du SRCE visant à restaurer le corridor alluvial multi-trames de la Marne : il ne réserve pas davantage d'espaces verts sur le périmètre théorique de ce corridor, et ne précise pas les essences végétales envisagées sur ce périmètre. De plus, la surface totale de pleine terre inscrite au projet n'est pas précisée. Globalement, la biodiversité est insuffisamment prise en compte dans l'étude d'impact.

La photo aérienne de 2024 montre une zone végétalisée résiduelle au centre du site. Pour l'Autorité environnementale, la SCCV Art Boretum II pourrait étudier la possibilité de conserver ce secteur en espace vert (sous réserve de son intérêt écologique et de l'absence d'incidence sanitaire), au titre des mesures d'évitement.

5 « Enrichissement des parcelles qui perdent en qualité écologique », p149



Illustration 7: périmètre théorique du corridor alluvial multi-trames de la Marne (SRCE) - EI, p70

(7) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'état initial de la biodiversité, et l'évaluation des incidences sur cet enjeu et leur prise en compte (cartographie des espèces identifiées, description des incidences des travaux déjà réalisés, et des démolitions à venir, et amélioration de la prise en compte de l'objectif de restauration du corridor alluvial multi-trames lié à la Marne et inscrit au schéma régional de cohérence écologique).

3.5. Préservation de la ressource en eau destinée à la consommation humaine

Le projet s'implante dans le futur périmètre de protection rapproché de la prise d'eau en Marne « Nanteuil-lès-Meaux 2 ». Selon l'Autorité environnementale, la procédure d'instruction des périmètres de protection de ce captage par déclaration d'utilité publique sera finalisée au premier trimestre 2026. Selon l'étude d'impact, la nappe est moyennement à fortement vulnérable au droit du site. L'Autorité environnementale estime que le projet, en créant des parkings souterrains, pourrait accentuer cette vulnérabilité. L'étude d'impact prévoit un ensemble de mesures visant à limiter le risque de pollution des eaux souterraines lors des travaux (stockage des produits polluants sur des aires de stockage imperméabilisées munies de bacs de rétention, équipement des aires de lavage / entretien des véhicules par un système de décantation et un séparateur à hydrocarbures, formation du personnel à la maîtrise des pollutions accidentelles, etc.). De plus, en phase exploitation, la gestion des eaux pluviales se fera par infiltration pour les premières pluies, et à l'aide d'ouvrages d'infiltration avec pré-traitement pour les pluies décennales.

Néanmoins, il n'est pas prévu de solliciter l'hydrogéologue agréé mandaté pour la définition des périmètres de protection, afin qu'il émette un avis sur la réalisation du projet et ses incidences potentielles sur l'aire d'alimentation du captage. En l'absence d'un tel avis, il n'est pas exclu que le projet conduise à fragiliser ou polluer localement cette ressource en eau sensible.

(8) L'Autorité environnementale recommande de solliciter l'avis d'un hydrogéologue agréé, portant sur les incidences de la réalisation des phases 1 et 2 du projet sur l'aire d'alimentation de la prise d'eau en Marne « Nanteuil-lès-Meaux 2 ».

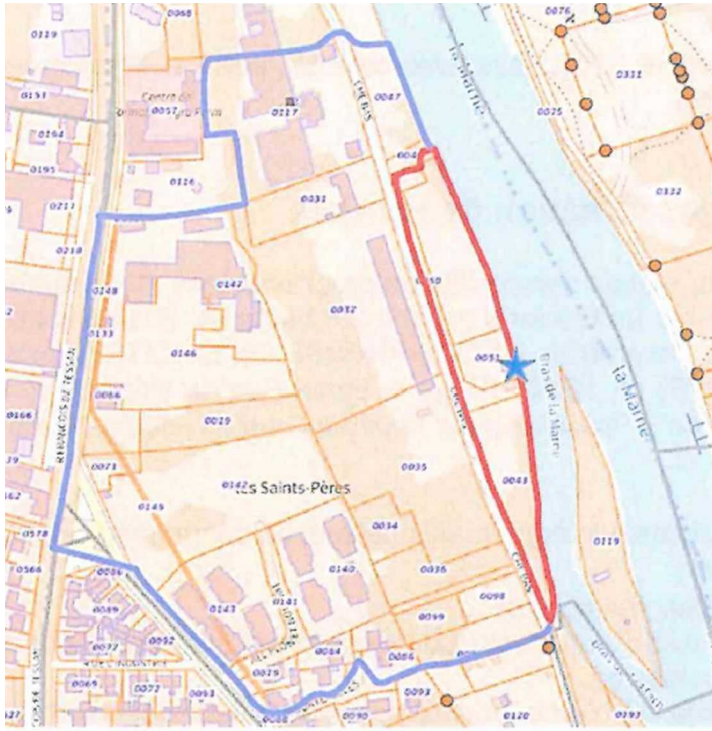


Illustration 8: tracé du PPR hydrogéologique (en bleu) de la prise d'eau de la Marne - rapport hydrogéologique de l'hydrogéologue agréé daté du 4 juillet 2023

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

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

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 la participation du public par voie électronique prévue à l'[article L.123-19](#). 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 la MRAe 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.

Fait à Paris le 19/01/2026

Le membre délégataire :

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'T' followed by a horizontal line and a large, sweeping 'Z' shape.

Tony RENUCCI

ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande de présenter un calendrier complet de réalisation et d'avancement des phases 1 et 2 du projet.....9
- (2) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser l'étude d'impact, et notamment, de mettre en cohérence la programmation considérée en hypothèse des études techniques avec celle finalement retenue pour le projet.....10
- (3) L'Autorité environnementale recommande d'illustrer l'analyse des enjeux et le plan de gestion de la pollution des sols (cartographie des pollutions et des zones de terres polluées à évacuer), et de mettre à jour l'emprise des bâtiments sur les plans de l'étude de pollution..... 11
- (4) L'Autorité environnementale recommande de présenter des photomontages et photographies représentant les phases 1 et 2 dans leur environnement proche (intégrant les constructions existantes alentour), afin d'appréhender leur insertion architecturale dans le contexte urbain.....12
- (5) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les effets cumulés des phases 1 et 2 du projet, en termes d'augmentation du trafic moyen journalier, sur la base de la programmation figurant dans l'étude d'impact, puis sur cette base, d'évaluer les impacts en termes de (pollution de l'air, bruit).....13
- (6) L'Autorité environnementale recommande au Conseil départemental d'approfondir les mesures de réduction du bruit routier à la source sur la RD 360, et à la SCCV Art Boretum II, d'ajuster l'agencement des bâtiments de la phase 2 de manière à renforcer leur effet d'écran acoustique en cœur d'îlot.....14
- (7) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'état initial de la biodiversité, et l'évaluation des incidences sur cet enjeu et leur prise en compte (cartographie des espèces identifiées, description des incidences des travaux déjà réalisés, et des démolitions à venir, et amélioration de la prise en compte de l'objectif de restauration du corridor alluvial multi-trames lié à la Marne et inscrit au schéma régional de cohérence écologique).....16
- (8) L'Autorité environnementale recommande de solliciter l'avis d'un hydrogéologue agréé, portant sur les incidences de la réalisation des phases 1 et 2 du projet sur l'aire d'alimentation de la prise d'eau en Marne « Nanteuil-lès-Meaux 2 ».....17