



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué
sur le projet de construction d'entrepôts logistiques
sur les lots B1 et B2 de la Zac du Moulin
Marolles-sur-Seine (77)**

**N°015908/A P, 015910/A P et 017073/GUNENV
du 27/05/2026**

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet de construction de deux entrepôts logistiques sur les lots B1 et B2 de la zone d'aménagement concertée (Zac) du Moulin à Marolles-sur-Seine (77), et sur son étude d'impact datée de janvier 2026. Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis de construire engagée par la communauté de communes du Pays de Montereau (CCPM) et d'une procédure d'autorisation environnementale.

Ce projet de 58 ha a fait l'objet de trois avis de l'Autorité environnementale portant de manière directe ou indirecte sur le projet. Par ailleurs, il fait suite à un projet antérieur de parc de loisirs portant sur l'histoire napoléonienne, qui a été abandonné et remplacé par un projet de zone d'activités sur le même terrain.

Le présent projet prévoit la construction d'environ 300 000 m² de surface de plancher d'activités logistiques et de production, ainsi que l'aménagement de voiries, de réseaux et d'espaces verts.

Le projet génère l'imperméabilisation d'environ 41 ha de terrains ayant accueilli des activités de carrière et de stockage de déchets inertes, désormais reconvertis en espaces agricoles incluant des milieux naturels.

Les principaux enjeux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent l'artificialisation des terres, les atteintes à la biodiversité, la transformation du paysage et les émissions de gaz à effet de serre.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont les suivantes :

- confirmer que le secteur nord-est du site du projet bénéficie d'une mesure d'évitement totale et l'abandon de la destruction de 0,86 ha de boisement comme initialement programmée ;
- retraiter l'ensemble des photomontages de l'étude d'impact de 2023 en y insérant les teintes et les hauteurs réelles des futurs bâtiments des lots B1 et B2, et montrer comment l'enjeu de maintien de perméabilités paysagères entre les espaces agricoles et le projet a été valorisé ;
- actualiser l'étude d'impact pour confirmer la réalisation des travaux d'amélioration et d'augmentation de capacité de la station de traitement des eaux usées de Marolles-sur-Seine.

La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet.....	7
1.1. Localisation du projet.....	7
1.2. Description du site et du projet.....	7
2. Historique du dossier et précédent/s avis de l'Autorité environnementale.....	11
2.1. Historique du projet.....	11
3. Recommandations de l'Autorité environnementale maintenues ou amendées dans le présent avis et ajouts éventuels.....	11
3.1. Artificialisation des sols.....	12
3.2. Biodiversité.....	13
3.3. Paysage.....	16
3.4. Assainissement.....	18
3.5. Climat et énergie.....	18
3.6. Déplacements.....	19
3.7. Justification.....	20
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	21
ANNEXE.....	22
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	23

Préambule

La démarche d'évaluation environnementale est motivée par la nécessité d'intégrer les préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement. Elle permet d'identifier et d'évaluer les incidences environnementales¹ de certains projets, programmes ou plans et de définir, les mesures de nature à éviter, réduire ou compenser (séquence ERC) les impacts négatifs. Elle est réalisée par la collectivité ou le maître d'ouvrage

Dans ce cadre, un avis de l'autorité environnementale² vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage et les collectivités concernées sur la qualité de l'évaluation environnementale réalisée et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme concerné.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par le préfet de Seine-et-Marne pour rendre un avis sur le projet de construction de deux entrepôts logistiques sur les lots B1 et B2 de la Zac du Moulin situé à Marolles-sur-Seine (77), porté par la communauté de communes du Pays de Montereau (CCPM), et sur son étude d'impact datée de janvier 2026.

Le présent avis est émis dans le cadre d'une procédure de permis de construire et d'autorisation environnementale.

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).

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 la MRAe le 27 mars 2026. 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 2 avril 2026. Sa réponse du 22 avril est prise en compte dans le présent avis.

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 20 mai 2026 à Florence BRILLAUD-CLAVERANNE la compétence à statuer sur le projet de construction de deux entrepôts logistiques sur les lots B1 et B2 de la Zac du Moulin situé à Marolles-sur-Seine (77).

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport de Florence BRILLAUD-CLAVERANNE, coordonnatrice, 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 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, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes.

La délégataire 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.

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.

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Localisation du projet

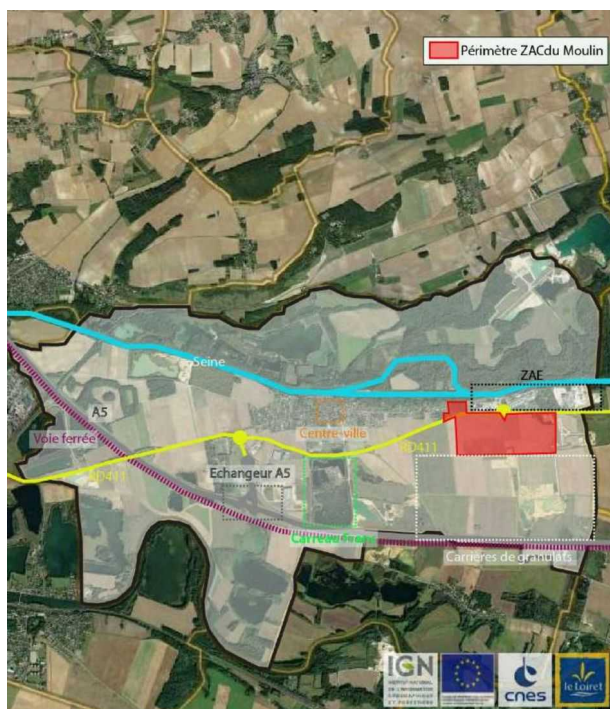


Figure 1: Localisation de la Zac du Moulin sur la commune de Marolles-sur-Seine (EI p.26).

Le projet s'implante à Marolles-sur-Seine, commune d'une superficie de 2 024 hectares située dans le sud-est du département de la Seine-et-Marne qui comptait 1 784 habitants selon les données Insee en 2018. Le territoire communal est peu urbanisé, il marque l'entrée de la « *plaine de la Bassée*³ ».

Il est traversé d'est en ouest par la Seine et la RD 411 au nord, et par l'autoroute A5 et une ligne à grande vitesse au sud. Il est notamment constitué d'un centre-bourg, d'exploitations agricoles, d'activités économiques (dont une exploitation de granulats), et de la réserve ornithologique du Carreau Franc. Il fait partie de la communauté de communes du Pays de Montereau (CCPM), qui compte environ 45 085 habitants en 2022.

La zone d'aménagement concertée (Zac) du Moulin est localisée entre le lit de la Seine et celui de l'Yonne en lisière sud du bourg de Marolles-sur-Seine, dans une zone de transition entre territoire urbain, agricole, logistique et naturel.

1.2. Description du site et du projet

Le projet d'implantation d'une nouvelle zone d'activités de production et logistique a pour objectif « le maintien et le développement du tissu industriel du territoire Monterelais ». La zone d'aménagement concerté (Zac), créée par délibération du conseil communautaire de la CCPM en date du 12 avril 2021, s'étend sur 58 ha en partie est de la commune. Le périmètre opérationnel de la Zac correspondant au projet de développement d'un parc d'activités économiques s'étend sur 51 ha (EI p. 27). La partie nord-ouest de la Zac, séparée de la future zone d'activités par la RD 411, inclut également 3,8 ha de prairies et bosquets en bord de Seine et constitue une zone de préservation écologique. Elle a été classée en zone A du PLU pour conserver son état naturel.

³ Plaine d'interfluve entre la vallée de l'Yonne et la vallée de la Seine, cet espace constitue depuis des siècles une large étendue agricole fertile dédiée majoritairement à l'exploitation céréalière.

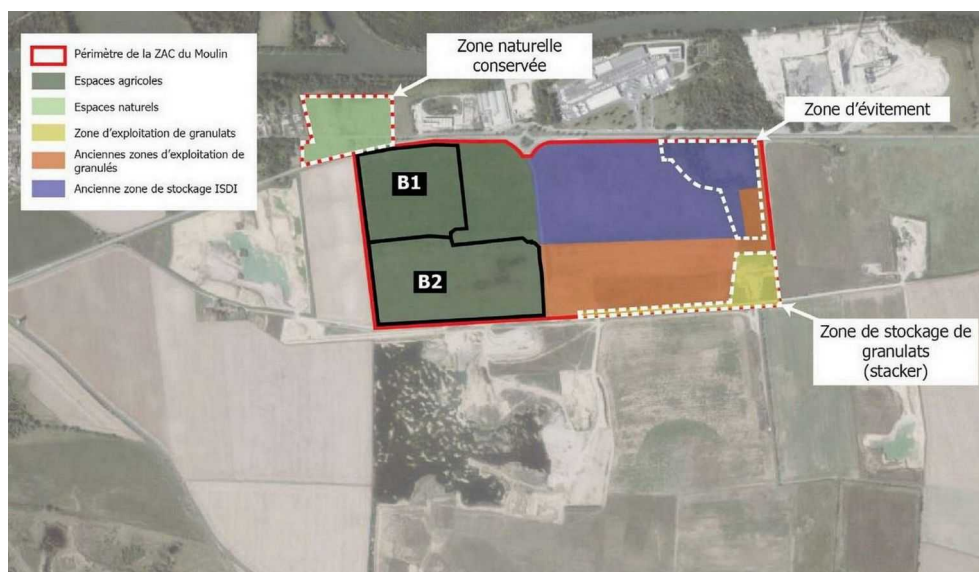


Figure 2: Présentation schématique de l'occupation actuelle de l'emprise de la Zac (EI p.30).

Une emprise foncière d'environ 3 ha au sud-est de la Zac, sur laquelle aucun aménagement n'est prévu, est conservée par la création d'une servitude et reste affectée aux activités liées à l'exploitation des carrières sur le reste de la plaine.

Le périmètre opérationnel a été occupé par des activités de stockage de déchets inertes et de carrière. Les parcelles exploitées sont désormais reconverties en espaces agricoles incluant des milieux naturels. Pour l'une des carrières — exploitation de granulats par la société d'extraction et d'aménagement de la plaine de Marolles (SEAPM), qui s'étend sur la plaine agricole au sud de la Zac —, la remise en état des parcelles exploitées sur la Zac est intervenue en février 2023. Elle a été anticipée en vue de permettre la réalisation de la Zac.

Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la Zac porte sur la création d'environ 302 500 m² de surface de plancher (SDP) répartite entre des activités de logistique (196 625 m²) et des activités de production et de petites logistiques (105 875 m²) (EI p.54). L'emprise foncière a été divisée en sept lots de tailles différentes dont cinq destinés à accueillir des bâtiments d'entreprises.



Figure 3: Plan de division foncière de la Zac du Moulin et localisation des lots B1 et B2 (EI p.55).

Les bâtiments culmineront à 15 mètres de hauteur au maximum (à l'ouest de l'axe central) et 24 mètres maximum à l'est de cet axe (EI p. 60).

Le projet prévoit également la création d'un merlon paysager⁴ « boisé » le long de la RD 411 (merlon de un à trois mètres de hauteur et cinq à dix mètres de largeur à la base), et d'un merlon paysager « bocager » en limites ouest, est et sud (merlon d'un mètre de hauteur et de trois mètres de largeur à la base).

Le projet prévoit également la desserte du site depuis le rond-point de la RD 411 par la requalification du chemin central existant⁵, la création d'une voirie secondaire et de deux giratoires internes, ainsi que les extensions des réseaux locaux d'électricité, d'eau, et d'assainissement.

■ Description des programmes immobiliers des lots B1 et B2

Les lots B1 et B2 prévoient la construction de bâtiments d'activité logistique, avec chargement/déchargement des poids-lourds, stockage des palettes et préparation des commandes. Des installations photovoltaïques sont prévues en toiture nécessitant la construction d'équipements dédiés (local onduleur et poste de livraison) (EI p.75).



Figure 4: Perspective du lot B1 (EI p.73).

Sur un terrain d'une surface de 61 886 m², le bâtiment du lot B1 d'une emprise au sol de 25 016 m² est conçu pour accueillir un effectif de 106 personnes et disposera d'un parking comportant 105 places de stationnement pour les véhicules légers.

Le bâtiment du lot B2 a été conçu pour accueillir 250 personnes. Sur un terrain de 125 030 m², il est prévu de développer 52 244 m² de surface de plancher (SDP⁶). Il comprendra un parking de 250 places de stationnement pour les véhicules légers.

Des voies de circulation imperméabilisées d'une largeur minimale de 6 m permettront de desservir les bâtiments. Les surfaces perméables de pleine terre végétalisée représenteront environ 20 739 m², soit 33 % de l'emprise du terrain pour le lot B1 et 30 420 m² (24 % de l'emprise) pour le lot B2.

⁴ Les merlons paysagers sont des rehaussements de terre ou de rochers permettant de protéger le site contre certaines nuisances, par exemple le bruit, ou d'embellir le paysage.

⁵ Cet aménagement consiste en l'élargissement du profil du chemin à environ vingt mètres pour permettre l'accueil d'un trottoir, d'une piste cyclable, d'une chaussée double sens et de noues plantées.

⁶ Somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,8 m, déduction faite des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs et cloisons, aux vides et trémies (escaliers, ascenseurs), au stationnement, aux voies de circulation...

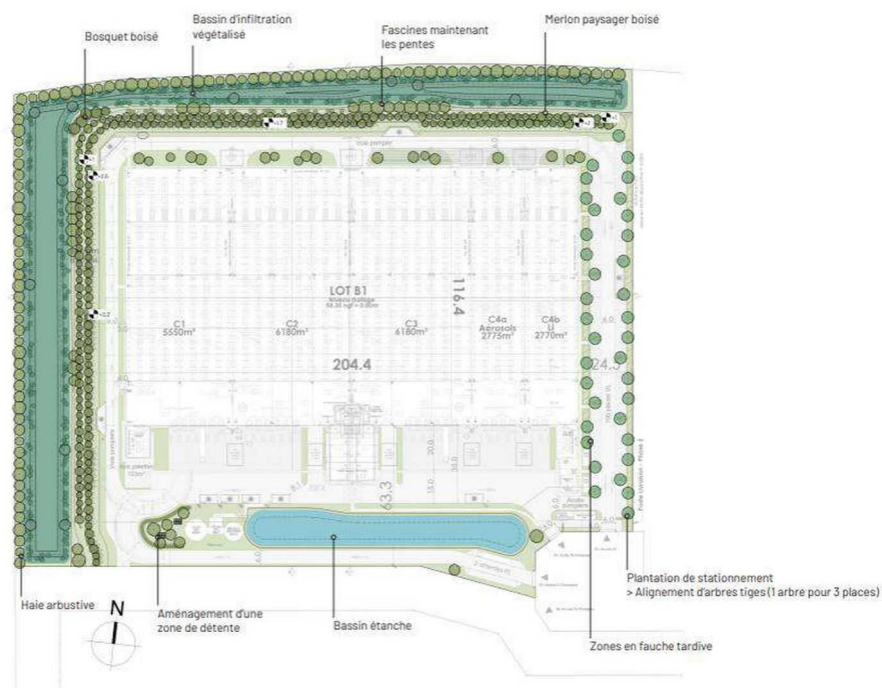


Figure 5: Plan global des aménagements du lot B1 (EI p.87).

Le projet comprend la création de deux bassins d'infiltration des eaux pluviales de toiture.

La prévention des incendies nécessite d'installer des cuves de réserve aérienne incendie pour chaque bâtiment. Seront construits des bassins étanches de rétention des eaux pluviales voiries et de confinement des eaux d'extinction d'incendie (permettant le confinement de la totalité de l'eau d'extinction en cas d'incendie sur le site).



Figure 6: Perspective du lot B1 (EI p.73).

Selon le planning prévisionnel (EI p.92), les travaux d'aménagement et de viabilisation seront lancés en mars 2026. A l'issue, les travaux de construction des bâtiments des lots B1 et B2 pourraient démarrer à partir de juin 2027, pour une livraison attendue en 2029. En fonction des délais d'obtention des permis de construire, les bâtiments implantés sur les autres lots (A, B3 et B4) pourraient être opérationnel en 2030.

2. Historique du dossier et précédents avis de l'Autorité environnementale

2.1. Historique du projet

Le site a été pressenti par le passé pour accueillir un projet de parc de loisirs inspiré de l'histoire napoléonienne. Ce projet a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale le 26 juillet 2018⁷.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Marolles-sur-Seine a ensuite été révisé en vue de rendre possible ce projet et fait l'objet d'un nouvel avis de l'Autorité environnementale du 27 septembre 2018⁸.

Depuis, le projet de parc de loisirs a été abandonné et un projet de zone d'activités logistiques et de production lui a succédé, sur le périmètre de la Zac du Moulin. Un avis de l'Autorité environnementale a été émis sur ce projet de zone d'activités, le 21 septembre 2020⁹, sur la base d'une étude d'impact datée de juillet 2020 et dans le cadre de la procédure de création de la Zac.

Un autre avis de l'Autorité environnementale a été formulé le 9 décembre 2021 sur le projet de mise en compatibilité du PLU de Marolles-sur-Seine avec le projet de zone d'activités, dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique (pour expropriation) prononcée par arrêté préfectoral no 2022/31/DCSE/BPE/EXT du 19 juillet 2022. Cette procédure a permis de classer la majeure partie de la Zac du Moulin en zone UXe, et ainsi de destiner ce sous-secteur à recevoir des implantations industrielles, de logistique ou de bureaux et services.

Un dernier avis de l'Autorité environnementale a été émis le 12 mai 2023¹⁰ sur le projet de zone d'activités du Moulin suite à la procédure de demande d'autorisation environnementale et à l'actualisation de l'étude d'impact datant de février 2023.

La Zac du Moulin étant soumise à autorisation au titre de la loi sur l'eau et à dossier de dérogation portant sur la destruction d'espèces protégées, l'opération d'aménagement a fait l'objet d'une procédure d'autorisation environnementale unique.

3. Recommandations de l'Autorité environnementale maintenues ou amendées dans le présent avis et ajouts éventuels

La présente analyse de l'Autorité environnementale expose les recommandations maintenues ou modifiées et celles qui, dans la version transmise de l'étude d'impact actualisée, lui semblent satisfaites.

⁷ https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/180726_mrae_avis_sur_projet_parc_napoleon_a_marolles-sur-seine_77_delibere.pdf

⁸ https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/180927_mrae_avis_revision_plu_de_marolles-sur-seine_77_delibere.pdf

⁹ https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/200921_mrae_avis_projet_zone_d_activites_du_moulin_marolles-sur-seine_77_.pdf

¹⁰ https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2023-05-11_marolles-sur-seine_77_Zac_du_moulin_adopte.pdf

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du XXX	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
L'Autorité environnementale avait recommandé de : - démontrer la pérennité des mesures d'évitement spatial et d'accompagnement prévues dans le cadre du projet ; - confirmer la préservation du secteur nord-est et préciser les modalités de gestion de ce secteur pendant toute la durée des atteintes aux milieux. L'Autorité environnementale avait recommandé de justifier les besoins en foncier (voirie, emprises des constructions) des usages projetés, et de démontrer l'impossibilité de faire un projet plus économe à cet égard. L'Autorité environnementale avait recommandé de justifier en quoi le projet contribue à l'objectif d'absence d'artificialisation nette des sols prévu	3.1. Artificialisation des sols À plusieurs reprises dans le dossier, il est mentionné que : « <i>l'emprise d'évitement de la Zac n'aura aucun aménagement ni construction</i> » (El p.166). Le périmètre du secteur nord-est qui sera préservé d'aménagement dans le cadre du projet est représenté sur la carte page 463 de l'étude d'impact. Le plan d'aménagement de la Zac prend en compte cet évitement en ne prévoyant aucune construction sur le secteur Nord-est. La CCPM est propriétaire du foncier sur lesquelles s'appliquent les mesures d'évitement ce qui garantit pour le maître d'ouvrage la pérennité de ces mesures. La justification de la consommation foncière du projet se résume à citer le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) qui identifie pour ce dernier « <i>le site comme une zone d'urbanisation prioritaire disposant d'un potentiel de 50 ha, confirmant ainsi sa vocation à accueillir un projet urbain d'envergure</i> ». L'étude d'impact ne montre pas comment les usages projetés pourraient être plus économes en consommation foncière. Le dossier reprend les éléments suivants en rappelant que les besoins en foncier pour cette opération ont été définis en fonction des possibilités permises	

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du XXX	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
dans le plan national relatif à la protection de la biodiversité et inscrit dans la loi « climat et résilience », en évaluant plus rigoureusement ses impacts en termes d'imperméabilisation des sols et d'impacts sur la biodiversité, par référence à l'évolution probable du site en l'absence de projet.	par le Sdrif en vigueur et des besoins des futurs opérateurs sur la zone. Ces éléments d'ordre général n'apportent pas de réponse particulière sur l'objectif d'absence d'artificialisation nette des sols. Le projet aura pour incidence d'augmenter l'imperméabilisation de la zone. L'étude d'impact décrit les mesures de réductions envisagées. Chaque lot disposera d'un bassin non étanche qui collectera les eaux de pluie et assurera l'infiltration naturelle des dix premiers millimètres de chaque épisode pluvieux. Un système de régulation, installé en sortie de chaque bassin, assurera la gestion des pluies trentennales ou d'occurrences exceptionnelles. Les eaux régulées seront ensuite évacuées vers le réseau pluvial de la Zac. Les eaux pluviales des voiries seront également collectées séparément. Elles seront dirigées vers des bassins étanches pouvant assurer le stockage nécessaire jusqu'à un évènement pluvieux de période de retour 30 ans puis acheminé vers une noue¹¹, puis vers le réseau de la Zac.	
L'Autorité environnementale avait recommandé de justifier que le projet répond à des raisons impératives d'intérêt public majeur qui justifierait, conformément à l'article L. 411-2 du code de l'environnement, une dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées et de leurs habitats.	3.2. Biodiversité Par délibération en date du 12 avril, le conseil communautaire de la CCPM a lancé une déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Marolles-sur-Seine dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités du Moulin. Cette procédure a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 19 juillet 2022 qui a permis de déclarer d'utilité publique au profit	

¹¹ Fossé végétalisé permettant de collecter les eaux de pluie.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du XXX	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
L'Autorité environnementale avait recommandé de : - démontrer que les mesures compensatoires généreront des gains écologiques satisfaisants au regard de leur faible plus-value écologique attendue et de leur dimensionnement ; - de démontrer qu'elles permettront le maintien des populations d'espèces (dans leur aire de répartition naturelle) et de leurs habitats ; - démontrer que le projet n'occasionnera pas d'impacts résiduels sur la population de Linotte mélodieuse ; - garantir l'effectivité des mesures prévues durant toute la durée d'exploitation de la Zac.	de la CCPM les travaux et acquisitions nécessaires à la réalisation de la Zac (EI p.732). Cette délibération a été prise suite aux avis du commissaire-enquêteur dans le cadre de la procédure de DUP qui estimait notamment que le projet constituait bien un projet d'intérêt général puisque répondant à un besoin économique réel. Par ailleurs, l'étude écologique faune-flore complémentaire réalisée en 2025 n'a identifié aucune espèce protégée au niveau national ou régional sur l'aire d'étude. Les deux espèces observées en 2018 que sont la Crépide élégante et le Cynoglosse officielle n'ont pas été retrouvées en 2025. La non-observation de ces stations peut s'expliquer, d'après l'étude d'impact, soit par une année non propice à leur observation, soit par le milieu devenu moins favorable à leur développement (EI p.238). L'étude d'impact indique que la CCPM a poursuivi son travail sur la définition précise des mesures de compensations écologiques qui seront mises en œuvre avant la réalisation de la Zac (EI p.469). Un bureau d'étude spécialisé, SYSTRA a notamment été en charge de définir précisément l'ampleur et la nature de ces compensations dans le cadre du dossier de destructions d'espèces protégées. Ces mesures ont fait l'objet de l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale unique en date du 24 mai 2024. Concernant les impacts sur la Linotte Mélodieuse, le maître d'ouvrage précise que les travaux commenceront par la réalisation d'au moins une partie des espaces verts bordant le programme. La mise	

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du XXX	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
L'Autorité environnementale avait recommandé de : - compléter l'inventaire des chauves-souris et pollinisateurs, et d'appliquer rigoureusement la séquence « éviter – réduire – compenser » sur l'ensemble de la biodiversité ; - reconsidérer la destruction d'espaces boisés et de stations de plantes remarquables en partie nord-est de la Zac, et lors des travaux d'aménagement, de ne pas décaper le site avant la mi-septembre.	en place de ces merlons et autres espaces végétalisés composés de buissons d'épineux indigènes et de semis de plantes de friches pourraient être favorables à la Linotte mélodieuse. Par ailleurs, il est rappelé que le secteur nord-est du site sera maintenu dans le cadre du projet, et a fortiori durant la phase chantier, favorisant ainsi le report de l'espèce si nécessaire sur cet habitat. La garantie de l'effectivité des mesures en phase exploitation concernant les espaces publics de la zone et notamment les secteurs faisant l'objet des mesures d'évitement, repose sur le principe que la CCPM reste propriétaire du foncier. Un plan de gestion écologique dédié pourrait permettre de renforcer cet engagement. Une étude écologique faune-flore complémentaire a été réalisée en 2025. Neuf espèces ont été inventoriées au cours des deux campagnes d'écoute d'août et septembre. Cette étude conclut que l'activité des chiroptères au sein de l'aire d'étude est principalement de la chasse pour certaines espèces et du transit pour d'autres. D'après l'étude d'impact, en l'absence de gîte, il n'y a pas de risque de destruction d'individus pour les chauves-souris en chasse sur la zone concernée par le projet de Zac (EI p.438). Dans son mémoire en réponse du 12 mai 2023, il est mentionné que « l'abattage des arbres du secteur nord-est n'est plus d'actualité » compte tenu de l'intégration de ce secteur au sein de la mesure d'évitement (ME02). Le plan d'aménagement de la Zac prend en compte cet évitement en ne pré-	(1) L'Autorité environnementale recommande de confirmer que le secteur nord-est du site du projet bénéficie d'une mesure d'évitement totale et l'abandon de la destruction de 0,86 ha de boisement comme initialement programmée, et si tel est le cas, d'actualiser l'étude d'impact en ce sens.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du XXX	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
L'Autorité environnementale avait recommandé de préciser les dispositions envisagées pour assurer le maintien des continuités écologiques recensées dans le schéma régional de cohérence écologique, ainsi que des espèces associées, compte tenu de l'augmentation de trafic routier induite par le projet sur la RD 411, qui interfère avec l'une de ces continuités écologiques.	voyant aucune construction sur le secteur nord-est. Or, dans la version actualisée de l'étude d'impact, il est toujours indiqué que « <i>le projet va conduire à la destruction de 0,86 ha de boisement favorables dont certains arbres pourraient abriter des gîtes pour les chiroptères</i> ». Il est indiqué que le maintien des continuités écologiques sera assuré par un travail paysager au sein des bermes¹² et merlons du projet (création de zones de refuge) mais aussi des bassins de rétention de la zone (traités en parc) qui permettront des zones de report supplémentaires.	
L'Autorité environnementale avait recommandé de mieux prendre en compte le niveau d'impact paysager du projet, et d'approfondir le volet paysager de l'étude d'impact, notamment en illustrant davantage l'intégration du projet (plan de composition, coupes, visuels d'insertion), en justifiant davantage la portée des mesures prévues pour éviter la fermeture du paysage, et en explicitant la manière dont la forme du projet dans son ensemble (sol, bâti, espace public, etc.), transforme sans le dégrader le paysage environnant.	3.3. Paysage L'étude d'impact actualisée complète succinctement le diagnostic paysager en se référant à l'atlas des paysages de Seine-et-Marne. L'unité paysagère de la Bassée dont fait partie le site d'étude est ainsi décrite comme un « <i>paysage complexe, marqué par l'omniprésence de l'eau</i> » (EI p.324). Cinq prises de vues prises depuis le site du projet ont également été ajoutées (EI p.333) afin d'améliorer la perception du relief et de l'occupation des sols. L'écart de qualification de l'enjeu paysager entre l'étude d'impact qui retient un niveau faible et l'atlas des paysages départemental qui qualifie d'enjeu fort le maintien de l'intégrité de ce paysage au regard de son originalité incontestable en Île-de-France reste inexpliqué.	(2) L'Autorité environnementale recommande de retraiter l'ensemble des photomontages de l'étude d'impact de 2023 en y insérant les teintes et les hauteurs réelles des futurs bâtiments des lots B1 et B2, et de démontrer comment l'enjeu de maintien des perméabilités paysagères entre les espaces agricoles et le projet sera assuré.

¹² Accotements de voies routières jouant le rôle de corridor biologique

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du XXX	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
	En appliquant les teintes et les hauteurs réelles des futurs bâtiments des lots B1 et B2 comme recommandé, les photomontages d'insertion du projet dans son environnement sont désormais plus représentatifs des impacts réels du projet. Toutefois, l'ensemble des photomontages illustrant la précédente étude d'impact n'a pas été repris, appauvrissant la version actualisée (EI p.588 à 591). Pour compléter les mesures indiquées dans la démarche ERC, l'étude évoque un cahier de prescriptions architecturales et paysagères mais ce document n'est pas joint au dossier. L'enjeu de maintien de perméabilités paysagères entre les espaces agricoles et les parties urbanisées du secteur (EI p.335) continue d'être mis en avant dans l'étude d'impact sans qu'aucun élément n'ait été apporté pour démontrer que le projet n'aura pas un effet d'obstruction et de fermeture du paysage de la plaine agricole. Des mesures supplémentaires traitant spécifiquement de la pollution lumineuse ont été définies au niveau des éclairages intérieurs et extérieurs (EI p.597) dont l'extinction automatique entre 23h et 7 h à l'extérieur.	

3.4. Assainissement

L'Autorité environnementale avait recommandé de :

- d'actualiser l'étude d'impact pour confirmer la réalisation des travaux d'amélioration et d'augmentation de capacité de la station de traitement des eaux usées de Marolles-sur-Seine ;

La livraison de la station d'épuration (STEP) et sa mise en route étaient prévues pour le début d'année 2026. L'étude d'impact actualisée ne confirme pas la réalisation des travaux d'amélioration et d'augmentation de capacité de la station de traitement des eaux usées de Marolles-sur-Seine.

(3) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser l'étude d'impact pour confirmer la réalisation des travaux d'amélioration et d'augmentation de capacité de la

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du XXX

- d'inclure dans le périmètre du projet, au sens de l'évaluation environnementale, les travaux de pose d'une canalisation de refoulement des eaux usées domestiques vers le réseau, de pose d'un ouvrage d'évacuation des eaux pluviales vers la Seine, et d'augmentation de capacité de la station de traitement des eaux usées de Marolles-sur-Seine correspondant aux besoins du projet, ces travaux étant rendus nécessaires par la réalisation de celui-ci ;
- d'étudier, préciser et, en tant que nécessaire éviter ou réduire les impacts potentiels de l'ouvrage d'évacuation des eaux pluviales vers la Seine sur la qualité des eaux de surface et sur la faune piscicole et ses habitats.

L'Autorité environnementale avait recommandé de renforcer le niveau d'ambition des mesures favorisant la sobriété énergétique du projet et le recours aux énergies renouvelables.

Compléments apportés à l'étude d'impact

Le dossier décrit un certain nombre de mesures d'évitement et de réduction concernant les travaux de pose de canalisation eaux usées/eaux pluviales sur la Zac (EI p.636 et suivantes).

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

station de traitement des eaux usées de Marolles-sur-Seine ;

3.5. Climat et énergie

Les programmes immobiliers prévoient que des panneaux photovoltaïques seront installés sur les toitures des bâtiments des lots B1 et B2 (EI p.91). Les surfaces recouvertes par les panneaux seront respectivement de 16 876 m² (lot B1) et de 36 958 m² (lot B2) soit au-delà des 30 % imposés par la loi climat.

Il est indiqué qu'une partie de la production des panneaux photovoltaïque sera destinée à de l'auto-consommation. Une autre partie de l'énergie produite sera réinjectée dans le réseau public. La production d'énergie solaire est estimée pour le lot B1 à 3,72 MWh/an et pour le lot B2 à 8,14 Mwh/an.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du XXX

L'Autorité environnementale avait recommandé d'approfondir les solutions de desserte du site pour les futurs salariés de la zone d'activités (desserte par une ligne de bus, covoiturage, mobilités actives, etc.), et d'apporter des garanties sur ces mesures ainsi que des précisions sur leur dimensionnement, leur localisation et les modalités de mise en œuvre.

L'Autorité environnementale avait recommandé de présenter une étude détaillée du potentiel de

Compléments apportés à l'étude d'impact

3.6. Déplacements

Dans un chapitre intitulé « Développement des transports alternatifs et des modes doux » (El p.616), le maître d'ouvrage rappelle que l'aménagement d'un itinéraire cyclable depuis le centre-ville de Marolles-sur-Seine est programmé par la CCPM. Néanmoins, le dossier ne précise ni l'itinéraire ni le type d'aménagement (bande cyclable, piste à double sens...).

Il est à noter qu'un autre aménagement favorable à la fluidité des circulations douces est programmé, il s'agit de la traversée de la RD 411.

L'étude d'impact actualisée indique que la circulation piétonne sera favorisée au sein de la Zac par l'aménagement de trottoirs protégés au niveau de la voirie centrale.

Pour le covoiturage, l'étude d'impact précise que la zone bénéficie notamment de la proximité de la sortie de l'autoroute A5 sur laquelle est d'ores et déjà implantée une aire de covoiturage de 33 places.

Les solutions de transport en commun ne sont pas mentionnées.

L'Autorité environnementale prend acte de ces différents ajouts, qui restent traités de façon peu détaillée.

3.7. Justification

Selon les informations de l'étude d'impact, il n'existe aucun potentiel de densification des parcs

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

(4) L'Autorité environnementale recommande que les solutions alternatives de desserte du site (transport en commun, voie cyclable...) soient précisées pour les rendre opérationnelles.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du XXX	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
transformation et de densification des zones d'activités de la CCPM. L'Autorité environnementale avait recommandé un engagement plus ferme sur l'examen des solutions de desserte alternatives à la route, et d'en faire ressortir des choix ambitieux en la matière, conformément aux orientations du Sdrif et de la doctrine régionale de référence sur le développement de la logistique.	d'entreprises existants (EI p.36). La communauté de communes du pays de Montereau ne dispose plus de foncier permettant l'accueil d'entreprises dans les zones d'activités existantes. Les parcs d'entreprises communautaires sont totalement commercialisés et occupés. Dans un contexte de saturation globale du réseau routier francilien et de proximité avec la plateforme multimodale (fer/eau) de Montereau en cours d'aménagement, l'ambition de la Zac est de favoriser l'utilisation du fer ou de la voie d'eau par les futures entreprises qui seront implantées sur le site. Concernant l'utilisation de la voie d'eau, cette ambition se traduit par une réflexion pour réutiliser voire adapter les infrastructures actuellement utilisée par les carriers et notamment un tunnel sous la RD 411 en vue d'acheminer leurs granulats du lieu d'extraction vers les quais d'embarquement. L'étude d'impact propose une synthèse d'une étude sur l'intermodalité de la Zac (EI p.607 et suivante). En conclusion, il apparaît que les interconnexions avec les trois plateformes multimodales à proximité du site (Montereau-Fault-Yonne, Gron et Nogent-sur-Seine) sont facilement mobilisables avec de faibles émissions de CO2.	

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

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

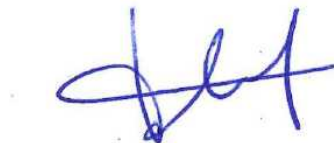
Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique 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 la MRAe, 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

La MRAe 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 la MRAe est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait à Paris le 27 mai 2026

Le membre délégataire :



Florence BRILLAUD-CLAVERANNE

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de confirmer que le secteur nord-est du site du projet bénéficie d'une mesure d'évitement totale et l'abandon de la destruction de 0,86 ha de boisement comme initialement programmée, et si tel est le cas, d'actualiser l'étude d'impact en ce sens.....14
- (2) L'Autorité environnementale recommande de retraiter l'ensemble des photomontages de l'étude d'impact de 2023 en y insérant les teintes et les hauteurs réelles des futurs bâtiments des lots B1 et B2, et de démontrer comment l'enjeu de maintien des perméabilités paysagères entre les espaces agricoles et le projet sera assuré.....15
- (3) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser l'étude d'impact pour confirmer la réalisation des travaux d'amélioration et d'augmentation de capacité de la station de traitement des eaux usées de Marolles-sur-Seine ;.....16
- (4) L'Autorité environnementale recommande que les solutions alternatives de desserte du site (transport en commun, voie cyclable...) soient précisées pour les rendre opérationnelles.....18