



Torcy, le 05 OCT. 2017

5, cours de l'Arche Guédon à Torcy  
77207 MARNE-LA-VALLÉE CEDEX 1

TÉL. 01 60 37 24 24

[www.agglo-pvm.fr](http://www.agglo-pvm.fr)

contact@agglo-pvm.fr

Direction Aménagement

Service

Service Aménagement - Secteur

N

Réf : 204933

Réf :

Faire suivre par :

Mélanie CURIONI

Tél. : 01 60 37 23 39

curioni@agglo-pvm.fr



DDT 77

Madame la Préfète de Seine-et-Marne

Parc d'activités

288, rue Georges Clémenceau

77000 VAUX-LE-PENIL

**Objet :** Avis - Dossier provisoire ZAC « Les Hauts de Nesles ».

Madame La Préfète,

Conformément aux dispositions des articles L.122-1 et R.122-7 du Code de l'Environnement, vous m'avez transmis pour avis le projet du dossier provisoire de Création de la Zone d'Aménagement Concerté dite « Les Hauts de Nesles » sur la commune de Champs-sur-Marne, comprenant l'étude environnementale en date du 03 Août 2017 et je vous en remercie.

La Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne est particulièrement attentive à la poursuite du développement « Les Hauts de Nesles » à Champs-sur-Marne, secteur limitrophe de la Cité Descartes et de la future gare du Grand Paris Express Noisy-Champs, dont le rayonnement sera territorial.

Par la présente, je porte à votre connaissance, après consultation du dossier provisoire de création de la ZAC dite « Les Hauts de Nesles », cet avis prenant plus particulièrement en compte les incidences environnementales notables du projet sur le territoire de Paris-Vallée de la Marne.

Le projet intègre l'environnement dans lequel il s'inscrit. L'étude environnementale rend compte des principaux enjeux environnementaux et humains, elle explicite les incidences et les mesures d'accompagnement, d'évitement ou de compensation à envisager. Je prends bonne note de la compatibilité du projet de ZAC avec le projet de territoire de la Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne et émet par conséquent **un avis favorable** assorties de quelques observations.

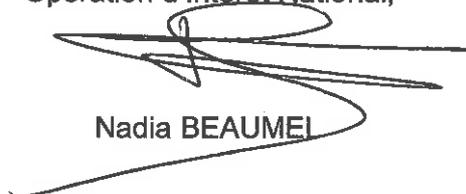
En effet, il me semble que les impacts du projet mériteraient d'être analysés au regard de ceux générés par les projets limitrophes, que l'intégration paysagère du projet devrait être complétée et des précisions concernant les effets de celui-ci retenu sur l'environnement à l'extrémité Nord de la ZAC, partie à fort enjeu, pourraient être apportées.

Je joins à la présente l'avis technique des services.

Espérant que vous puissiez réserver les meilleures suites à ces observations,

Je vous prie d'agréer, Madame La Préfète, l'expression de ma considération la plus distinguée.

La Vice-Présidente en charge de  
l'Aménagement et de l'Urbanisme en  
Opération d'Intérêt National,

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name Nadia Beaumei.

Nadia BEAUMEI

Le 22 Septembre 2017,

**Avis de la Communauté d'Agglomération sur le projet du dossier provisoire de la ZAC dite « Les Hauts de Nesles » à Champs-sur-Marne.**

D'une surface d'environ 25 hectares, le projet d'aménagement de la future ZAC « Les Hauts de Nesles » prévoit la mise en place de :

- 3500 logements
- 40 000 m<sup>2</sup> SDP de bureaux
- 20 000 m<sup>2</sup>SDP de commerces et équipements

• **Sur le fond**

L'évolution du projet montre qu'un effort non négligeable a été réalisé au regard des sensibilités environnementales du territoire et notamment en prenant en compte le respect des enjeux naturalistiques du Bois de Grâce et de son étang. Le périmètre de la ZAC de la variante choisie, s'inscrit principalement sur des emprises de délaissés urbains, le long du boulevard du Ru de Nesles, et d'infrastructures routières de la RD199 et échangeur. Les incidences sur le milieu naturel sont donc limitées et les enjeux environnementaux se concentrent à l'extrémité Nord de la ZAC, sur la partie accueillant actuellement des formations végétales de type forestier.

Une mention particulière sur les effets potentiels ou avérés du projet retenu sur l'environnement de cette partie plus sensible du territoire, mériterait d'apparaître dans l'évaluation environnementale.

Le souci d'intégration de l'environnement dans le choix d'aménagement est présent. En effet, les principes de liaisons paysagères et de pénétration de la forêt dans la ville sont globalement maintenus.

Les mesures de réduction d'impact possibles sur les eaux souterraines, superficielles, sur la faune et la flore et le contexte urbain sont explicites.

Une analyse spécifique des incidences du projet combiné aux autres projets limitrophes (requalification du Champy à Noisy-le-Grand, Redynamisation de la Cité Descartes...) permettrait d'appréhender les impacts environnementaux dans leur globalité.

L'étude environnementale intègre de manière satisfaisante l'analyse de l'articulation du projet avec les documents- cadres comme (SDAGE, SDRIF, PDUIF, PLU, Projet du territoire de Paris-Vallée de la Marne) et orientations supra communales (SRCE). Des précisions sont néanmoins à apporter :

- La continuité arborée et la perspective à valoriser le long du Boulevard du Ru de Nesles, comme indiquée dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Ville de Champs-sur-Marne doit apparaître clairement dans les principes d'aménagements de la ZAC (p.4 du RNT de l'évaluation environnementale).

Il est mentionné que le périmètre de la ZAC a été défini hors ZNIEFF, or la limite de ZAC sur la partie est coïncide avec le périmètre ZNIEFF type II (p.18 RNT étude environnementale). Bien qu'il s'agisse d'un inventaire ne créant pas de mesure de protection réglementaire et n'interdisant pas les autorisations d'aménagement, la présence de cet inventaire doit être mentionnée (p.16 du même document).

- Les éléments concernant les objectifs de construction de logements inscrits dans le PLU de la Ville de Champs-sur-Marne et déclinant les orientations du contrat de développement territorial devraient être mentionnés clairement dans le Résumé non Technique de l'Evaluation Environnementale justifiant ainsi de la programmation ambitieuse en logements et de son phasage.

L'insertion paysagère du projet retenu mériterait d'être davantage détaillée (éléments de volumétrie, transition entre les territoires urbains et espaces naturels, expliciter graphiquement le futur front urbain le long de la D199).

- Plus spécifiquement, la Communauté d'Agglomération alerte sur le fait d'assurer un certain retrait des constructions par rapport à la limite parcellaire du Bois de Grâce pour éviter les abattements d'arbres causés par les phénomènes de retrait-gonflement d'argile notamment.
- Enfin, des précisions sur la répartition de la création de 20.000 m<sup>2</sup> SDP prévus en Commerces et Equipements et le nombre de m<sup>2</sup> SDP de création d'espaces verts devraient être apportées pour une meilleure compréhension des enjeux.

- **Sur la forme :**

- La cartographie du Rapport de Présentation n'est pas adaptée ou absente, et quelques imprécisions (dates, chiffres, sources) sont présentes.  
Une cartographie du contexte territorial (Gare GPE, Cité Descartes) ainsi que le périmètre de la ZAC « Les Hauts de Nesles » doivent y figurer. Ce même périmètre doit apparaître clairement sur la cartographie représentant la situation foncière. La programmation choisie de la ZAC et un plan des réseaux de la zone doivent apparaître.
- P. 11 du même document et 26 du RNT de l'évaluation environnementale, il est fait mention du SCoT du Val Maubuée, document non en vigueur et substitué par le Projet du Territoire de Paris-Vallée de la Marne qui en reprend les grandes orientations, notamment concernant la transformation de la D199 en Boulevard Urbain.
- P. 15 du Rapport de Présentation, il est dit que le PLH et PLU devront être conformes aux objectifs de la ZAC à horizon 2030. Le rapport de conformité des documents d'urbanisme est ici inversé. Il est donc proposé de substituer cette phrase en mentionnant qu'« Au-delà de 2020, le projet de ZAC s'inscrira dans le cadre du prochain PLH intercommunal dont l'adoption est prévue en 2020 ».