SOMMAIRE

1. PREAMBULE 2

2. PERIMETRE DE L'OPERATION 3

2.1. LOCALISATION ET ABORDS DU SITE 3
2.2. SITUATION FONCIERE 5

3. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION 6

3.1. OBJECTIFS DE LA ZAC 6
3.2. JUSTIFICATION DE LA ZAC 6

4. DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL 7

4.1. ANALYSE DU MILIEU PHYSIQUE 7
4.1.1. ARCHEOLOGIE 7
4.1.2. CLIMAT 7
4.1.3. TOPOGRAPHIE 7
4.1.4. CONTEXTE GEOLOGIQUE 7
4.1.5. CONTEXTE HYDROGEOLOGIQUE 8
4.1.6. RESEAU HYDROGRAPHIQUE 8
4.1.7. RISQUES NATURELS MAJEURS 8
4.2. ANALYSE DU MILIEU NATUREL 8
4.2.1. LA FLORE 9
4.2.2. LA FAUNE 9
4.3. ANALYSE DU MILIEU URBAIN 9
4.3.1. LA POPULATION 9
4.3.2. LE LOGEMENT 10
4.3.3. LES ACTIVITES 10
4.3.4. OFFRE EN EQUIPEMENTS 10
4.3.5. ACCESSIBILITE DU SITE 10
4.3.6. LES RESEAUX 11
4.4. LE PATRIMOINE BATI ET LE PAYSAGE 12
4.4.1. LE PATRIMOINE BATI 12
4.4.2. LE CADRE PAYSAGER 12

5. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS 13

5.1. LES LOGEMENTS 13
5.2. LES BUREAUX 13
5.3. LES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX ET EQUIPEMENTS 13
5.4. PARC ET JARDINS FAMILIAUX 13

6. RAISONS POUR LESQUELLES, EN REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION EN VIGUEUR ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET A ETE RETENU 14

6.1. LE PROJET DE ZAC AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION EN VIGUEUR 14
6.2. L'INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN 15
6.2.1. UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DANS L'ESPACE ET DANS LE TEMPS 15
6.2.2. UNE MOBILITE DURABLE, PLURIELLE ET FEDERATRICE 16
6.2.3. UN PROJET INSCRIT DANS LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE 16

7. MESURES D'ACCOMPAGEMENT, D'EVITEMENT OU DE COMPENSATION ENVISAGEES DES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 17

7.1. GESTION DE L'EAU 17
7.2. ZONES HUMIDES 17
7.3. MILIEUX NATURELS ET CONTINUITES ECOLOGIQUES 17
7.4. CHANTIER 17

8. REGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT 18

9. MODALITES DE REALISATION DE LA ZAC 18

DOCUMENT PROVISOIRE

1. PREAMBULE

Dans le cadre des travaux de la gare du Grand Paris Express de Champs-sur-Marne et du Contrat de Développement Territorial, il est proposé de créer, sur la commune de Champs-sur-Marne, la ZAC « les Hauts-de-Nesles », qui constitue le prolongement au Nord de la cité Descartes. Ce nouveau quartier participera au développement de la commune de Champs-sur-Marne par une programmation mixte, de logements, de bureaux, de commerces et d'équipements.

En application de l'article L311-1 du Code de l'Urbanisme, l'EPAMARNE a pris l'initiative de créer la ZAC «Les Hauts-de-Nesles».

La délibération N° 2015-040 du 15 octobre 2015, du Conseil d'Administration de l'EPAMARNE, après avis favorable de la commune de Champs-Sur-Marne et de la Communauté d'Agglomération de Marne la Vallée – Val Maubuée, devenue depuis la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne, a défini les objectifs de la ZAC et les modalités de la concertation préalable.

La poursuite du développement urbain de la cité Descartes se fera par phases d'aménagement successives maitrisées dans le temps, en veillant à l'équilibre emploi-population, à la qualité des équipements d'accompagnement et à la maitrise des dépenses publiques.

DOCUMENT PROVISOIRE

2. PERIMETRE DE L'OPERATION

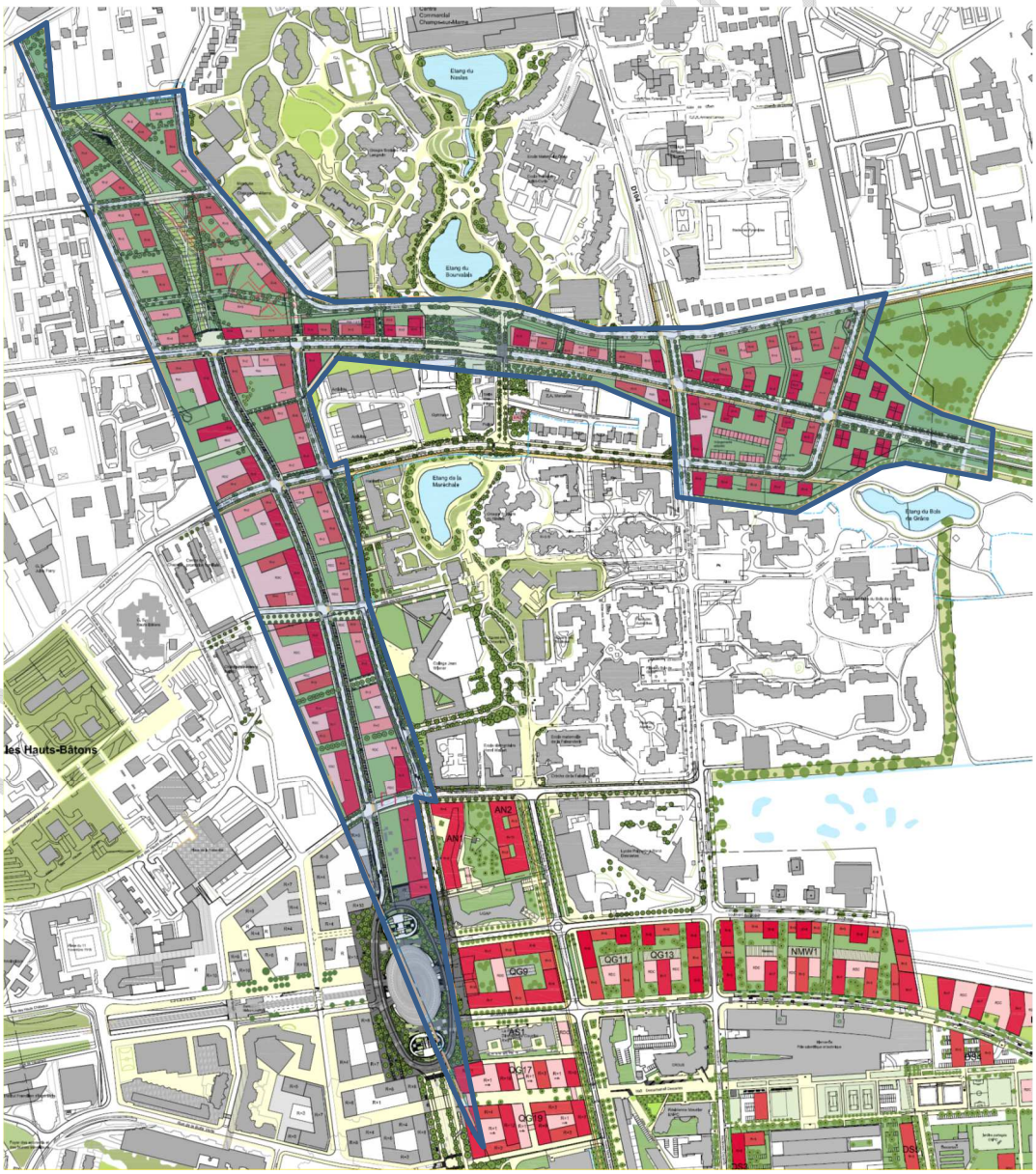
2.1. LOCALISATION ET ABORDS DU SITE

La future ZAC « Les Hauts-de-Nesles » est située intégralement situés sur la commune de Champs-sur-Marne, dans sa partie Nord-Ouest, dans le prolongement vers le Nord de la ZAC de Haute-Maison. Sa superficie est d'environ 25 ha.

La ville de Champs-sur-Marne appartient au département de Seine et Marne et est membre de la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée de la Marne

Le périmètre de cette ZAC est délimité :

- Au Nord, par les quartiers résidentiels en limite communale la route départementale RD199,
- A l'Est par le Bois de Grâce,
- Au Sud par le quartier du Bois de Grâce,
- A l'Ouest par les limites communales en intégrant une partie de la future gare du Grand Paris Express de Noisy-Champs.



Plan de délimitation de la ZAC « les Hauts-de-Nesles »

DOCUMENT PROVISOIRE

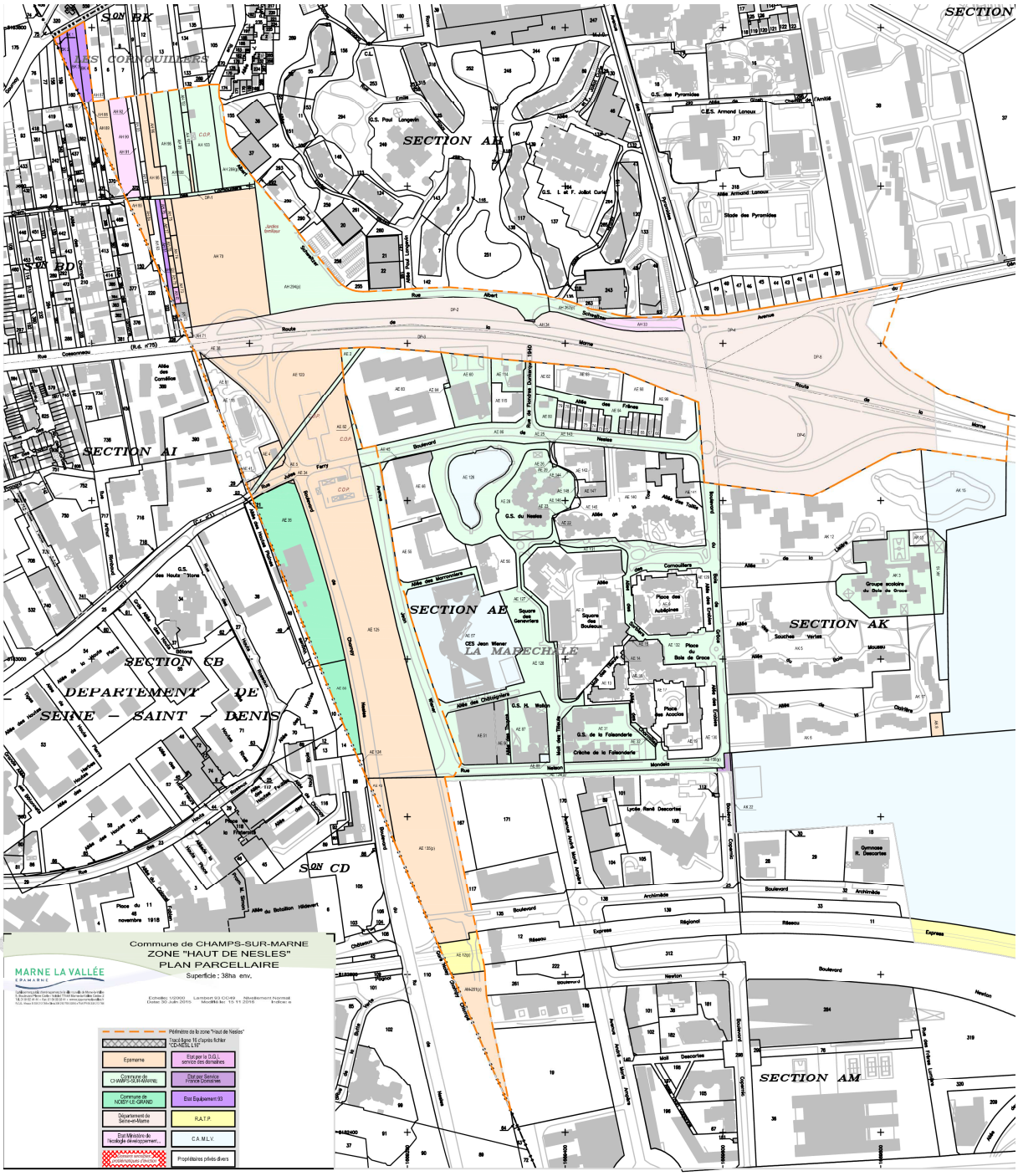
Il est à noter que le périmètre envisagé recouvre en partie la ZAC du Ru de Nesles existante, d'une superficie de 70,6 hectares qui se situe sur la commune de Champs-sur-Marne. Cette ZAC avait été créée en 1972 sur une initiative de l'AFTRP. En 1974, le préfet de Seine-et-Marne a approuvé la convention de réalisation de la zone entre l'AFTRP et la société Aménagement 77. L'AFTRP s'est substituée à l'EPAMARNE pour l'exécution de la convention, à l'exclusion des missions foncières, en 1973. La suppression de la ZAC du Ru de Nesles existante sera arrêtée de manière concomitante à l'arrêt de création la ZAC « Les Hauts de Nesles ».

DOCUMENT PROVISOIRE

2.2. SITUATION FONCIERE

Une grande partie du foncier est maîtrisée par l'EPAMARNE. Le département de Seine et Marne et les communes de Champs-Sur-Marne et de Noisy-le-Grand sont également propriétaires de plusieurs emprises. Enfin, quelques parcelles sont détenues par des propriétaires privés.

Des échanges sont en cours avec ces acteurs afin de garantir une maitrise complète du foncier par l'EPAMARNE à l'horizon 2019. Par ailleurs, une procédure de DUP pourrait être lancée ultérieurement.



Plan parcellaire pour la ZAC « les Hauts-de-Nesles »

3. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

3.1. OBJECTIFS DE LA ZAC

La commune de Champs-Sur-Marne fait partie du secteur II de Marne-la-Vallée. La ZAC «Les Hauts-de-Nesles» constitue le prolongement évident vers le Nord de la ZAC de Haute-Maison et s'inscrit également dans le prolongement des travaux du Grand Paris Express (Ligne 15 et 16).

Les objectifs de la création de la ZAC définis lors de la délibération du CA de l'EPARMANE sont de :

1. Requalifier la RD 199,

2. Aménager un quartier vivant et accueillant,

3. Développer et valoriser les activités économiques existantes,

4. Réaliser un espace public qualitatif et fédérateur autour de la nouvelle gare du Grand Paris Express,

5. S'appuyer sur les qualités paysagères du territoire.

3.2. JUSTIFICATION DE LA ZAC

La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris a confirmé l'implantation d'une gare multimodale du réseau Grand Paris Express à Noisy-Champs. Cette gare va bénéficier de la mise en service de nouvelles lignes de transport avec l'arrivée de la ligne 15 (Pont de Sèvres jusqu'à Noisy-Champs) en 2022, la ligne 16 (Noisy-Champs jusqu'au Bourget) en 2023 et le prolongement de la ligne 11 (Mairie des Lilas jusqu'à Noisy-Champs) en 2025, en interconnexion avec le RER A.

Une étude menée par l'EPAMARNE concernant le futur quartier de la gare du Grand Paris et la restructuration du boulevard du Ru de Nesles a permis de définir avec la Ville de Champs-sur-Marne et la Communauté d'Agglomération , en accord avec la Ville de Noisy-le-Grand et la Société du Grand Paris (SGP), les orientations programmatiques et la forme urbaine d'un quartier mixte avec des bâtiments tertiaires, des logements et des commerces. L'objectif était de répondre aux exigences d'attractivité et de fonctionnement du premier pôle de recherche et développement sur la ville durable en France.

En 2011, un projet d'aménagement a été défini à l'échelle de la Cité Descartes. Elle a fait apparaître l'opportunité de développer des programmes de logements et d'activités sur deux secteurs limitrophes de la Cité Descartes dont le secteur Nesles.

Par ailleurs ce projet s'inscrit dans le projet de Contrat de Développement Territorial (CDT) : « Grand Paris Est Noisy-Champs, Territoire de la transition énergétique » qui vise à renforcer le territoire dans son rôle de pôle économique et urbain de l'est parisien et à le positionner comme démonstrateur de la transition énergétique. Ce CDT prévoit la construction de 900 logements par an en moyenne pendant 15 ans à l'échelle des deux communes de Champs-sur-Marne et Noisy-le-Grand. Cette offre nouvelle visera un meilleur accès au logement pour tous, une continuité des parcours résidentiels, une diversification à la fois adaptée aux besoins de la Cité Descartes mais aussi des deux communes.

DOCUMENT PROVISOIRE

4. DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL

L'analyse de l'état initial des milieux naturels de la faune et de la flore a permis d'identifier les enjeux écologiques du site. L'étude d'impact réglementaire jointe au présent dossier reprend cet état initial et a notamment mesuré les retombées du projet sur son environnement.

4.1. ANALYSE DU MILIEU PHYSIQUE

4.1.1. Archéologie

Actuellement il n'existe pas de carte prospective sur ce secteur de Marne-la-Vallée.

Un courrier de la DRAC, joint en annexe de l'évaluation environnementale, précise cependant qu'un diagnostic archéologique n'est pas nécessaire sur une partie réduite partie, au Nord-Ouest la Z.A.C. des Hauts de Nesles.

4.1.2. Climat

Le climat correspond à celui de l'ensemble du bassin parisien, c'est-à-dire un climat semi-océanique avec une légère influence semi-continentale du Nord-Est, qui génère peu de phénomènes météorologiques extrêmes. L'amplitude thermique est assez faible et les vents, de secteur Sud-Ouest dominant, sont assez modérés.

4.1.3. Topographie

A l'échelle de la commune, la topographie s'organise selon une orientation générale Nord/Sud : de la cote 105 NGF, à son extrémité Sud-Est, à la cote 40 NGF pour sa limite Nord. Ceci s'explique par la présence de la Marne, qui borde la commune au Nord selon une orientation Est/Ouest. A l'échelle du projet, l'altitude s'échelonne entre 97 m NGF au Sud et 65 m NGF environ aux pointes Nord et Est du périmètre d'étude. On observe donc un léger dénivelé entre le Nord et le Sud de la commune : la topographie descend en pente régulière, de l'ordre de 10%.

4.1.4. Contexte géologique

Le contexte topographique général entre le plateau au Sud, la vallée de la Marne au Nord et le coteau en zone de transition, permet de lire la succession géologique habituellement rencontrée sur le plateau de Brie, avec les affleurements géologiques suivants :

- Limons argileux (limons des Plateaux) dont l'épaisseur varie au sein de la zone d'étude,
- Argiles marneuses à sableuse (Argiles à Meulières), comprises entre 1,5 et 3 m de profondeur sur le plateau et qui s'amenuise à l'approche du coteau,
- Marnes (Calcaire de Brie), comprises entre 2 et 3m et qui s'amenuise à l'approche de la vallée,
- Argiles Vertes, sur une épaisseur moyenne de 8 m, qui affleure par endroit au droit du vallon formé par le ru de Nesles sur le secteur d'étude.

DOCUMENT PROVISOIRE

4.1.5. Contexte hydrogéologique

On peut distinguer plusieurs nappes d'eaux souterraines :

- Une nappe superficielle et temporaire au sein des Limons de plateaux et des Colluvions, soutenue par des niveaux argileux des formations de Brie qui peut être fortement ou totalement dénoyée en période d'étiage,
- La nappe de calcaire de Brie, alimentée par l'infiltration d'eau, qui présente de fait des variations piézométriques importantes,
- La nappe du calcaire de Champigny, séparée de la nappe de calcaire de Brie par la formation imperméable des argiles vertes.

On ne recense aucun captage d'alimentation en eau potable, ni de périmètre de protection de captage, au sein du secteur d'étude élargi.

4.1.6. Réseau hydrographique

Le réseau hydrographique de la ZAC des Hauts de Nesles, s'organise autour de trois grands bassins versants, à savoir, d'ouest en est :

- Le bassin versant « Est » du réseau d'assainissement des eaux pluviales de Noisy-le-Grand,
- Le bassin versant de l'ancien ru de Nesles,
- Le bassin versant du ru du Merdereau.

Une étude spécifique a révélé une surface totale en zone humide de 10 m² sur les 25 ha du périmètre de la ZAC.

4.1.7. Risques naturels majeurs

La présence d'un risque de retrait-gonflement des argiles avec aléa fort sur plus de la moitié de la surface de la ZAC, est un aspect environnemental à prendre en compte dans le cadre des futures constructions et aménagements.

Le site n'est pas situé dans une zone présentant un risque d'inondation. Le risque sismique est très faible (Zone 1).

4.2. ANALYSE DU MILIEU NATUREL

Le périmètre du projet ne contient aucune Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I ou de type II. Par contre, la ZNIEFF n°110030018 « Bois de Saint-Martin et Bois de Célie, de type II, est riveraine de la ZAC sur sa partie nord-est.

Le site concerné par le projet n'est pas répertorié comme faisant l'objet d'un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope.

Le périmètre de la ZAC n'inclut aucun espace classé Natura 2000. Pour information, 2 zones Natura 2000 se situent à moins de 10 km : les sites de Seine-Saint-Denis, site polynucléaire classé en Zone de Protection Spéciale (ZPS) et le bois de Vaires-sur-Marne, classé en Zone Spécial de Conservation (ZSC). Ces deux sites ne seront pas impactés par le projet d'aménagement.

La future ZAC n'empiète pas sur le périmètre d'une réserve régionale et n'est pas répertorié comme Espace Naturel Sensible.

DOCUMENT PROVISOIRE

Le périmètre de la ZAC ne contient aucun Espace Boisé Classé (EBC). Pour information, une grande partie du Bois de Grâce riverain de la partie Nord-Est de la ZAC est classé en EBC dans le PLU.

4.2.1. La flore

L'étude de la flore et de la végétation a identifié 166 espèces végétales sur le périmètre d'étude. Aucune espèce protégée en Ile-de-France ou au niveau national ou déterminante de ZNIEFF n'a été observée. Aucune espèce inventoriée ne présente de statut de patrimonialité vis-à-vis de la liste rouge régionale. Cependant 6 espèces invasives ont été identifiées.

4.2.2. La faune

Des enjeux écologiques ont été attribués aux espèces remarquables de la faune vertébrée. On distingue notamment les oiseaux, les mammifères, les reptiles et les amphibiens.

La bibliographie de l'avifaune a permis de mettre en évidence, dans le Bois de Grâce, à proximité de la zone d'aménagement, la présence de deux espèces remarquables : le martin-pêcheur d'Europe (un individu observé en 2013) et le pic noir (observé en 2013). Ces espèces n'ont cependant pas été identifiées lors des campagnes d'observation de 2016.

Les prospections ont également montré la présence de sept espèces de mammifères dont six font l'objet d'une protection règlementaire au titre de l'arrêté du 23 avril 2007 : écureuil roux, hérisson d'Europe, pipistrelle commune, pipistrelle de Kuhl, murin de Daubenton, noctule commune.

Les investigations ont montré la présence de reptiles et d'amphibiens essentiellement autour de l'étang du Bois de Grâce, en dehors du périmètre de la ZAC.

Enfin, malgré une diversité entomologique assez pauvre, le site accueille plusieurs espèces d'insectes d'intérêt patrimonial : le demi-deuil avec présence relevée d'un seul individu sur la bretelle Nord, la libellule fauve, la cordulie, le conocéphale gracieux, le criquet verte-échine, la decticelle bariolée et le phaneroptère méridional. Ces espèces se situent principalement dans les jardins familiaux, dans l'échangeur et autour de l'étang du Bois de Grâce (hors périmètre ZAC).

4.3. ANALYSE DU MILIEU URBAIN

4.3.1. La population

La ville de Champs-sur-Marne comptait, en 2012, 24.663 habitants.

La ville de Champs-sur-Marne a connu une croissance démographique rapide et importante depuis la création de l'agglomération nouvelle de Marne-la-Vallée - Val Maubuée en 1972, avec un taux de croissance le plus important entre 1975 et 1982 correspondant à une augmentation de la population de +251%. Cette croissance démographique a décru à partir des années 90 jusqu'à devenir négative au début des années 2000. Redevenue positive à la fin des années 2000, elle est portée par un solde naturel important.

DOCUMENT PROVISOIRE

4.3.2. Le logement

L'essentiel du parc de logement de la commune de Champs-sur-Marne est constitué de résidences principales (95%) avec une forte proportion de logements construits avant 1990 (72%). Près de 70% des habitations sur la commune sont des logements individuels.

4.3.3. Les activités

Marne-la-Vallée, troisième pôle tertiaire d'Ile de France, abrite un tissu économique dense comprenant des grands groupes internationaux et un réseau de PME, ainsi que des centres de recherche. La Cité Descartes et le centre d'affaires de Noisy-le-Grand sont 2 des principaux pôles d'activité tertiaire à proximité de la ZAC.

Le tissu économique du Val Maubuée possède une bonne mixité d'activités tournées à la fois vers les particuliers avec des commerces de proximité et des services à la personne, mais également vers la production. Cette économie diversifiée est dominée par le secteur tertiaire avec une forte proportion d'établissements de petites tailles mais aussi la présence de grands noms (Honda, Motor, Nestlé…).

4.3.4. Offre en équipements

La ville de Champs sur Marne dispose d'un grand nombre d'équipements publics. Pour la petite enfance, existent 2 crèches municipales, 1 crèche collective, ainsi que plusieurs structures municipales dédiées (Relais des Assistantes Maternelles, Lieu d'Accueil Enfants Parents, Service de Protection maternelle infantile,..). Dix groupes scolaires publics dont sept à proximité immédiate du périmètre de la ZAC accueillent plus de 1 500 enfants. Enfin, quatre collèges publics dont deux à proximité de la ZAC et un lycée public complète l'offre en équipement scolaire.

L'offre éducative est complétée par le pôle d'enseignement supérieur de la Cité Descartes, en bordure sud du périmètre d'étude, avec notamment l'Université Paris-Est Marne-la-Vallée, l'Ecole Nationale des Sciences Géographiques, l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture, l'Institut Français d'Urbanisme, l'IUT-Université Marne-la-Vallée, l'Ecole des Ponts et Chaussées Paris Tech, l'Ecole de l'innovation technologique, l'Ecole Supérieure d'Ostéopathie...

Des jardins familiaux, sous convention d'occupation temporaire, véritable équipement social et culturel, sont situés au sein même de la ZAC, ainsi qu'un équipement sportif, le gymnase Marcel Cerdan. L'offre est complétée par plusieurs autres équipements sociaux-culturels ou sportifs, à proximité immédiate du projet.

4.3.5. Accessibilité du site

4.3.5.1. <u>Le réseau viaire</u>

A l'échelle de la ZAC, le maillage routier est essentiellement organisé autour de la RD199, de la RD 370 et du boulevard de Champy Nesles au sud de la RD 199 qui constitue la liaison nord-sud majeure pour rejoindre l'autoroute A4 au Sud. Le boulevard du Bois de Grace, ou RD104, constitue le troisième axe structurant du site. Il traverse la RD199 par un passage supérieur au droit de l'échangeur existant.

4.3.5.2. <u>Le stationnement</u>

DOCUMENT PROVISOIRE

L'offre de stationnement à proximité de la gare de Noisy Champs, de la Cité Descartes ou du quartier du Bois de Grâce semble saturée et de nombreux stationnements sauvages sont constatés.

4.3.5.3. Les circulations douces

La forte présence du réseau routier et de la RD199 en particulier, n'est pas favorable actuellement au développement des liaisons douces. D'après le diagnostic du SCOT du Val Maubuée, les liaisons douces qui maillent le territoire méritent d'être améliorées.

4.3.5.4. Le réseau de transport en commun

Le réseau de transport en commun du secteur est principalement organisé autour de la colonne vertébrale que constitue le RER A.

A partir de ce réseau ferré se déploie un réseau de bus qui maille tout le territoire, et spécifiquement aux abords de la ZAC, la Cité Descartes au Sud et le quartier de Nesles au Nord (ligne 213). Cependant aucune ligne de bus n'emprunte à ce jour le boulevard Champy Nesles et le futur quartier n'est pas à ce jour vraiment desservi.

Plusieurs projets de desserte en transport en commun sont en cours de réalisation, notamment le projet de réseau de transport du Grand Paris avec les lignes 15 et 16 qui desserviront la gare de Noisy-Champs et seront donc connectés à la ligne 1 et au réseau de bus.

A plus long terme la ligne 11 pourrait être prolongée de Rosny-sous-Bois à Champs-Sur–Marne.

4.3.6. Les réseaux

Le périmètre de la ZAC «Les Hauts-de-Nesles» étant déjà urbanisé, de nombreux réseaux sont déjà présents dans le périmètre.

Réseaux électriques : le gestionnaire sur la commune de Champs-sur-Marne est actuellement ENEDIS.

Réseau gaz : Le gestionnaire est actuellement GRT Gaz.
L'emprise de la ZAC est concernée par une servitude due au passage d'une canalisation le long de la rue Albert Schweitzer puis de l'avenue Général de Gaulle pour longer ensuite la lisière Sud de la parcelle Nord du Bois de Grâce et de continuer sur la RD199. Un poste de détente est existant au niveau de l'échangeur RD199 / Avenue Général e de Gaulle.

Réseaux de télécommunication : 3 antennes sont situées à proximité des emprises du projet.

Réseau eau potable : La compétence revient à la Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne. L'eau est majoritairement produite par l'usine d'Annet-sur-Marne puis acheminée par une conduite provenant du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de Lagny via la station de surpression de Bussy-Saint-Martin. Le réseau d'eau potable dessert l'emprise du projet selon l'axe Ouest-Est par l'avenue du Général de Gaulle et la rue Albert Schweitzer. Cette conduite dessert également la partie Nord-Ouest de l'emprise du projet, au droit des jardins familiaux, par l'allée Claude Bernard. Une conduite passant par l'allée Edouard Branly, permet

DOCUMENT PROVISOIRE

la liaison de part et d'autre de la D199 dans ce secteur. Enfin, une conduite longe la rue Jean Wiener et dessert la partie Sud de l'emprise du projet.

Réseau Eaux usées : Les eaux usées sont collectées et reprises par des réseaux communaux et départementaux pour être acheminées à la station de traitement de Noisy-le-Grand, gérée par le Syndicat Interdépartemental d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP).

4.4. LE PATRIMOINE BATI ET LE PAYSAGE

4.4.1. Le patrimoine bâti

Aucun monument classé ou inscrit n'est présent dans le périmètre de la ZAC, ni dans un rayon de 500 m. Cependant, plusieurs monuments historiques de proximité sont identifiés dans la commune ainsi que dans les communes limitrophes. En particulier, le château de Champs sur Marne est situé à distance d'environ 1 km du projet.

4.4.2. Le cadre paysager

La future ZAC appartient à l'ensemble paysager du rebord de la Brie boisée et plus précisément au sous-ensemble paysager intitulé Maubuée et Merdereau. Ces quartiers denses d'une ville agglomérée, amorcée dès les années 1970 sont structurés et qualifiés par les successions de plans d'eau organisés le long des deux rus.

Le site d'implantation de la Z.A.C des Hauts de Nesles comporte quelques éléments paysagers caractéristiques avec d'Ouest en Est :

- une entrée de ville principale à l'Ouest par le boulevard de Nesles peu lisible,
- une entrée secondaire à l'Ouest par la RN370 assez confidentielle,
- les jardins familiaux au Nord-Ouest,
- l'emplacement de la future gare du Grand Paris Express,
- la RD199 qui crée une rupture entre le quartier de Nesle Nord et celui du Bois de Grâce.
- Le Bois de Grâce et son étang constitue un cadre boisé bordant la limite est du projet.

La future ZAC n'est concernée par aucun site classé, le plus proche étant le cèdre du Liban à Torcy, situé à 4,9 km.

DOCUMENT PROVISOIRE

5. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement de la ZAC a pour but de faire émerger une polarité mixte comprenant une offre de logements, d'activités, en complément des programmes tertiaire et de recherche de la Cité Descartes. Le programme prévoit la création d'environ 290 000 m² SDP.

5.1. LES LOGEMENTS

Le programme prévisionnel de la ZAC «Les Hauts-de-Nesles» prévoit un parc résidentiel d'environ 230 000 m² SDP dont 30% destinés au logement locatif social.

5.2. LES BUREAUX

Le programme prévoit la création d'environ 40 000 m² SDP de bureaux sur les sites à proximité de la gare de Noisy-Champs.

5.3. LES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX ET EQUIPEMENTS

Les commerces et services de proximité viendront contribuer à la mixité fonctionnelle et à l'animation du quartier.

Le nouveau quartier nécessitera à terme la création d'es équipements nécessaires pour couvrir les besoins des futurs habitants du quartier (1 groupe scolaire) ; L'éventuel déplacement d'un gymnase existant est également prévue. Enfin l'extension d'un groupe scolaire existant, hors périmètre de cette ZAC, sera réalisée à moyen terme.

Il est ainsi prévu le développement d'environ 20 000 m² SDP en commerces et équipements.

5.4. PARC ET JARDINS FAMILIAUX

La ZAC «Les Hauts-de-Nesles» prévoit l'intégration d'un parc urbain au cœur du quartier Nord-Ouest de la ZAC dans le prolongement du boulevard de Champy Nesles.

Au sein de ce parc, le projet prévoit la relocalisation des jardins familiaux actuellement situés le long de la rue Albert Schweitzer. Une cinquantaine de parcelles seront reconstruites et un espace spécifique de convivialité sera aménagé pour que les usagers des jardins familiaux puissent s'y retrouver. Des espaces de détente sont également intégrés dans ce parc. A titre indicatif, pourraient être créés un belvédère, un espace de jeux consacrés au plus petits (2 à 6 ans), une place piétonne propice au repos et à la pratique de jeux calmes, un espace destiné aux enfants plus grands.

DOCUMENT PROVISOIRE

6. RAISONS POUR LESQUELLES, EN REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION EN VIGUEUR ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET A ETE RETENU

6.1. LE PROJET DE ZAC AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION EN VIGUEUR

Le projet contribue aux objectifs du SDRIF approuvés le 27 décembre 2013 :

- Préservation et valorisation de la liaison verte le long du boulevard de Champy Nesles en proposant une requalification de cette voie en un boulevard urbain, délimité par des alignements d'arbres et encadré par des mails de circulation douce.

- Optimisation de l'espace urbanisé et de densification à proximité d'une gare en aménageant les délaissés urbains et en valorisant les emprises à proximité de la gare de Noisy-Champs.

Il répond également aux objectifs du PDUIF de juin 2014 :

- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs,
- Rendre les transports collectifs plus attractifs,
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaine de déplacement,
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo,
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés,
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement,

Ces objectifs peuvent être atteints par l'aménagement de nouvelles circulations douces (notamment le long du futur boulevard de Champy Nesles et le long de la RD199) et en facilitant l'accès du Nord-Ouest de la Ville de Champs-sur-Marne par des modes doux à la gare de Noisy-Champs.

Il contribue aux objectifs de la loi sur le Grand Paris – CDT Territoire de la transition énergétique :

- Pour le projet urbain du boulevard du Rû de Nesles :
  - Retrouver les connexions est-ouest nécessaires au lien entre les quartiers
  - Renforcer le maillage doux piétons-vélos et valoriser les circulations en transport en commun
  - Mettre en scène un espace public partagé et fédérateur : porter la diversité fonctionnelle en rez-de-chaussée
  - Réaliser un accompagnement paysager du boulevard de grande qualité rendant visible les cœurs d'îlots dont les aménagements paysagers doivent s'insérer dans la trame végétale générale
  - Porter une approche environnementale exemplaire : forte densité végétale, continuité paysagère entre emprises publiques et privées

- Pour le projet urbain du boulevard du Rû de Nesles Nord:
  - Permettre une mutation progressive du boulevard par le développement de logements en adéquation avec la demande exprimée par la commune et en lien avec la typologie des quartiers alentours

DOCUMENT PROVISOIRE

- Prévoir une offre de bureaux modeste bénéficiant de la proximité de la gare et ouvrant des perspectives en termes de mixité fonctionnelle
- Créer des entrées de villes significatives autour du carrefour de la RD 199 qui fera l'objet d'un aménagement qualitatif
- Créer un carrefour vivant au niveau de la RD 199 avec une offre de commerce de proximité et un équipement à long terme

o Pour le projet urbain de la RD199 :
- Transformer une voie au profil quasiment autoroutier en boulevard urbain accueillant tous les types de mobilités (transport en commun, automobiles, piétons, cycles)
- Créer des liaisons entre les quartiers situés au nord et ceux situés au sud de l'axe de la RD 199 (quartier du Nesles Nord et quartier du Bois de Grâce)
- Renforcer les continuités écologiques Nord-Sud
- Animer le boulevard grâce à des rez-de-chaussée actifs
- Marquer le côté urbain du boulevard par un front bâti continu

Le projet répond aux objectifs du SDAGE, notamment :

o Diminution des pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques en privilégiant la rétention à la parcelle de l'eau de pluie,

o Protection et restauration des milieux aquatiques et humides en créant des réseaux de gestion spécifique pour l'assainissement, soulageant ainsi les bassins existants,

Le projet prévoit, à horizon 2030, la construction d'environ 3500 logements sur la ZAC, c'est-à-dire 10 ans après l'échéance de ce PLH qui s'inscrit sur la période 2015-2020. La livraison de ces logements se fera par phase. Au-delà de 2020, le PLH sera réinterrogé pour mise en conformité avec les objectifs de la ZAC.

Le projet de la ZAC «Les Hauts-de-Nesles» est compatible avec les directives du PLU de la commune de Champs-sur-Marne. Néanmoins, la programmation actuelle en terme de logements, est supérieur à celle énoncée dans le PLU qui reprend celle du PLH. On peut rappeler, comme pour le PLH, que la livraison des logements programmés sur la ZAC se fera par phase. Au-delà de 2020, le PLH comme le PLU devront donc être réinterrogés pour mise en conformité avec les objectifs de la ZAC.

6.2. L'INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

6.2.1. Un développement maîtrisé dans l'espace et dans le temps

Le développement de la ZAC «Les Hauts-de-Nesles» s'organisera par phases d'aménagement maîtrisées dans le temps, en veillant à l'équilibre du nombre de logements pour chaque phase, à la qualité des équipements d'accompagnement et à la maîtrise des dépenses publiques. Il s'agit d'assurer une cohérence :

- Avec la ZAC de Haute-Maison et les quartiers périphériques de Champs-sur-Marne comme de Noisy-le-Grand,

- Entre des quartiers d'habitation animés et à taille humaine,

- Avec la requalification des deux principaux axes de déplacement que sont la RD199 et le boulevard de Champy Nesles.

DOCUMENT PROVISOIRE

Dans un premier temps seront aménagés les lots du Nord-Ouest de la ZAC avec la réalisation des premières phases du parc et des jardins familiaux. Le développement se continuera sur la période à moyen et long terme à l'Est le long de la RD199 requalifiée et du futur boulevard de Champy Nesles.

6.2.2. Une mobilité durable, plurielle et fédératrice

Afin de faciliter la mobilité sous toutes ces formes, le plan d'aménagement de la ZAC prévoit :

- Un maillage régulier des nouveaux îlots, connecté sur la trame viaire existante,

- Un réseau de circulations douces, confortables et sécurisées, attenant au futur boulevard de Champy Nesles et de la RD199, irriguant les quartiers, les équipements, le parc et la gare de Noisy-Champs, et doté d'aménagements lui permettant de fonctionner jour et nuit et en toute saison.

6.2.3. Un projet inscrit dans le développement du territoire

Le projet urbain devra :

- Assurer la continuité de développement de la Cité Descartes tout en proposant une offre mixte de logements / activités / bureaux / commerces de proximité ;

- Assurer la couture de l'espace de part et d'autre de la RD199 en raccrochant les quartiers Nord de Champs-sur-Marne au quartier de la gare ;

- Faire jouer au parc un rôle d'animation urbaine notamment avec les jardins familiaux.

Par ailleurs, le nouveau quartier accueille un programme de logements très majoritairement collectifs, avec une densité raisonnée mais également des programmes de bureaux plus à proximité de la gare.

DOCUMENT PROVISOIRE

7. MESURES D'ACCOMPAGEMENT, D'EVITEMENT OU DE COMPENSATION ENVISAGEES DES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Les mesures préconisées pour accompagner ou éviter les différents impacts du projet d'aménagement sur le site sont présentées dans l'étude d'impact. Nous rappelons ci-après les principales mesures proposées.

7.1. GESTION DE L'EAU

Plusieurs choix ont été faits pour améliorer la gestion de l'eau du périmètre de la ZAC, notamment :

- Le maintien d'une part importante d'espaces verts au sein des espaces publics, permettant l'infiltration,
- La rétention et l'infiltration à la parcelle,
- La limitation des débits de fuite à 2 l/sec/ha,
- Le report des ruissellements et écoulements actuels vers un réseau d'assainissement spécifique, déconnecté du réseau d'assainissement du bassin versant Nord-Est de Noisy-le-Grand,
- La protection jusqu'à un évènement pluvieux de retour 100 ans.

7.2. ZONES HUMIDES

Une surface d'environ 10 m² de zone humide, correspondant au fossé le long des actuels jardins familiaux sera maintenu dans le cadre du projet.

Un aménagement écologique pourrait être réalisé au droit des bassins de rétention à ciel ouvert pour favoriser l'implantation d'une faune et d'une flore diversifiées.

Les espaces verts publics seront gérés de manière extensive, sans intrant chimique.

7.3. MILIEUX NATURELS ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le projet de ZAC pourra avoir des impacts sur les milieux naturels existants, du fait de la suppression d'habitats naturels présents, qui pourra entraîner la destruction d'espèces, ou tout au moins leur dérangement en lien avec la fréquentation importante du site.

Plusieurs mesures sont prévues pour éviter ou réduire ces impacts : non démarrage de travaux en période de reproduction sur les secteurs qui abritent des oiseaux nicheurs, mise en place d'un balisage des zones non concernés par les aménagements, reconstitution d'espaces verts et naturels avec espèces autochtones, mesures permettant la circulation de la petite faune et des chiroptères, mise en place de micro-habitats, gestion différenciée des espaces verts, limitation de la pollution lumineuse, formation du personnel de chantier, etc.

Par ailleurs, la réalisation de la ZAC débutera par le parc et les jardins familiaux au Nord-Ouest du périmètre d'aménagement puis se déroulera par tranche vers l'Est et le Sud, créant ainsi des habitats de substitution dans les secteurs déjà aménagés avant intervention dans les phases ultérieures.

7.4. CHANTIER

Les impacts du chantier, bien que temporaires, entraînent un certain nombre de perturbations qu'une bonne organisation permet sinon d'éviter, de réduire. L'EPAMARNE et les collectivités locales se sont engagés en faveur de chantiers propres. S'ajoutant au respect de la réglementation en vigueur pour chaque corps de

DOCUMENT PROVISOIRE

métiers, cet engagement est concrétisé par un Schéma d'Organisation Environnementale (SOE) regroupant un ensemble de démarches et de règles de bonne conduite qui s'imposent à tous les chantiers de la ZAC.

8. REGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

L'opération prendra en compte les coûts générés par la réalisation :

- des voies et des réseaux publics intérieurs à la zone,
- des espaces verts publics et des aménagements de la desserte des lots.

En conséquence, en application des articles L.331-7-5 et R.331-6 du Code de l'Urbanisme, les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC seront exonérées de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.

9. MODALITES DE REALISATION DE LA ZAC

La ZAC sera réalisée en régie directe par EPAMARNE qui en prend l'initiative.

DOCUMENT PROVISOIRE