



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis en date du 12 avril 2018  
de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) d'Île-  
de-France sur le projet « Treed it » - lot V1 de la ZAC de la Haute-  
Maison situé à Champs-sur-Marne (Seine-et-Marne)**

**Synthèse de l'avis**

Le présent avis porte sur l'étude d'impact du projet « Treed it » - lot V1 de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Haute-Maison à Champs-sur-Marne (Seine-et-Marne) et sur la prise en compte de l'environnement par le projet présenté par la société ADIM Paris Île-de-France. Cette étude, datée d'octobre 2017, est produite dans le cadre d'une demande de permis de construire. Le projet a été soumis à évaluation environnementale par la décision n°DRIEE-SDDTE-2016-095 du 30 juin 2016 portant obligation de réaliser une étude d'impact.

Le projet est implanté dans la partie est de la ZAC, sur une parcelle d'environ 11 500 mètres carrés, actuellement à l'état de friche naturelle à proximité du bois de la Grange.

Le projet consiste en la réalisation de cinq bâtiments dont l'un de 37 mètres de hauteur (en R+11), à usages d'une résidence sociale étudiante (284 chambres), d'un foyer de jeunes travailleurs (120 logements), d'une résidence libre (220 logements), de bureaux, de locaux d'activités, de commerces, de restaurants et d'un parking silo (212 places), l'ensemble développant une surface de plancher d'environ 23 000 mètres carrés. Le projet prévoit également l'aménagement de voies douces et de 3 000 mètres carrés d'espaces verts, notamment en cœur d'îlot.

Les principaux enjeux environnementaux du site et du projet concernent le patrimoine arboré et les continuités écologiques identifiées sur le site, le paysage, le cadre de vie et les déplacements des futurs usagers du site.

L'étude d'impact est concise, ce qui est apprécié. Elle gagnerait toutefois à être mieux illustrée, et proportionnée aux enjeux prégnants, notamment ceux visés par la décision n°DRIEE-SDDTE-2016-095 (ces enjeux concernaient les espaces naturels, le paysage, et la gestion des eaux pluviales).

Les principales recommandations de la MRAe portent sur :

- la préservation effective des arbres remarquables du site ;
- une meilleure insertion du projet dans le paysage local et lointain.

La MRAe formule par ailleurs d'autres recommandations plus ponctuelles, précisées dans l'avis ci-après.

*Avis disponible sur le site Internet de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Île-de-France*

## Avis détaillé

*La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France s'est réunie le 12 avril 2018 dans les locaux de la DRIEE. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de permis de construire opération « Treed it » lot V1 de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Haute-Maison à Champs-sur-Marne (77).*

*Étaient présents et ont délibéré : Paul Amould, Christian Barthod, Jean-Jacques Lafitte et Jean-Paul Le Divenah.*

*Était également présente : Judith Raoul-Duval (suppléante, sans voix délibérative).*

*Était excusée : Nicole Gontier.*

*En application de l'article 20 du règlement intérieur du CGEDD s'appliquant aux MRAe, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEE, et sur le rapport de Jean-Paul Le Divenah, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit :*

### **1. L'évaluation environnementale**

#### **1.1. Présentation de la réglementation**

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est fondé sur la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 modifiée 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.

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à la MRAe.

Le projet d'îlot V1 de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Haute-Maison à Champs-sur-Marne (Seine-et-Marne), qui entre dans la catégorie des projets relevant de la procédure d'examen au cas par cas au titre de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39), a été soumis à étude d'impact par décision de l'autorité environnementale n°DRIEE-SDDTE-2016-095 du 30 juin 2016, en raison d'une susceptibilité d'impacts notables du projet sur l'environnement et la santé liés aux espaces naturels, au paysage et à la gestion des eaux pluviales.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a ensuite été saisie le 12 février 2018 par la Direction départementale des territoires (DDT) de Seine-et-Marne pour avis sur le projet et l'étude d'impact de ce projet, en application des articles L.122-1 à L.122-7 et R.122-1 à R.122-15 du code de l'environnement, dans le cadre de la procédure de permis de construire<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Le secteur étant situé en Opération d'intérêt national, c'est le préfet qui délivrera le permis de construire



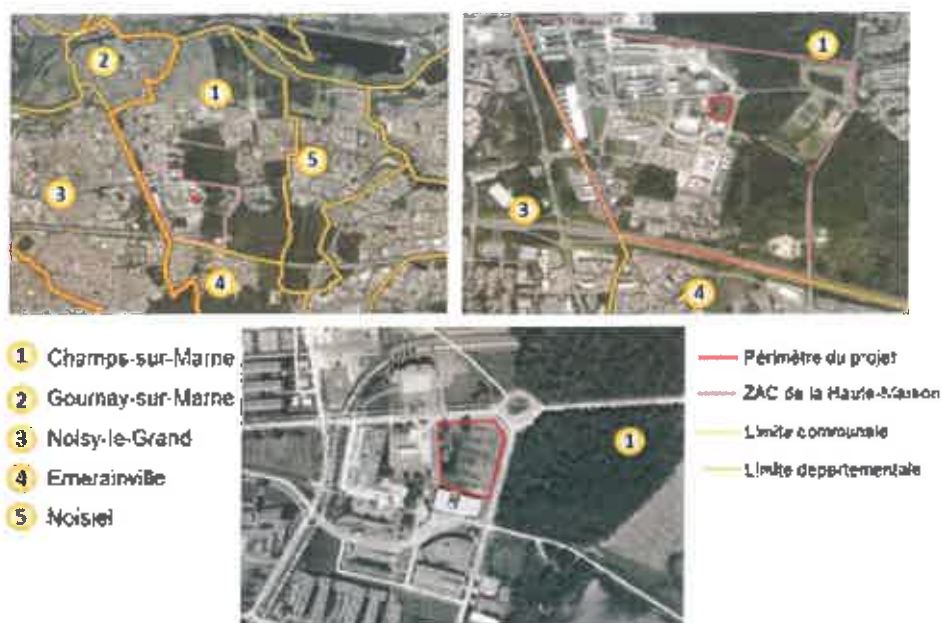


Figure 1 – Localisation du projet à différentes échelles



Figure 2 : Occupation actuelle de la parcelle (source : Géoportail)

La ZAC englobe la cité Descartes (voir figures 4 et 5 p. 50 de l'étude d'impact), pôle d'enseignement et de recherche à rayonnement international dédié à la ville durable, et l'un des neuf territoires de projets du Grand Paris (p. 49), objet du contrat de développement territorial (CDT) « Grand Paris Est Noisy-Champs ». Elle bénéficiera dans les prochaines années de l'arrivée de plusieurs lignes de métro du Grand Paris Express (GPE) au droit de la gare RER Noisy-Champs, située à proximité immédiate nord-ouest de son périmètre (voir figure 5 p. 50 de l'étude d'impact).

La MRAe rappelle que le projet se trouve dans les périmètres :

- du futur schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Syndicat d'agglomération nouvelle Mame la vallée - Val Maubuée (en cours d'élaboration) ;
- de l'opération d'intérêt national (OIN) concernant ce même territoire (Mame la vallée - Val Maubuée) ;
- du CDT « Grand Paris Est Noisy Champ ».

**La MRAe recommande de présenter les objectifs de l'OIN et du CDT ainsi que leur articulation avec le projet, en vue de mieux apprécier les besoins auxquels le projet a pour vocation de répondre.**

Le projet proposé en 2015 à l'EPA Mame par la société ADIM Paris Île-de-France a pour objectif de réaliser un « *démonstrateur urbain vertueux et innovant* » (p. 50).

Le projet s'implante, dans la partie est de la ZAC de la Haute-Maison, sur une parcelle d'environ 11 500 mètres carrés située au croisement de l'avenue Blaise Pascal et de la rue Galilée, dans une zone de transition avec le Bois de la Grange.

Le projet consiste en la réalisation de cinq bâtiments dont l'un culminant à 37 mètres (R+11), à usages d'une résidence sociale étudiante (284 chambres), d'un foyer de jeunes travailleurs (120 logements), d'une résidence libre (220 logements), de bureaux, de locaux d'activités, de commerces, de restaurants et d'un parking silo (212 places), l'ensemble développant une surface de plancher d'environ 23 000 mètres carrés. Le projet prévoit également l'aménagement de voies douces et de 3 000 mètres carrés d'espaces verts, notamment en cœur d'îlot.

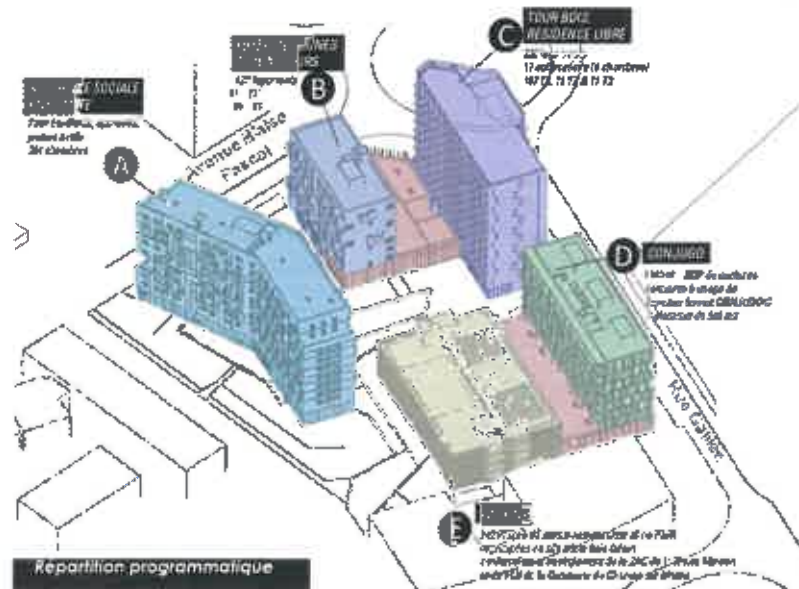


Figure 4 - Répartition programmatique du projet (source : ADIM Paris Île-de-France)

Le maître d'ouvrage a planifié les travaux sur une durée de deux ans environ (début en août 2018, pour une livraison en juin 2020).

## **2. L'analyse de l'état initial du territoire et de ses enjeux environnementaux**

L'examen au cas par cas a conclu à une susceptibilité d'enjeux notables liés pour partie à la gestion des eaux pluviales et au paysage. L'étude d'impact apporte des éléments satisfaisants sur ces enjeux, les incidences résiduelles paraissent faibles pour ce qui concerne les eaux pluviales, et modérés pour ce qui concerne le paysage.

*Avis de la MRAe en date du 12 avril 2018 sur le projet d'aménagement de l'îlot V1 de la ZAC Haute-Maison à Champs-sur-Marne*

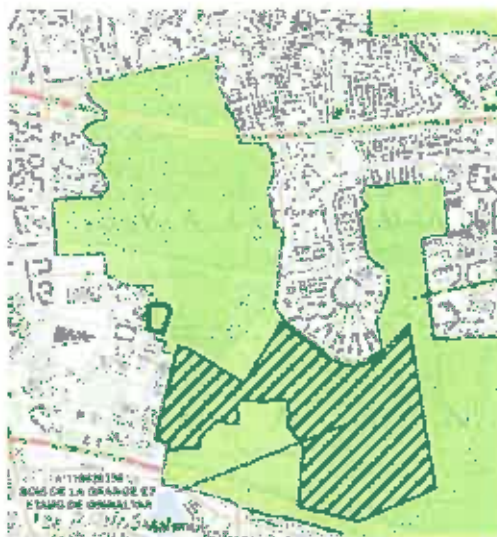
Pour la MRAe, les enjeux à prendre en compte sont :

- le patrimoine arboré et les continuités écologiques identifiées sur le site ;
- le paysage ;
- le cadre de vie et les déplacements des futurs usagers du site.

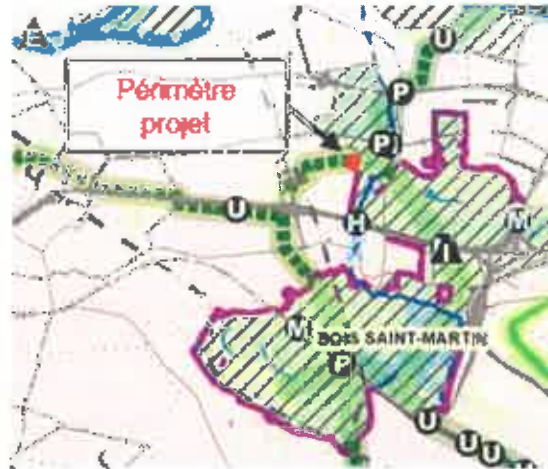
*La MRAe recommande de mieux justifier l'évaluation des niveaux d'enjeux du projet.*

#### Biodiversité

Le site, d'environ 11 500 mètres carrés, est localisé en limite ouest du Bois de la Grange, qui présente des enjeux forts en termes de biodiversité. Le site et le bois sont inclus dans les périmètres d'une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)<sup>3</sup> de type II (« Bois de Saint-Martin et Bois de Célie » ; n°110030018, d'une surface d'environ 890 hectares), et le bois constitue un réservoir de biodiversité identifié par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE).



<sup>3</sup> Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique : zonage de connaissance découlant d'un inventaire naturaliste et définissant soit un espace homogène d'un point de vue écologique et qui abrite au moins une espèce et/ou un habitat rares ou menacés, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire, soit un espace d'un grand intérêt fonctionnel pour le fonctionnement écologique local. Il s'agit d'un « instrument de connaissance », qui n'est pas conçu pour être opposable, mais ne pas en tenir compte peut conduire à une erreur manifeste d'appréciation en cas de contentieux devant un tribunal.



Selon l'étude d'impact, cette ZNIEFF est définie pour ses habitats forestiers matures et à caractère humides (réseau de mares forestières). La superficie négligeable du périmètre du projet (1,2 ha) et la nature de ses habitats (friche piquetée de sujets arborés) font qu'elle ne présente que peu de similarités avec la ZNIEFF.

Le secteur d'implantation du projet semble également traversé d'est en ouest par une continuité écologique arborée, à restaurer au titre du SRCE. Cette continuité intercepte la Cité Descartes et rejoint le Bois de la Grange (voir illustration n°1 ci-dessus). Cette continuité est identifiée à une échelle régionale, et il est donc nécessaire d'étudier sa déclinaison à la parcelle. A ce sujet, l'étude d'impact confirme que cette continuité écologique traverse le site, mais affirme que l'objectif de restauration (de cette continuité) fixé par le SRCE est compromis au niveau de la Cité Descartes, en raison de la fragmentation locale du territoire due aux aménagements existants (p. 81), et de la pollution lumineuse (p. 91). Cette affirmation gagnerait à être davantage argumentée.

Le site est également localisé à proximité d'une continuité écologique nord-sud du SRCE, formée par le Bois de la Grange lui-même. Selon l'étude d'impact, le site est directement concerné par cette continuité, bien qu'elle ne soit pas superposée au site (sur la carte des objectifs du SRCE). Ceci mériterait d'être clarifié.

L'étude d'impact présente un état initial de la biodiversité du site et de ses abords. Cette étude s'appuie sur une recherche bibliographique et des investigations de terrain de la faune et de la flore, réalisées entre avril et août 2017.

Le site est occupé par une friche herbacée entretenue par une fauche annuelle et plantée de 13 arbres remarquables, dont 9 présentent un bon état phytosanitaire. Le site accueille notamment quelques oiseaux nicheurs, des insectes (papillons, orthoptères) et des chauves-souris. En dépit de sa localisation à proximité du Bois de la Grange et au sein d'une ZNIEFF, ces espèces présentent une faible diversité, et un caractère ordinaire, à l'exception de quatre espèces de chauve-souris susceptibles de transiter par le site<sup>4</sup> (p. 88). Le fonctionnement de l'écosystème est décrit notamment au niveau des arbres, qui peuvent constituer des zones de repos voire d'alimentation pour la faune (p. 91).

**La MRAe recommande d'approfondir l'étude du fonctionnement écologique du secteur pour l'ensemble des milieux naturels et des groupes d'espèces inféodés au site.**

<sup>4</sup> qu'elles n'utilisent toutefois pas comme gîte.

### Paysage et patrimoine

Le projet a fait l'objet d'une étude paysagère (incluant une notice paysagère et une notice architecturale) dont les principaux éléments sont repris dans le corps de l'étude d'impact.

Le site fait partie de l'entité paysagère de « Maubuée et Merdereau », structurée le long de la Marne autour d'une succession de quartiers (p. 98).

Le site est localisé à la jonction de la cité Descartes et du Bois de la Grange. Le maître d'ouvrage a pris note des enjeux de transition paysagère entre ces deux ensembles. La forte présence locale du végétal confère au secteur une identité urbaine atypique (p. 98). Au droit du site, les 13 arbres (principalement des chênes) identifiés sont séculaires et présentent un enjeu pour le patrimoine paysager. Ils sont qualifiés de « remarquables » par l'étude d'impact (p. 101). Ces arbres témoignent de l'occupation forestière du site avant la création de la Cité Descartes (p. 98). En outre, si l'étude d'impact présente une vue aérienne du site, permettant d'apprécier le volume aérien des arbres, elle n'étudie pas le volume occupé par les racines, ni les enjeux liés à l'ensoleillement des arbres. Il n'est donc pas possible d'apprécier pleinement si l'implantation des différents aménagements est compatible avec leur conservation.

Un photoreportage du site depuis ses abords est présenté p. 100 et 101 de l'étude d'impact. Bien que succinct, il paraît globalement proportionné aux enjeux de visibilité du site. La MRAe souligne qu'une visibilité des futurs bâtiments (dont celui de 37 mètres de hauteur) depuis des points de vue éloignés n'est toutefois pas à exclure. En effet, la topographie communale est plutôt vallonnée et le projet pourrait par conséquent être aperçu depuis des points hauts du secteur. La localisation du site en lisière d'urbanisation lui confère également une sensibilité particulière.

### 3. L'analyse des impacts environnementaux

#### **3.1. Justification du projet retenu**

Le maître d'ouvrage justifie le choix du site au regard de la desserte par les transports et par un futur réseau de chauffage urbain alimenté par de la géothermie. Il justifie la conception du projet notamment au regard de la prise en compte du paysage, du cadre de vie, et de l'ensoleillement du site. Une solution alternative présentant plus d'impacts sur les arbres remarquables avait été envisagée. La MRAe note que le projet a sensiblement évolué par rapport à celui présenté lors de l'examen au cas par cas. Toutefois, le projet, compte-tenu notamment de sa densité, est toujours, selon la MRAe, susceptible d'impacts notables sur le fonctionnement écologique du secteur et sur le patrimoine arboré du site que le maître d'ouvrage a la volonté de conserver. Il pourrait également avoir des impacts plus modérés sur le paysage. Ces impacts pourraient se cumuler avec ceux des projets alentours (un centre aquatique et une résidence du Crous / cf. partie relative aux impacts du présent avis).

***La MRAe recommande de s'assurer des modalités de conservation pérenne des arbres remarquables du site dans le projet et de présenter les incidences sur le grand paysage de l'émergence des immeubles prévus.***

L'étude d'impact note que le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) identifie dans le secteur du projet un "secteur à fort potentiel de densification" et un "quartier à densifier à proximité d'une gare". Le maître d'ouvrage affirme (p. 106) que "le projet est cohérent avec la carte de destination générale" du SDRIF. La MRAe note que le SDRIF identifie également une liaison écologique dans le secteur du site et recommande de prendre en considération l'enjeu de cette liaison dans l'analyse.

Selon l'étude d'impact, le projet respecte les prescriptions relatives au zonage du plan local d'urbanisme (PLU), qui identifie un secteur à urbaniser (UDb) au droit du site (p. 110), et



s'inscrit dans un secteur de pôle moteur de la cité Descartes défini dans la cartographie de synthèse du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU (p. 108).

L'étude d'impact est concise. Le projet est décrit précisément. Certaines illustrations de l'étude d'impact (concernant les continuités écologiques régionales) sont toutefois peu lisibles. Il serait pertinent de les améliorer.

### **3.2. Les impacts du projet et les mesures proposées par le pétitionnaire**

L'étude d'impact évalue en premier niveau (qualifié de moyen) les impacts concernant l'ambiance sonore, le paysage, et les eaux souterraines.

#### **Biodiversité**

Le projet réservera 3 000 mètres carrés aux espaces verts en pleine terre, soit environ un quart de sa surface<sup>9</sup>.

Les plantations du projet ont vocation à être support de biodiversité. À cet égard, la MRAe s'interroge sur le choix de la palette végétale eu égard aux contraintes posées par le site et par le projet, en termes d'ensoleillement, de vent, de fréquentation humaine, de substrat retenu, de gabarit recherché, d'altimétries, et de stratégie d'entretien des milieux créés.

Le projet prend en compte les arbres remarquables du site par une démarche de préservation de leur partie aérienne, ce qui est apprécié. Les quatre arbres dont l'état a été caractérisé comme dégradé seront abattus. Par ailleurs, l'implantation des aménagements et des réseaux représentée sur les plans du dossier de permis de construire, ne semble pas prendre en compte l'existence des racines des arbres conservés. L'étude ne fait mention que d'une distance minimale de deux mètres à respecter par rapport aux tranchées lors des travaux. Le maintien d'un volume nécessaire à l'ensoleillement des arbres n'est pas non plus proposé pour la phase d'exploitation. Par ailleurs, des élagages sont prévus (p. 136).

***La MRAe recommande de renforcer les mesures de préservation des arbres qualifiés de remarquables du site.***

Les aménagements du projet seront implantés hors du Bois de la Grange et de ses milieux naturels remarquables. L'étude d'impact considère que du fait de la faible ampleur du projet (1,2 hectares en comparaison avec la surface de la ZNIEFF concernée, d'environ 890 hectares), et du caractère ordinaire du site (au sens du patrimoine naturel), l'impact écologique du projet sur cette entité naturelle sera négligeable.

L'étude d'impact estime que les impacts sur les continuités écologiques régionales seront négligeables. Pourtant, les bâtiments du projet pourraient conduire à une rupture de la continuité du SRCE (à restaurer) traversant le site. L'étude d'impact présente comme justification le fait que la continuité écologique traversant la cité Descartes a une très faible fonctionnalité (p. 138).

La MRAe estime que le projet pourrait, à son échelle, conduire à des effets cumulés sur le Bois de la Grange (et par suite, sur la ZNIEFF et les continuités écologiques régionales du SRCE) avec le projet de centre aquatique prévu à l'est, et le projet de résidence du Crous prévu au nord. L'ensemble de ces projets pourrait consommer trois hectares d'espaces naturels et boisés au sein de cette entité qui fait l'objet de potentialités biologiques

<sup>9</sup> L'une des actions figurant p. 91 du plan d'actions du SRCE en milieu urbain a pour objet de : « développer et accroître les surfaces d'espaces verts, en utilisant notamment les capacités des documents d'urbanisme, comme les PLU, pour fixer des règles de surface d'espaces verts de pleine terre équivalente à 30 % de la surface totale de tout nouvel aménagement urbain, ou encore, en faisant du bâti un support pour la végétalisation ».

importantes. L'étude d'impact conclut cependant à une absence de tels effets cumulés (p. 153 de l'étude d'impact et p. 70 de l'étude écologique).

Une justification approfondie de cette conclusion aurait été appréciée, bien qu'elle ne soit pas requise réglementairement pour la résidence du CROUS<sup>6</sup>.

Un balisage des arbres sera réalisé lors des travaux. La MRAe regrette toutefois que l'étude d'impact n'apporte pas davantage de mesures de prévention des dommages accidentels aux arbres, compte tenu de la construction simultanée des différents bâtiments. Le maître d'ouvrage prévoit également une adaptation du calendrier des travaux, pour éviter certaines périodes sensibles pour la biodiversité. Toutefois, la période de dispersion des chauves-souris ne sera pas évitée.

***La MRAe recommande d'approfondir l'étude des mesures de prise en compte des arbres à conserver et des chauve-souris lors de la phase travaux.***

#### **Paysage et patrimoine**

Le projet prévoit divers aménagements paysagers : bâtiments, espaces verts dont secteur de « sous-bois », parvis, cheminements piétons, terrains de sport et jardins potagers en toiture du parking silo (p. 64).

L'étude d'impact intègre des plans de projet et des vues d'ambiance (représentations du projet à hauteur humaine depuis son environnement proche). Toutefois, la MRAe regrette que l'étude d'impact n'inclue pas de photomontage du projet depuis les vues identifiées à l'état initial. Par ailleurs, les plans-masse inclus dans le dossier de permis de construire, gagneraient à intégrer le paysage, les troncs des arbres, les hauteurs et strates de plantations, les réseaux, et l'articulation précise avec les rues ou parcelles environnantes (traitement des limites, rattrapage éventuel des niveaux, continuité avec le traitement des voies de la ZAC).

***La MRAe recommande d'approfondir les illustrations du paysage du projet.***

Le projet aura une identité moderne, avec des façades et des volumes hétérogènes, des percées visuelles, et une « harmonie esthétique d'ensemble » (p. 59 et 60). La configuration des bâtiments sera favorable au cadre de vie des nouveaux usagers. L'étude d'impact met en exergue une présence végétale forte au sein du projet, avec la conservation d'un secteur de sous-bois, et la réalisation d'éléments architecturaux (certaines façades, certains revêtements et mobiliers urbains) pour partie en bois (p. 60), « faisant écho à la proximité du Bois de la Grange ». Une place importante sera également accordée aux circulations piétonnes, avec des lieux ouverts au public « dans une logique de fluidité et de continuité avec l'environnement urbain du site ».

Le projet, culminant à 37 mètres (R+11), conduira à des émergences dans le paysage. Bien que les rapports d'échelle avec le Bois de la Grange soient cohérents, le projet produira un effet de surplomb sur son environnement bâti immédiat. Le bâtiment le plus haut (résidence avec façades en bois) sera localisé à l'angle de l'avenue Blaise Pascal et de la rue Galilée. Il aura une hauteur proche de celle de la future résidence du Crous, qui sera localisée en face.

Les émergences sont susceptibles d'avoir une incidence sur le paysage lointain du projet. Un photomontage depuis le château de Champs-sur-Marne aurait toutefois permis de le confirmer.

***La MRAe recommande d'approfondir les mesures d'insertion du projet dans le paysage local (à l'aide de photomontages depuis les abords), et lointain, notamment la visibilité du projet depuis le château de Champs-sur-Marne.***

<sup>6</sup> compte tenu de l'état d'avancement des projets.

#### **4. L'analyse du résumé non technique**

L'objectif du résumé non technique est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact.

Le résumé non technique est concis et reprend les principales informations de l'étude d'impact.

*La MRAe recommande de mettre à jour le résumé non technique en fonction de la prise en compte des commentaires de la MRAe concernant l'étude d'impact.*

#### **5. Information, consultation et participation du public**

Le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique du projet.

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le présent avis de la MRAe 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 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du projet envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet.

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France.