



## **Autorité environnementale**

**Décision de l'Autorité environnementale,  
après examen au cas par cas, sur  
le projet d'aménagement de la parcelle  
dite « Minefi » de la Zac de la Haute-Maison  
à Champs-sur-Marne (77)**

n° : F-011-23-C-0079

**Décision du 30 août 2023**  
**après examen au cas par cas**  
**en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement**

Le président de la formation d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, modifiée par la directive 2014/52/UE du 16 avril 2014, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2, R. 122-3-1 et R. 122-3 ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable », et notamment son article 6 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la formation d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable adopté le 26 août 2020 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017 fixant le modèle de formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement ;

Vu la décision prise par la formation d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable dans sa réunion du 31 mai 2017 portant exercice des délégations prévues à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) enregistrée sous le numéro n° F-011-23-C-0079<sup>1</sup>, présentée par EpaMarne, relative à l'aménagement de la parcelle dite « Minefi » au sein de la zone d'aménagement concerté (Zac) de la Haute-Maison à Champs-sur-Marne (77), l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 28 juillet 2023 ;

**Considérant la nature du projet :**

- il s'agit, sur une parcelle d'environ 15 300 m<sup>2</sup>, d'une opération immobilière mixte, avec une structure en bois et une façade en bois ou en matériaux biosourcés, comprenant :
  - o du logement (4 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher – SDP –), des commerces (1 760 m<sup>2</sup> de SDP) et des bureaux (13 860 m<sup>2</sup> de SDP),
  - o un parking-relais de 399 places pour véhicules motorisés associé à la future gare Noisy-Champs du Grand Paris Express,
  - o des espaces publics (4 660 m<sup>2</sup>) ; il est précisé que les arbres y seront « *dans la mesure du possible et en fonction de leur qualité* » conservés ;
- elle s'accompagne de l'ouverture d'une nouvelle voie est-ouest et d'un axe piéton diagonal permettant de relier le pôle gare de Noisy-Champs à la Cité Descartes ;
- elle nécessite le défrichage de 12 500m<sup>2</sup> d'espaces boisés et prévoit d'en conserver 2 830 m<sup>2</sup> dans les futurs espaces publics ;

**Considérant la localisation de l'opération :**

- sur le territoire de la commune de Champs-sur-Marne (77),
- au sein de l'opération d'intérêt national (OIN) de Marne-La Vallée,
- au sein d'une zone d'aménagement concerté,
- sur un territoire couvert par le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) 2030, approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013,

<sup>1</sup> [https://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/formulaire\\_cle7b13f7-64.pdf](https://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/formulaire_cle7b13f7-64.pdf)

- en zone de répartition des eaux (ZRE) des parties captives de la nappe de l'Albien, selon l'arrêté préfectoral IDF 2021-09-16-00009 établissant l'inventaire des ZRE du bassin Seine-Normandie en date du 16 septembre 2021,
- au sein d'un secteur couvert par un plan de prévention des risques mouvement de terrain (tassements différentiels), prescrit le 11 juillet 2001,
- au sein du périmètre du plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) de Paris Vallée de la Marne, approuvé le 16 décembre 2021,
- à 1,86 km du site Natura 2000 le plus proche « *Sites de Seine-Saint-Denis* »,
- à 190 m de la zone d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de Type 1 « *Bois de Saint Martin et Bois de Célie* », à 810 m de la Znieff de type 1 « *Bois de la Grange et étang de Gibraltar* », à 1,6 km des Znieff de type 1 et 2 « *Bois Saint Martin* » et à plus de 1,8 km des autres Znieff les plus proches ;

**Considérant l'articulation de l'opération avec les projets de rang supérieur :**

- l'opération s'inscrit dans le cadre de la réalisation de la Zac de la Haute-Maison créée en 1986 et dont la dernière modification date du 14 février 2013, ainsi que dans la mise en œuvre du contrat de développement territorial (CDT) de Noisy-Champs<sup>2</sup> signé en 2015 répondant notamment à l'objectif de densification inscrit au CDT,
- elle est en zone UDa2 (secteur gare de la Cité Descartes) du plan local d'urbanisme de la commune de Champs-sur-Marne,
- la réalisation du parking-relais répond aux besoins de la future gare Noisy-Champs du Grand Paris Express (ligne 15 sud), sachant que le dossier d'évaluation environnementale<sup>3</sup> de la ligne 15 évoque les impacts de la reconfiguration de la gare sur les alentours (déplacement du stationnement automobile et destruction d'espaces boisés notamment).

**Considérant les incidences prévisibles du projet sur l'environnement, la santé humaine et les mesures et caractéristiques destinées à éviter ou réduire ces incidences :**

- le site présente une pollution des sols connue suite à une étude qui a mis en évidence :
  - o la présence localisée de traces d'hydrocarbures volatils (HCV) et d'hydrocarbures totaux (HCT),
  - o une source de pollution localisée en polychlorobiphényles (PCB),
  - o la présence de certains métaux lourds (cuivre, nickel, plomb et zinc) à des teneurs dépassant les valeurs seuils de contamination des sols franciliens,
- les conclusions de l'étude de qualité des sols sont :
  - o d'estimer les besoins de matériaux à excaver entre 150 000 et 180 000 t (pour un montant financier de l'ordre de 13 millions d'euros) dans le cadre du projet, soit l'équivalent de 6 000 à 7 200 camions,
  - o de recommander la réalisation d'études complémentaires en vue de délimiter précisément les sols pollués au PCB, d'affiner les estimations volumiques de matériaux à traiter dans le cadre du projet, de définir les conditions de réutilisation des matériaux en cas de non stockage, de vérifier l'absence de risque sanitaire par analyse des gaz du sol,
  - o de préconiser, à défaut d'étude complémentaire, de stocker les matériaux dans les filières adaptées, d'éviter tout contact avec les matériaux pollués ou suspects, et de respecter les règles de sécurité appropriées ;
- le projet prévoit une dépollution des sols et la mise en décharge des matériaux excavés sans identification plus précise détaillée des pollutions les plus importantes, sans évaluation des possibilités de réemploi et sans analyse comparative coûts-bénéfices des différentes solutions ;
- le site a fait par ailleurs l'objet d'une étude environnementale qui :

<sup>2</sup> Avis Ae n° 2013-113 du 11 décembre 2013 : [https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/009320-01\\_avis-delibere\\_ae\\_cle16a811.pdf](https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/009320-01_avis-delibere_ae_cle16a811.pdf)

<sup>3</sup> Avis Ae n° 2015-54 & 2015-67 [https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/150923-Ligne\\_15\\_sud\\_-\\_actualisation\\_DLE\\_PC\\_Vitry\\_92-93-94\\_-\\_delibere\\_cle05b543.pdf](https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/150923-Ligne_15_sud_-_actualisation_DLE_PC_Vitry_92-93-94_-_delibere_cle05b543.pdf)

- n'a pas identifié d'espèce de flore protégée ou patrimoniale lors des prospections menées en octobre 2022,
- a identifié la présence certaine de 13 espèces d'oiseaux et la présence potentielle de 24 autres, dont 26 sont protégées, en particulier le Verdier d'Europe, nicheur sur site,
- a estimé comme potentielle la présence de deux espèces d'amphibiens à enjeu : le Triton ponctué et la Grenouille verte,
- a constaté la présence de plusieurs cavités pouvant servir de gîte à chiroptères, d'arbres en état de sénescence, favorables à la Pipistrelle commune, espèce de chauve-souris susceptible d'être présente sur le site,

#### **Concluant que :**

au vu de l'ensemble des informations fournies par le maître d'ouvrage, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de l'Ae à la date de la présente décision, l'aménagement de la parcelle dite « Minefi » au sein de la zone d'aménagement concerté (Zac) de la Haute-Maison à Champs-sur-Marne (77), qui participe à la mise en œuvre du CDT de Noisy-Champs ainsi qu'à la réalisation de la gare Noisy-Champs du Grand Paris Express (Ligne 15 sud), est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine au sens de l'annexe à l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement (Annexe III de la directive susvisée n° 2014/52/UE du 16 avril 2014).

#### **Décide :**

##### **Article 1<sup>er</sup>**

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, et sur la base des informations fournies par le maître d'ouvrage, l'aménagement de la parcelle dite « Minefi » au sein de la zone d'aménagement concerté (Zac) de la Haute-Maison à Champs-sur-Marne (77), présentée par EpaMarne, n° F-011-23-C-0079, nécessite une actualisation de l'évaluation environnementale du CDT de Noisy-Champs.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de cette évaluation environnementale sont ceux explicités dans les motivations de la présente décision et concernent notamment :

- les incidences sur les milieux naturels, en particulier les espèces protégées,
- l'analyse comparative des solutions permettant de limiter la mise en décharge de la totalité des terres excavées pour l'opération,
- l'évaluation des effets cumulés avec d'autres projets.

Ces objectifs s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu de l'évaluation environnementale telle que prévue par l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

##### **Article 2**

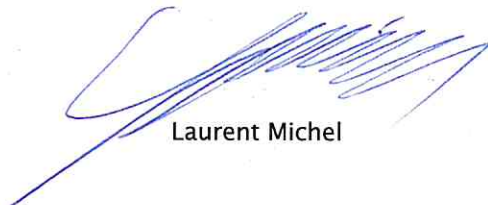
La présente décision, prise en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

##### **Article 3**

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la formation d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable

Fait à la Défense, le 30 août 2023.

Le président de la formation d'Autorité environnementale  
de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable,



Laurent Michel

#### Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R. 122-3 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé à :

Monsieur le président de l'autorité environnementale  
Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires  
Inspection générale de l'environnement et du développement durable  
Autorité environnementale  
92055 La Défense CEDEX

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise  
2-4 Boulevard de l'Hautil  
BP 30 322  
95 027 Cergy-Pontoise CEDEX

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le projet.

