

Note

26/04/2021

ZAC Maison Blanche à Neuilly-sur-Marne Note d'incidence écologique pour les travaux de déconstruction des bâtiments de la phase 2

A. Préambule

1. Contexte

Le présent document constitue une note d'incidence écologique relative aux travaux de déconstruction des bâtiments de la phase 2 de la ZAC Maison Blanche à Neuilly-sur-Marne.

Le projet de la ZAC Maison Blanche à Neuilly-sur-Marne, a pour objectif la création d'un nouveau quartier qui accueillera à terme (horizon 2030) près de 10 000 habitants. Les aménagements doivent désenclaver le quartier en l'ouvrant vers l'extérieur afin de le connecter au reste de la commune. Le projet est un écoquartier labellisé étape 2 qui intègre le développement durable par ses aspects environnemental, social et économique.

L'aménagement de la ZAC vise à remplir plusieurs objectifs :

- Densifier un secteur déjà urbanisé en luttant contre l'étalement urbain dans une démarche durable, dans un souci de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- Préserver et mettre en valeur les qualités patrimoniales exceptionnelles du site (architecture, paysage...);
- Désenclaver le quartier et le rendre accessible ;
- Allier différents types de mixités (fonctionnelle, générationnelle et sociale...);
- Relier les espaces verts et les espaces humides entre eux en constituant une trame verte et bleue depuis les bords de la Marne, le parc de la Haute-Île et le parc du Croissant Vert.

La réalisation de la ZAC s'échelonne de 2020 à 2032 en 4 phases :

- Phase 1 – 2020 en cours de livraison (hors périmètre)
- Phase 2 – livraison 2025
- Phase 2 bis - livraison 2026
- Phase 3 – livraison 2028
- Phase 4 – livraison 2031

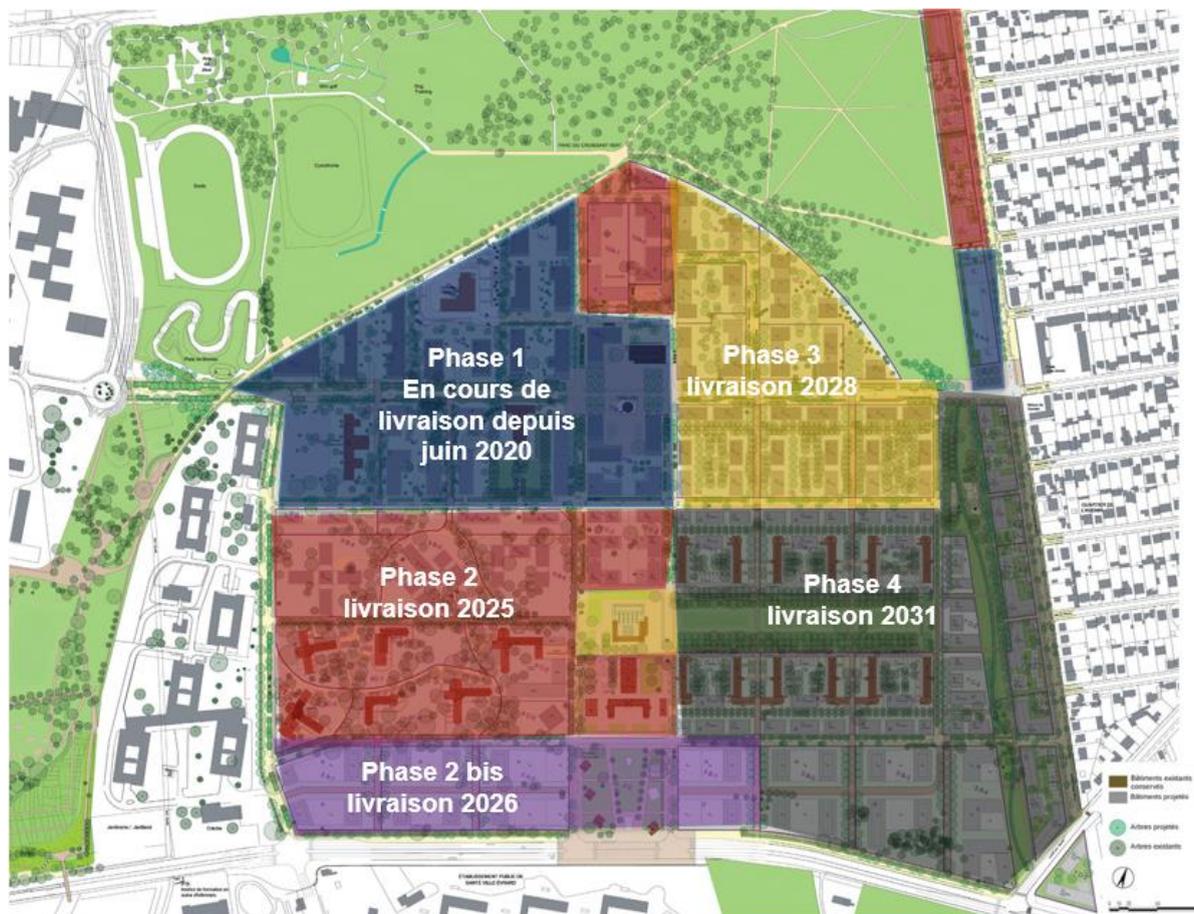


Figure 1 : Plan de phasage de la ZAC

Le projet d'aménagement a fait l'objet d'une procédure d'étude d'impact démarrée en 2012 dans le cadre du dossier de création et de réalisation de la ZAC Maison Blanche à Neuilly-sur-Marne. Des études écologiques avaient alors été menées en 2012 et 2013.

L'Autorité environnementale a de nouveau été saisie en 2016 sur le Dossier Loi sur l'Eau, validé en l'absence d'observation. Par un courrier de décembre 2016, la DRIEE faisait la demande de réalisation d'un dossier de Dérogation pour destruction d'espèces protégées, en lien avec les premières déconstructions de bâtiment. Cette demande a été statuée en 2017, en considérant qu'il n'y avait pas d'atteinte sur la phase 1 et mais qu'il était nécessaire de réaliser une mise à jour écologique et une évaluation des impacts des phases 2, 3 et 4 de la ZAC, pour voir s'il serait nécessaire de constituer un tel dossier sur les phases suivantes. Ainsi, de nouvelles études écologiques ont été menées en 2018/2019. Un premier dossier de synthèse de ces résultats et des évaluations des enjeux et des impacts a ainsi été transmis à la DRIEE en mars 2020. Plusieurs échanges au cours de cette année ont abouti à un nouveau dossier en janvier 2021.

C'est suite à une visite sur site avec la DRIEAT en date du 8 avril 2021, que Grand Paris Aménagement s'engage à produire les deux documents suivants :

- Une note d'incidence relative aux travaux de déconstruction de la phase 2 démontrant qu'ils n'ont pas d'impacts résiduels significatifs. Ce constat, que nous soumettons à l'analyse de la DRIAT, permettra en cas de réponse positive d'anticiper ces travaux en parallèle du dossier de dérogation déposé pour le projet d'aménagement.
- Un dossier de dérogation « espèces protégées » global portant sur les aménagements des phases 2, 2bis, 3 et 4 de la ZAC.

2. Rappel des enjeux écologiques sur la ZAC

A l'échelle de la ZAC, les relevés de terrain ont couvert trois saisons (printemps, été et automne) avec 6 passages réalisés, répartis entre avril et décembre 2018, puis des visites de terrain d'écologues sur les habitats écologiques en septembre 2019 et janvier 2021. Un inventaire complémentaire pour les chiroptères a également été réalisé en mars 2021.

Jours	Météo	Températures	Intervenants
26 avril 2018	Nuageux	6.9/16.3°C	Benjamin FOUGÈRE (URBAN-ECO ^{SCOP})
25 juin 2018	Soleil	12.7/24.4°C	Benjamin FOUGÈRE (URBAN-ECO ^{SCOP})
26 juillet 2018	Soleil	19.8/35.5°C	Benjamin FOUGÈRE (URBAN-ECO ^{SCOP})
11 septembre 2018	Soleil	11.7/29.3°C	Benjamin FOUGÈRE (URBAN-ECO ^{SCOP})
12 septembre 2018	Soleil	12.7/27.8°C	Jean-Pierre LAIR (LPO-IDF)
14 décembre 2018	Très nuageux	-2.3/2.3°C	Benjamin FOUGÈRE (URBAN-ECO ^{SCOP}), Jean-Pierre LAIR (LPO-IDF)
19 septembre 2019	Soleil	15°C	Benjamin FOUGÈRE (URBAN-ECO ^{SCOP})
6 janvier 2021	Clair et froid	7/8°C	Marine LINGLART & Delphine LEM-OINE (URBAN-ECO ^{SCOP})
31 mars 2021	Soleil	18°C	Benjamin FOUGÈRE & Delphine LEM-OINE (URBAN-ECO ^{SCOP})

Tableau 1 : Récapitulatif des passages de terrain

Les inventaires ont permis de recenser sur le site 17 habitats écologiques, dont deux sont considérés comme patrimoniaux :

- Pelouse sableuse rase
- Prairie mésophile de fauche



Figure 2. Carte des habitats écologiques (URBAN-ECO^{SCOP}, 2021)

Par ailleurs, les prospections et l'analyse des données bibliographiques ont permis de recenser sur le site :

- **179 espèces végétales**, dont 8 sont patrimoniales mais non protégées
 - Oeillet velu (*Dianthus armeria*), assez rare
 - Fumeterre grimpante (*Fumaria capreolata*), très rare
 - Hernière glabre (*Herniaria glabra*), assez rare
 - Gesse hérissée (*Lathyrus hirsutus*), rare
 - Ornithogale en ombelle (*Ornithogalum umbellatum*), extrêmement rare
 - Potentille argentée (*Potentilla argentea*), assez rare
 - Thym faux Pouliot (*Thymus pulegioides*), rare
 - Torilis noueuse (*Torilis nodosa*), assez rare
- **35 espèces d'oiseaux**, dont 28 sont protégées et 8 sont considérées comme patrimoniales
 - Faucon crécerelle (*Falco tinnunculus*), quasi menacé sur les listes rouges
 - Accenteur mouchet (*Prunella modularis*), quasi menacé sur la liste rouge régionale
 - Roitelet huppé (*Regulus regulus*), quasi menacé sur la liste rouge nationale
 - Tourterelle des bois (*Streptopelia turtur*), en danger sur la liste rouge régionale et vulnérable sur la liste rouge nationale
 - Martinet noir (*Apus apus*), quasi menacé sur la liste rouge nationale
 - Hirondelle rustique (*Hirundo rustica*), vulnérable sur la liste rouge régionale et quasi-menacée sur la liste rouge nationale
 - Bergeronnette grise (*Motacilla alba*), quasi menacé sur la liste rouge régionale
 - Serin cini (*Serinus serinus*), en danger sur la liste rouge régionale et vulnérable sur la liste rouge nationale
- **4 espèces de mammifères terrestres**, dont deux protégées mais communes, le Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*) et l'Écureuil roux (*Sciurus vulgaris*).
- **6 espèces de chiroptères**, toutes protégées et considérées comme patrimoniales
 - Sérotine commune (*Eptesicus serotinus*), vulnérable sur la liste rouge régionale et quasi-menacée sur la liste rouge nationale
 - Murin de Daubenton (*Myotis daubentonii*), en danger sur la liste rouge régionale
 - Noctule commune (*Nyctalus noctula*), quasi-menacée sur la liste rouge régionale et vulnérable sur la liste rouge nationale
 - Pipistrelle de Kuhl (*Pipistrellus kuhlii*), non menacée
 - Pipistrelle de Nathusius (*Pipistrellus nathusii*), quasi menacée sur les listes rouges
 - Pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrellus*), quasi menacée sur les listes rouges
- **1 espèce de reptiles**, protégée mais commune, le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*)
- **47 espèces de lépidoptères** (rhopalocères et hétérocères), **9 espèces d'odonates**, **16 espèces d'orthoptères** et **3 espèces de coléoptères**. 4 de ces espèces sont protégées
 - Flambé (*Iphiolides podalirius*)
 - Thécla de l'Orme (*Satyrrium w-album*)
 - Grillon d'Italie (*Oecanthus pellucens*)
 - Conocéphale gracieux (*Ruspolia nitidula*)

La caractéristique principale du site réside dans son vaste parc boisé dont les vieux arbres sont susceptibles d'être favorables pour l'avifaune et les chiroptères. Les haies mixtes résiduelles au sud accueillent quelques oiseaux, avec la particularité d'être quasiment les seuls habitats arbustifs de secteur. Elles constituent également l'habitat de reproduction du Thécla de l'Orme, papillon protégé au niveau régional.

Les 2 habitats patrimoniaux sont d'une part les pelouses sableuses rases, en forte régression, dont la faune inféodée semble également en train de disparaître et d'autre part, la prairie de fauche bien représentée (2 ha) et qui est particulièrement favorable à l'entomofaune.



Enjeux écologiques sur le site d'étude (URBAN-ECO^{SCOP}, 2021)

B. Incidences écologiques des travaux de déconstruction de la phase 2

1. Présentation du projet pour la phase 2

La deuxième phase du projet s'étend sur le périmètre identifié ci-dessous. La livraison des logements est prévue à l'horizon 2025.



Figure 3. Plan de phasage : zoom sur le périmètre de la phase 2

Le projet a été pensé afin de s'insérer au mieux dans l'environnement existant (arbres, chemins, bâtiments, réseaux...) et ainsi permettre de garder la morphologie du site et ses qualités paysagères, autant que de limiter l'artificialisation. Les bâtiments déconstruits seront reconstruits sur les mêmes emplacements et les cheminements seront conservés. Les sols en place ne seront pas impactés et le maximum d'arbres existants en bon état phytosanitaire sera conservé.

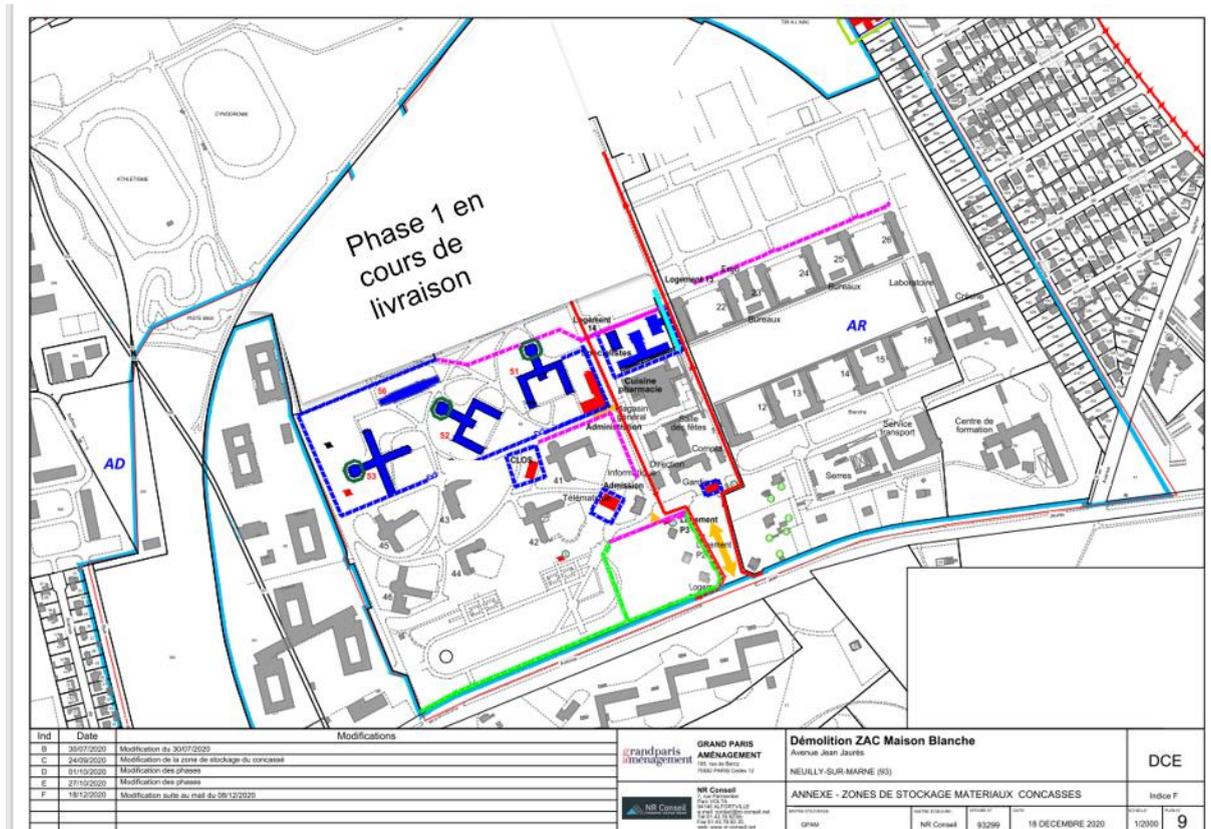
Toutefois, compte tenu des enjeux sur cette zone, Grand Paris Aménagement prend acte de la nécessité de déposer un dossier de dérogation au même titre que pour les phases 2bis, 3 et 4.

L'objectif poursuivi est un dépôt à la commission régionale par la DRIEAT en septembre 2021.

En parallèle de ce dossier de dérogation, la présente note vise à démontrer que les déconstructions de la phase 2, nécessaires pour permettre les futurs aménagements, n'ont pas d'impacts résiduels significatifs. Si cette conclusion est partagée cela permettrait de pouvoir anticiper les déconstructions par rapport au calendrier du dossier de dérogation pour le projet d'aménagement.

2. Périmètre des déconstructions de la phase 2

a) Périmètre ex-site hospitalier



Les bâtiments en bleu ci-dessus sont voués à la déconstruction.

b) Périmètre Avenue Maison Blanche Nord



Modifications		GRAND PARIS AMÉNAGEMENT 105, rue de Belfort 75002 PARIS Cedex 12	Démoli Avenue Jev NEUILLY-S

Les bâtiments en jaune ci-dessus sont voués à la déconstruction.

3. Méthode de déconstruction

La déconstruction se fera dans le cadre du cahier des charges joint à la présente note (Annexe 1)

Cette déconstruction se fera dans le respect de la phénologie des espèces animales présentes, avec la mise en place d'une protection stricte des arbres à conserver et selon une méthode non invasive (pas d'utilisation d'explosifs par exemple). Par ailleurs il s'agit d'une déconstruction faible nuisance : limite poussière par brumisateur, technique par curage puis déconstruction. Seuls les bâtiments sont touchés et non les abords pour ne pas déstabiliser les sols et donc pouvoir protéger l'entièreté du système racinaire. Les arbres seront protégés selon le type de dispositif suivant et en application de la charte annexée.



Figure 4. Protection des arbres des espaces publics

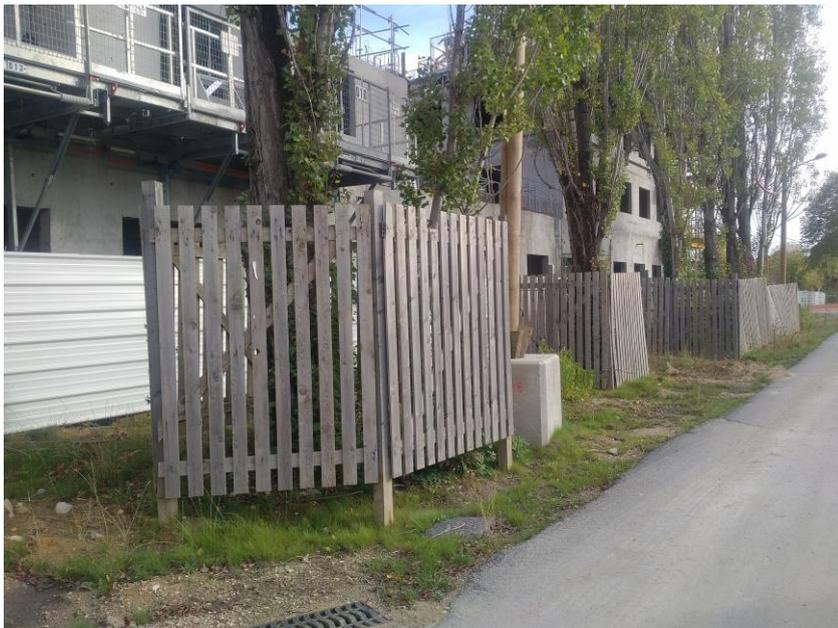


Figure 5. Protection des arbres individuellement

Les bases vies seront localisés sur des emprises existantes. Les cheminement existants seront empruntés par les engins de chantier Enfin un suivi écologue régulier sera effectué pour s'assurer de la mise en œuvre des mesures précitées et décrites plus précisément ci-après.

4. Les enjeux pour la déconstruction des bâtiments de la phase 2

a) Les chiroptères

Le principal enjeu pour la destruction des bâtiments est la présence de chiroptères (colonies de parturition ou d'hibernation).

Pour le périmètre de l'ex-site hospitalier, plusieurs prospections partielles ont été menées dans les bâtiments au cours de ces dernières années :

- Biotope en 2013. Les inventaires ont été réalisés en février, dans les bâtiments du parc à l'anglaise et de la bande centrale, sans détecter aucune trace d'utilisation des bâtiments par les chiroptères.
- URBAN-ECO et LPO en 2018. Les prospections ont été réalisées en décembre. Aucun individu n'a été observé mais des restes de repas ont été vus dans plusieurs bâtiments. Il s'agit probablement d'individus en halte nocturne, durant leur période de chasse. Les bâtiments n'abritent cependant vraisemblablement aucun gîte et le site servirait de corridor écologique.

Il est à noter que lors des différentes campagnes de prospections, tous les combles et toutes les caves n'ont pas pu être visités pour des raisons d'accès impossible.

Etant donné que les inventaires passés étaient un peu anciens et pas totalement exhaustifs, nous avons réalisé des prospections complémentaires en **mars 2021** :

- Dans tous les bâtiments de la phase 2 devant être démolis, afin d'évaluer les impacts des travaux de déconstruction.
- Sur les arbres favorables aux chiroptères (relevés par Biotope en 2012) étant situés à proximité des bâtiments à démolir, afin de s'assurer que la démolition de ceux-ci n'ait pas d'impact de type dérangement sur les éventuelles colonies gîtant dans ces arbres proches.

Ces inventaires complémentaires n'ont pas conduit à l'observation d'individus ou de colonies et corroborent parfaitement les résultats des expertises précédentes.

Les cartes suivantes illustrent les différentes campagnes de prospections réalisées dans les bâtiments et les arbres de la phase 2 (périmètre ex-site hospitalier).



Figure 6. Prospections réalisées dans les bâtiments de la phase 2 (parc à l'anglaise)



Figure 7. Prospections complémentaires réalisées en mars 2021.

En ce qui concerne les pavillons situés le long de l'avenue Maison blanche, des inventaires ont été réalisés par Ecosphère en 2016. Les prospections y ont été réalisées en août, sur 23 parcelles dont les bâtiments n'existent plus aujourd'hui. L'ensemble des pavillons situés plus au nord (sur le plan ci-dessous n'ont pas fait l'objet de prospection particulières. Il s'agit cependant de pavillons abandonnés récemment et encore en très bon état, ce qui les rend peu favorables à l'installation de chiroptères. Certains d'entre eux sont d'ailleurs de plein pied et n'ont pas de combles.



b) Les autres taxons

En plus des chiroptères, le bâti peut être utilisé par d'autres taxons comme les oiseaux en période de nidification, certaines espèces de petits mammifères, des amphibiens (crapauds) en hivernage ou encore des insectes, comme des hyménoptères pour leur reproduction ou d'autres insectes qui s'y abritent. Les enjeux réglementaires, liés à la présence d'espèces protégées, concernent pour ces groupes les oiseaux et amphibiens.

Les différentes campagnes de prospections menées dans les bâtiments de la phase 2 ont mis en évidence une faible utilisation de ceux-ci par la faune. Seuls des invertébrés y ont été observés : araignées, hétérocères (au repos en journée) ou rhopalocères (individus de Paon du jour et Petite Tortues passant l'hiver à l'abri). Aucune de ces espèces n'est protégée

En ce qui concerne les oiseaux, aucune trace de nidification d'espèces inféodées au bâti, comme le Moineau domestique, les hirondelles, le Rougequeue noir ou encore le Martinet noir, n'a été relevée. Aucun nid n'a été découvert.

L'inspection des caves en hiver n'a révélé la présence d'aucun crapaud en hivernage. En l'absence de mares, aucune espèce d'amphibiens n'a d'ailleurs été trouvée dans le périmètre de la ZAC.

Enfin, des traces de Fouine (déjections) ont été observées dans certains bâtiments du parc à l'anglaise et les occupe certainement. Cette espèce commune n'est pas protégée, et est même inscrite sur la liste des espèces nuisibles dans certains départements (ce qui n'est pas le cas en Seine-Saint-Denis).

C. Conclusions

Dans le périmètre de l'ex-site hospitalier, malgré un potentiel d'accueil dans les bâtiments anciens et dans les arbres, les différentes prospections réalisées depuis 2012 ont démontré que les bâtiments de la phase 2 du projet de ZAC n'hébergeaient pas de colonies de chiroptères.

Ils sont situés au niveau d'un corridor écologique régulièrement emprunté par les chiroptères et pourraient être ponctuellement utilisés par des individus en halte nocturne, lors de période de chasse.

Ils n'hébergent par ailleurs pas d'espèces protégées d'autres taxons (oiseaux amphibiens, insectes).

Les pavillons le long de l'avenue Maison blanche sont quant à eux plus récents, et sont peu favorables à l'installation de chiroptères. Leur bon état et leur abandon récent limitent en effet les potentialités d'accueil.

Les travaux de déconstruction des bâtiments de la phase 2 **auront donc une incidence faible à nulle sur les chiroptères et autres taxons.**

Les mesures de réduction suivantes doivent permettre de prendre des précautions supplémentaires lors de la démolition et de réduire au maximum le risque d'impacts sur la biodiversité, pour réduire l'incidence à nulle :

- Mise en protection des arbres à proximité des bâtiments à démolir (voir charte de protection des arbres en annexe)
- Utilisation d'une technique de démolition non invasive (sans utilisation d'explosifs par exemple) et limitée spatialement au strict minimum autour des bâtiments. => **annexer cahier des charges**
- Choix adapté de la période de démolition selon la phénologie des chiroptères. Pour cette année, la période optimale et la moins sensible est comprise entre août et octobre. Il s'agit de la période d'accouplement ou les adultes sont actifs et peuvent trouver un autre refuge si besoin. A partir de novembre, les chauves-souris rentrent en hibernation, période à risque pour des travaux, les individus étant en léthargie et ne pouvant être réactifs aux perturbations. Les prospections ont montré qu'il ne semble pas y avoir de gîtes dans les bâtiments. Des travaux de démolitions conduits l'hiver sont donc a priori possible.



Figure 8. Exemple de protection d'arbres déjà mises en place sur la ZAC

Annexe : Cahier des charges des démolitions
