

PRÉFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de  
l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France

Le

11 AOÛT 2016

Évaluation environnementale des projets

Nos réf : EE- 1179 -16

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet d'aménagement de la Zone  
d'Aménagement Concerté (ZAC) des Tartres Sud, sur les communes de Stains,  
Pierrefitte-sur-Seine et Saint-Denis dans le département de la Seine-Saint-Denis**

**Résumé de l'avis**

Le présent avis est émis dans le cadre de la procédure d'autorisation loi sur l'eau, concernant le projet d'aménagement de la ZAC des Tartres Sud, sur les communes de Stains, Pierrefitte-sur-Seine et Saint-Denis dans le département de la Seine-Saint-Denis.

Un avis en date du 28 janvier 2015 a été émis sur le projet dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique.

Les principaux enjeux environnementaux du site concernent la gestion des eaux pluviales, la consommation d'espaces agricoles, les transports et le bruit, les continuités écologiques, la pollution des sols et de la nappe, l'énergie et les paysages.

Sur la forme, l'étude d'impact est claire et repose sur de nombreux schémas, cartes et photographies.

Depuis la dernière version de l'étude d'impact, le dossier a été actualisé sur la base de précisions apportées par le porteur de projet et d'études complémentaires réalisées sur certaines thématiques. Il répond ainsi à certaines recommandations de l'autorité environnementale. Les enjeux relatifs aux déplacements, à la gestion des eaux pluviales et des zones humides, et aux espaces agricoles sont mieux caractérisés qu'auparavant. En revanche, l'état initial indique encore que de nombreuses études doivent être faites, notamment géotechniques, hydrogéologiques, de pollution de l'eau, des sols et des nappes et sur les nuisances. Enfin, des insuffisances persistent concernant l'analyse paysagère, les milieux naturels, la pollution des sols et les nuisances liées aux déplacements. L'autorité environnementale recommande donc que l'état initial soit complété

Par cohérence, l'autorité environnementale recommande ainsi d'actualiser l'évaluation des nuisances à partir de l'étude de trafic, d'approfondir l'analyse paysagère qui reste actuellement trop succincte, d'approfondir l'évaluation des impacts sur les espèces protégées et sur le maintien des continuités écologiques, de sorte que des mesures d'évitement, de réduction et de compensation soient recherchées et présentées.

L'autorité environnementale rappelle l'importance de garantir l'absence de risques sanitaires lié à la pollution des sols, notamment pour ce qui concerne la consommation des aliments cultivés sur le site, de même que pour les équipements recevant une population sensible (groupes scolaires, crèches).

\*  
\* \*

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



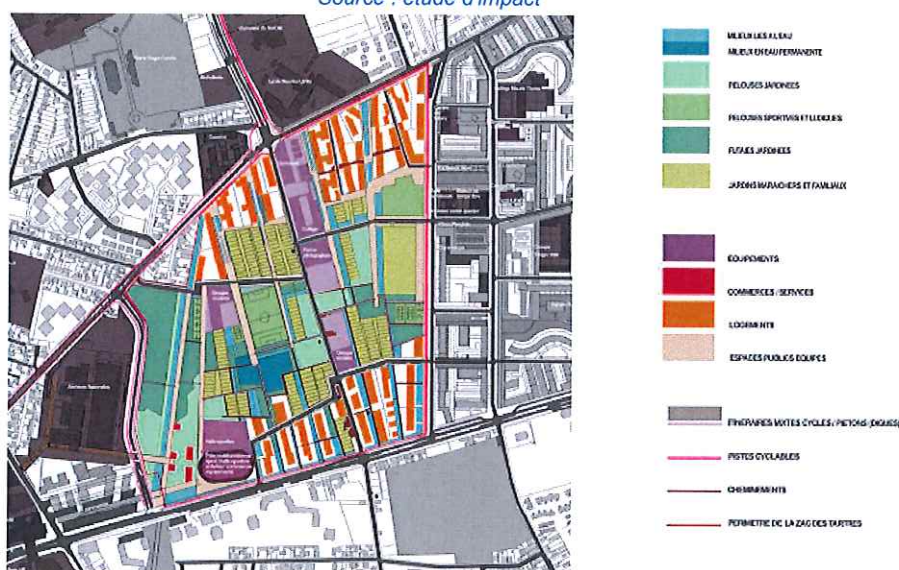
La ZAC des Tartres Sud est une des principales déclinaisons opérationnelles du label Ecocité attribué à la communauté d'agglomération de Plaine-Commune. Sa composition est présentée comme s'appuyant sur le parcellaire existant et comme ménageant en son sein une part non négligeable à l'agriculture urbaine.

Le projet vise ainsi à limiter les zones imperméabilisées et à renforcer la dimension « nature » du site, en la réservant principalement au cœur du site pour y reconstituer des jardins familiaux, des jardins maraîchers, des prairies sportives, et y créer notamment des zones humides et un étang. Le site devrait comporter 60 % d'espaces verts.

L'étude d'impact définit certains enjeux comme essentiels :

- insertion urbaine du projet en tenant compte au mieux des dessertes de transport prévues,
- accompagnement du développement de l'université Paris VIII, notamment en renforçant les équipements sportifs,
- intégration d'une dimension environnementale et paysagère, en tenant compte des projets prévus dans le secteur.

Source : étude d'impact



Le projet consiste en la réalisation d'un programme immobilier mixte (logements-activités-commerce). Il se déroulera en trois phases jusqu'en 2022.

Le projet prévoit :

\* l'aménagement de 22,32 hectares d'espaces que le dossier note comme « publics » : étang, milieux humides, maraîchages et potagers, espaces verts (boisements, prairies sportives, prairies pâturées ou jardinées), voiries, stationnement et circulation douces.

\* la construction de 186 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont: 2 270 logements dont 640 spécifiques (étudiants, jeunes travailleurs), des équipements publics dont un collège, deux groupes scolaires, deux crèches, une halle sportive, une ferme pédagogique et des équipements culturels à définir, des activités commerces et services. Les îlots urbains vont se regrouper dans le quartier des Terrasses au nord et dans le quartier des Canaux au sud. Ces quartiers devraient accueillir 4 410 résidents et 650 étudiants ou jeunes travailleurs.

Le dossier note dans son état initial (page 85) que le site visé par le projet est actuellement consacré à près de 50 % au maraîchage intensif. Il est également mentionné que l'un des objectifs du projet est de consacrer une large superficie aux espaces verts, notamment via des jardins familiaux et une activité agricole. Les surfaces affectées d'une part à l'activité agricole et d'autre part aux jardins familiaux ne sont pas les mêmes à divers endroits de l'étude d'impact (pages 41 et 166, par exemple). Il conviendrait qu'elles soient clairement définies.

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

Dans son avis de janvier 2015, l'autorité environnementale recommandait de compléter l'étude d'impact. L'étude d'impact a été actualisée sur la base d'éléments complémentaires apportés par le porteur de projet et d'études complémentaires réalisées sur certaines thématiques. Les enjeux relatifs aux déplacements, à la gestion des eaux pluviales et des zones humides, et aux espaces agricoles sont mieux caractérisés qu'auparavant. En revanche, l'état initial indique encore que de nombreuses études doivent être faites, notamment géotechniques, hydrogéologiques, de pollution de l'eau, des sols et des nappes et sur les nuisances. Enfin, des insuffisances persistent concernant l'analyse paysagère, les milieux naturels, la pollution des sols et les nuisances liées aux déplacements.

L'autorité environnementale recommande que cet état initial soit complété afin d'évaluer ensuite les impacts positifs ou négatifs que peut apporter le projet.

Les principaux enjeux environnementaux du site concernent la gestion des eaux pluviales, la consommation des espaces agricoles, les transports et le bruit, les continuités écologiques, la pollution des sols et de la nappe, l'énergie et les paysages.

### **2.1 La pollution des sols**

La pollution des sols et de la nappe est étudiée pages 65 à 72. Une recherche des activités polluantes sur le site et aux alentours a été réalisée au travers notamment des bases de données Basias<sup>1</sup> et Basol<sup>2</sup>, d'une étude historique et de différentes études de pollution de sols effectuées sur le site qui sont présentées et commentées. La présence de polluants est ainsi démontrée et des secteurs à risque sont déterminés et localisés sur une carte. Au stade actuel, l'étude d'impact indique que l'ensemble du site n'a pas encore été diagnostiqué, et que des études complémentaires de pollution de sols devront être menées au fur et à mesure des acquisitions.

Seuls deux sondages piézométriques de la nappe ont été effectués que le dossier ne localise pas sur une carte, alors même que les bases de données consultées mettent en avant (page 63) que « des polluants potentiels tels que les hydrocarbures, des solvants et des métaux lourds pourraient alors être présents au niveau du sol et de la nappe au droit du site des Tartres Sud ». L'étude de pollution de la nappe devrait donc être complétée.

Le dossier précise que, pour les zones où la présence de pollutions est avérée, il sera nécessaire d'évacuer les terres en ISDND<sup>3</sup> et en ISDI<sup>4</sup> et de recouvrir les sols des futurs bâtiments par une épaisseur à minima de 30 cm de béton ou 30 cm de terre saine au droit des espaces verts, afin de supprimer les risques sanitaires potentiels. Cependant, les conclusions de l'étude de pollution de juin 2012, préconisaient que des mesures de gestion soient prises si des jardins potagers sont envisagés et rappelaient que le simple recouvrement des terres ne permet pas de garantir l'absence de risques sanitaires lié à l'ingestion de plantes. Le dossier rappelle également que dans ce cadre (aménagement du collège donc usage sensible), la purge des terres impactées en indice hydrocarbures (si celles-ci doivent se retrouver sous un espace vert), est recommandée.

L'autorité environnementale rappelle l'importance de garantir l'absence de risques sanitaires lié à la pollution des sols, notamment pour ce qui concerne la consommation des aliments cultivés sur le site, de même que pour les équipements recevant une population sensible (groupes scolaires, crèches).

L'autorité environnementale recommande que cet état initial soit consolidé et donne lieu à des mesures adéquates de réduction de l'impact environnemental.

### **2.2 L'eau et les risques naturels**

#### **\* Eau et Risque inondation**

Le site de la future ZAC se trouve dans le périmètre du SDAGE Seine-Normandie et du SAGE Croutl-Enghien-Vieille Mer (en cours d'élaboration). Le SDAGE et le SAGE sont présentés et l'articulation avec les orientations du SDAGE est analysée.

---

<sup>1</sup> Inventaire historique de sites industriels et activités de service (<http://basias.brgm.fr>)

<sup>2</sup> Inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif (<http://basol.environnement.gouv.fr>)

<sup>3</sup> Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux

<sup>4</sup> Installation de Stockage de Déchets Inertes

Les principaux thèmes concernant la gestion de l'eau sont traités. La gestion des eaux pluviales, potentiellement responsables d'une augmentation du risque d'inondation et de la pollution des masses d'eau superficielles est identifiée comme l'un des principaux enjeux du site.

Dans l'étude d'impact actualisée, les remarques du précédent avis concernant les zones humides ont été prises en compte. Le dossier loi sur l'eau comprend en annexe une étude de diagnostic des zones humides sur le site de la ZAC. Cette analyse démontre l'absence de zones humides au droit du site.

Des études hydrogéologiques ont été menées en différents endroits du site (page 54 de l'étude d'impact) et le dossier rappelle ce qu'elles ont mis en évidence, en particulier les risques potentiels d'interférence des projets d'aménagements avec les circulations superficielles et la nappe phréatique lors des hautes eaux. L'étude d'impact rappelle que des études complémentaires seront menées préalablement à la construction des différents programmes afin de définir plus en détails les caractéristiques hydrogéologiques du site de la future ZAC des Tartres Sud.

#### \* *Risque mouvement de terrain*

Les études géotechniques menées pour les projets alentour sont commentées. La cartographie du BRGM (page 55) montre que le périmètre d'étude est soumis à un aléa moyen pour ce qui concerne le risque retrait – gonflement des argiles, à l'exception de l'extrémité Sud-Ouest sur Saint-Denis soumis à un aléa faible.

Le dossier note que ces informations ne préjugent pas des résultats des études de sols qui devront être réalisées par chaque constructeur. Elles devront notamment préciser toutes les contraintes du site du projet vis-à-vis du risque de retrait- gonflement des argiles et du risque de décompression liée à la dissolution du gypse pouvant affecter les marnes et sables infragypseux présents dans les sous-sols du site.

Les modalités de réalisation des fondations des futures constructions pourront alors être définies.

L'autorité environnementale souligne qu'une gestion alternative des eaux pluviales et de ruissellement étant prévue, ces études géotechniques sont en effet indispensables.

### **2.3 Les milieux naturels et les espaces agricoles**

#### Milieux naturels

L'état initial (page 77 à 80) met en avant la position stratégique du projet en tant qu'élément d'un corridor d'intérêt écologique à même de relier deux des entités du site Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis (l'île-Saint-Denis et le Parc Valbon à l'ouest et à l'est et le parc de la Butte Pinson au nord). Ces enjeux de connectivité écologique sont mentionnés dans le SRCE<sup>5</sup> (page 246).

Dans son avis du 28 janvier 2015, l'autorité environnementale recommandait de préciser les surfaces bâties et imperméabilisées ainsi que celles qui sont à l'état naturel.

Ainsi, l'étude d'impact indique que 5 hectares sont constitués d'espaces construits et occupés, et 28 hectares d'espaces naturels et semi-naturels, dont les zones de maraîchage, les jardins ouvriers et les friches.

En réponse à une remarque du précédent avis, les dates d'inventaires ont été précisées. Un inventaire complémentaire de la végétation a été conduit en 2015 et a abouti à une carte de la végétation de la ZAC. L'inventaire floristique a permis le recensement de 122 espèces et précise l'absence d'espèces protégées. Le dossier note de nouveau la présence de nombreuses espèces invasives mais sans les dénombrer, ni les localiser, tel qu'il avait été préconisé dans le précédent avis. De nombreuses espèces faunistiques protégées ont été observées (page 82), notamment le hérisson, et de nombreux oiseaux (16) dont le Hibou moyen duc (espèce à enjeu) et le Serin cini (fort déclin en Europe). Ces espèces ont été localisées sur une carte. En revanche, les inventaires sur la faune ne sont pas complets : des recherches auraient pu être réalisées concernant les orthoptères et les chiroptères, le secteur étant propice à leur installation. Par ailleurs, l'étude d'impact indique que des papillons ont été recensés, sans préciser les espèces présentes. Il est indiqué page 90 que les habitats d'espèces ne sont pas soumis à protection. Cette affirmation est fautive en particulier pour les oiseaux dont les sites de reproduction et les aires de repos sont protégées.

---

<sup>5</sup> Schéma Régional de Cohérence Écologique

### Espaces agricoles

Le dossier précise qu'un des enjeux du projet est de préserver la fonction « agricole » du quartier.

L'autorité environnementale indiquait dans son avis du 28 janvier 2015 que l'état initial méritait d'être complété sur la thématique de l'activité agricole. Une présentation des activités de maraîchage et des jardins familiaux a été rajoutée. Ainsi, deux exploitations spécialisées dans les cultures maraîchères se développent sur 10 hectares et permettent d'alimenter les marchés de Saint-Denis et les grandes surfaces à proximité. Les jardins familiaux s'étendent sur une superficie de 26 204 m<sup>2</sup> et sont gérées par trois associations.

## **2.4 Les transports, le bruit et la qualité de l'air**

### Transports

Le projet est situé au carrefour de grands axes routiers (RD 28 et RD 29) qui desservent les universités Paris VIII et Paris XIII et les centres-villes de Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine et Stains. La mise en service du tramway T5, en juillet 2013, a permis la requalification de la RN1 en boulevard urbain. La RD 29 au sud du site, devrait aussi être requalifiée avec piste cyclable, pour rejoindre l'université Paris VIII.

L'avis de l'autorité environnementale de janvier 2015 recommandait de prendre en compte les évolutions récentes du secteur : mise en service du T5, prolongement de la RD 28, les travaux en cours concernant la tangentielle légère nord (TLN), développement de la ZAC du Bois Moussay comprenant notamment 400 emplois, construction des archives nationales (300 emplois). Une nouvelle étude de trafic a été réalisée en 2015. Des comptages ont été réalisés aux heures de pointe du matin et du soir et démontrent notamment des difficultés de circulation au carrefour rue d'Amiens / avenue de Stalingrad.

### Bruit

L'état initial s'appuie sur les données disponibles auprès du Conseil Général de la Seine-Saint-Denis et les cartographies départementales associées (page 129) ainsi que sur les Plans de Gêne Sonore (PGS) des aéroports de Roissy et du Bourget et leurs cartographies (page 130). Le site du projet se situe dans la zone 3 du PGS du Bourget avec une gêne modérée entre les courbes de 55 et 65 Lden.

Le plan d'exposition au bruit (PEB) du Bourget est en cours d'élaboration et le dossier note par anticipation, que le projet se situe dans la zone C si l'on se réfère aux cartographies de ce plan.

Selon une étude acoustique menée en octobre 2010 (période diurne) évoquée dans le dossier, des niveaux sonores situés entre 54 et 57 dB(A) sont relevés en retrait des axes routiers et entre 66 et 75 dB(A) en bordure de ces axes. Cependant cette étude n'intègre pas les Archives nationales ni la nouvelle rue Toussaint-Louverture qui sont des équipements importants et ne reflète donc pas un véritable « état actuel ». L'étude d'impact indique que de nouvelles mesures de bruit devaient être réalisées en octobre 2015 et que ses résultats seraient intégrés au travers d'une mise à jour de l'étude d'impact. L'autorité environnementale regrette que cette étude n'ait pas été menée avant l'actualisation de la présente étude d'impact dont la version date de septembre 2015.

### Qualité de l'air

L'état initial de pollution de l'air se réfère aux données 2008-2011, issues des statistiques et relevés d'Airparif. Il est conclu que les principales sources de pollution de l'air pour le site du projet, sont issues du trafic routier.

## **2.5 Les paysages, le patrimoine et l'archéologie**

L'analyse paysagère du site est quasi inexistante. Le site des Tartres Sud constitue l'un des derniers « espaces de respiration » du secteur et l'un des seuls sites d'agriculture urbaine (maraîchage) situé en pleine agglomération sur la petite couronne parisienne. L'étude d'impact aurait dû présenter ses caractéristiques paysagères, expliciter les ambiances d'un point de vue paysager de ce secteur et analyser leurs articulations avec le secteur maraîcher (espace ouvert / franges urbanisées et denses ou pas, ...). L'autorité environnementale recommande que cette analyse paysagère soit approfondie afin de qualifier les enjeux cruciaux de ce site singulier.

Le dossier note que l'ensemble du site des Tartres Sud présente une sensibilité archéologique importante : période néolithique et période gauloise. Un diagnostic archéologique a été mené en

2015 sur quatre secteurs (page 147) disséminés dans la ZAC. Un élément notable a été découvert.

### **3. Justification du projet retenu**

Le projet d'aménagement du secteur des Tartres Sud, vise à l'urbanisation mixte d'un territoire en milieu urbain dense, tout en gardant sa singularité de vaste espace naturel. L'importance stratégique du secteur est bien notée, notamment la bonne desserte actuelle par les transports en commun que le projet devrait conforter en créant des liaisons nord-sud et est-ouest par trame viaire et cheminements de mode doux.

Cet aménagement vise notamment à diversifier l'habitat en tenant compte des opérations de rénovation urbaine des communes limitrophes, à ouvrir le site qui est à l'heure actuelle peu perméable aux quartiers environnants et à maîtriser la gestion des eaux pluviales du territoire concerné, en limitant l'imperméabilisation et l'accompagnement du développement de l'Université Paris VIII.

Deux variantes sont présentées, les raisons qui ont mené au choix de la variante retenue sont clairement présentées. Le dossier précise que ce projet a évolué en fonction des observations émises lors de diverses consultations et suivant les différents plans guides.

Comme le recommandait l'autorité environnementale, le dossier présente l'Agenda 21 de Plaine-Commune et ses orientations visant à maintenir et à développer des espaces à vocation agricole dans le tissu urbain.

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

L'état initial a été complété sur certaines thématiques mais mériterait encore d'être approfondi, notamment sur le paysage, les continuités écologiques et les espèces protégées. Ceci ne permet toujours pas une évaluation correcte des impacts du projet sur l'environnement et la santé humaine. Ainsi, dans son ensemble, la démarche d'évaluation environnementale menée ne permet pas d'apprécier la bonne prise en compte de l'environnement dans le projet.

#### **4.1 La phase de travaux**

Les effets dus à la phase chantier et les mesures prises apparaissent dans un paragraphe dédié tel qu'il avait été recommandé dans l'avis précédent. La mise en application des critères de chantiers propres notamment l'objectif « URBA 1.4 » du SRCAE d'Île-de-France est annoncée mais non étayée, ainsi que le PPA<sup>6</sup> d'Île-de-France qui prévoit dans sa mesure ACC7 de réduire les émissions de particules dues aux chantiers.

#### **4.2 La pollution des sols**

Le dossier note que des études complémentaires de pollution des sols et de la nappe, devront être effectuées notamment sur l'ancien site industriel et au regard des futurs usages du site. En effet, compte-tenu de la réalisation d'établissements recevant des populations sensibles (groupes scolaires, crèches) au sens de la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles, il appartient au demandeur de s'assurer que le projet ne présente pas de risques en termes sanitaires. Une attention particulière devra également être portée aux aires de jeux réalisées en dehors de ces établissements, mais aussi aux emplacements réservés à la réalisation de jardins familiaux ou d'espaces de maraîchage.

Le dossier note (page 176) que si une pollution des sols est suspectée, lors de la réalisation des études complémentaires géotechniques et hydrogéologiques, un diagnostic et une étude de pollution des sols devront être effectués. En cas de pollutions avérées, des travaux de dépollution seront effectués et une évaluation des risques sanitaires sera conduite afin de vérifier que les terrains laissés en place sont compatibles avec la destination du site.

#### **4.3 L'eau**

La gestion des eaux pluviales est un enjeu fort du projet de la ZAC. Les aménagements proposés démontrent que le projet a, pour cette thématique, bien pris en compte cette gestion puisqu'il vise :

---

<sup>6</sup> Plan de protection de l'atmosphère

- un objectif de zéro rejet au réseau d'assainissement pour une pluie décennale. L'étude d'impact met bien en évidence que l'entretien des équipements sera déterminant pour l'efficacité du dispositif. Les modalités d'entretien auraient donc pu être précisées.
- une réutilisation de ces eaux pour l'irrigation des espaces verts et des espaces d'agrément. Toute installation permettant la réutilisation des eaux de pluie devra être conforme à l'arrêté du 21 août 2008<sup>7</sup> qui s'applique à l'ensemble des bâtiments, qu'ils soient raccordés ou non à un réseau public de distribution d'eau potable.

Pour limiter l'augmentation du risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe, les eaux pluviales résiduelles (après infiltration) seront gérées par un réseau séparatif.

La ZAC va rejeter les eaux de ruissellement dans le bassin versant du Croult, tronçon du lac départemental de la Courneuve au confluent de la Seine (masse d'eau FRHR157B). La qualité écologique de ce tronçon est médiocre et sa qualité chimique est mauvaise. Les nutriments, hydrocarbures et métaux, caractéristiques de la pollution urbaine sont des paramètres déclassants de l'état de la masse d'eau. L'impact potentiel des eaux de ruissellement sur la qualité des eaux superficielles et sur les masses d'eaux souterraines a été analysé, comme l'autorité environnementale le recommandait dans son avis du 28 janvier 2015. Des mesures, également décrites dans le dossier loi sur l'eau, sont prévues pour éviter la pollution en phases et exploitation ainsi que pour assurer la dépollution des eaux de ruissellement (installation de filtres à sable plantés pour l'épuration des eaux pluviales).

Sur les 33 hectares de la ZAC, il est prévu d'en aménager 60 % en espaces verts au travers de prairies, toitures végétalisées, jardins potagers, noues, canaux. L'étang, prévu dans le projet, sera alimenté directement par les eaux de pluie. Le dispositif de pompage initialement envisagé dans le projet n'est finalement pas retenu.

#### **4.4 Les transports, le bruit et la qualité de l'air**

##### **Les transports**

L'étude d'impact s'appuie sur l'étude de trafic actualisée en 2015, suite à la recommandation du précédent avis. Elle permet de réévaluer les impacts de la ZAC des Tartres sur le trafic du secteur.

Le trafic généré par la ZAC a été évalué en tenant compte des modifications récentes des conditions de circulation dans le secteur et des nouveaux projets routiers et de transports collectifs. L'étude de trafic a permis de déterminer une quasi-linéarité de l'évolution du flux automobile généré par la ZAC en heures de pointe au fil des années jusqu'à la livraison du programme immobilier en 2022. A cette date, la ZAC générera 1000 véhicules à l'heure de pointe du matin et 1085 à l'heure de pointe du soir. Le réseau routier sera en capacité de supporter l'apport de flux généré par la ZAC. En revanche, une tension demeurera toujours au niveau du carrefour rue d'Amiens / avenue de Stalingrad, qui pourrait ne pas supporter l'accroissement de la circulation en heures de pointe.

L'autorité environnementale souligne, en outre, qu'il conviendra également d'être vigilant dans la gestion des voiries à terme, notamment pour le stationnement ainsi que de veiller à ce que le maillage en liaisons douces du projet soit connecté aux cheminements existants afin de désenclaver le site de la ZAC.

La bonne desserte du site, à terme, en transports en commun (ligne 13 du métro, ligne T5 du tramway, future gare d'interconnexion RER D / Tangentielle nord) constitue un atout important pour le développement de la ZAC et l'opportunité d'une réduction de trafic routier dans le secteur.

##### **Le bruit**

###### **\* Bruit aéroportuaire**

Le site du projet de la ZAC des Tartres Sud est particulièrement exposé au bruit aéroportuaire du fait de son positionnement dans l'axe d'une des pistes de l'aéroport de Paris-Le Bourget. Le projet respecte cette contrainte en ne prévoyant pas de construction de logements sur la partie centrale du périmètre qui est la plus exposée. L'étude d'impact (page 174) évoque la prise en

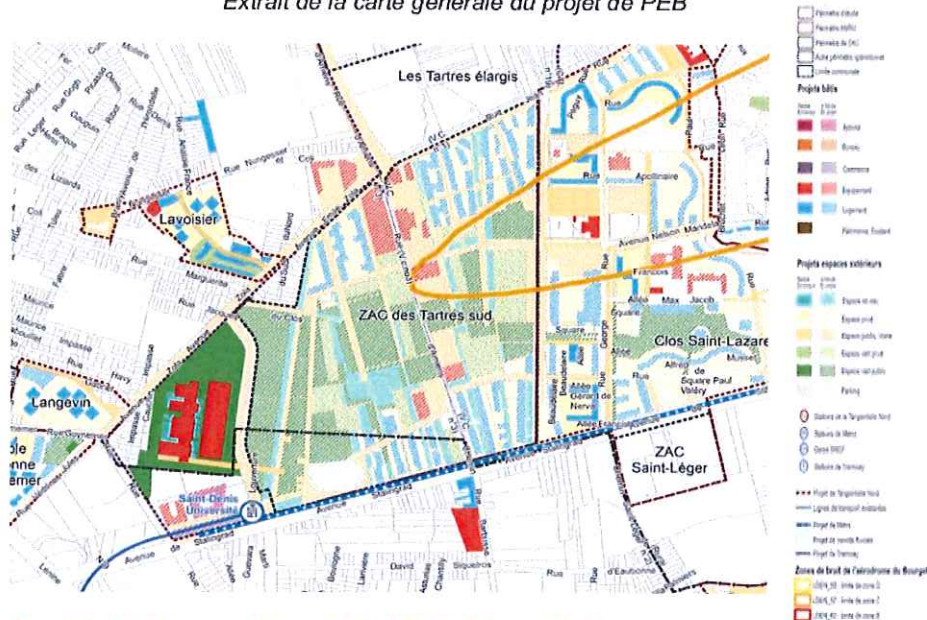
<sup>7</sup> Relatif à la réutilisation des eaux de pluie



compte de ces contraintes, notamment sur les étages élevés des constructions concernées, sans toutefois donner de précisions sur les dispositions constructives envisagées.

L'étude d'impact mentionne le projet de PEB<sup>8</sup> de l'aéroport du Bourget, en cours d'élaboration, mais ne propose aucune cartographie du projet de plan de zonage. L'étude d'impact aurait pu analyser la compatibilité avec la dernière version de ce PEB dont l'approbation était prévue en 2015. La notice explicative, jointe au dossier de déclaration d'utilité publique de 2015, apportait plus de précisions sur ce point (page 36) avec notamment la cartographie suivante :

Extrait de la carte générale du projet de PEB



Zone C (périmètre orange) du projet de PEB de l'aéroport du Bourget

Cette cartographie montre la présence d'un équipement en limite de la zone C du projet de PEB. D'après les éléments du plan masse du projet, il s'agirait de la ferme pédagogique. La notice explicative (page 34) rappelle cependant, qu'en zone C « l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit ». La compatibilité de cet équipement avec les dispositions du projet de PEB aurait donc mérité de faire l'objet d'une analyse particulière.

#### \* Bruit des infrastructures routières

Les nuisances sonores liées à ces infrastructures sont étudiées en comparant les niveaux de bruit initiaux (page 172) et futurs (page 173). L'état initial du bruit devant être actualisé en tenant compte des derniers aménagements actuels, il conviendra de revoir également les éléments de comparaison avec les niveaux sonores futurs.

#### La qualité de l'air

La principale source de pollution atmosphérique identifiée et analysée est celle liée à l'augmentation du trafic routier. La conclusion de l'analyse (page 171) mentionne que l'amélioration de la qualité de l'air dépendra de la mise en place de lignes fortes de transport en commun, de l'évolution du parc automobile et d'une démarche de construction anticipant les normes à venir du Grenelle de l'environnement et des constructions BBC<sup>9</sup>. Il aurait été appréciable que soient analysés les impacts attendus suite à la construction de ces logements. L'autorité environnementale note que de nouvelles simulations seront réalisées à partir de l'étude de trafic actualisée datant de 2015.

Pour la végétalisation des espaces verts, il conviendra d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques<sup>10</sup>.

<sup>8</sup> Plan d'exposition au bruit

<sup>9</sup> Bâtiment Basse Consommation

<sup>10</sup> Le guide d'information végétation en ville du réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) est disponible sur le site : <http://www.végétation-en-ville.org>

## 4.5 Les milieux naturels et les espaces agricoles

### Milieux naturels

Le pétitionnaire devra évaluer l'impact éventuel du projet sur les espèces protégées. En cas d'impact résiduel significatif, une demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats (art. L.411-1 du C.Env) devra être demandée et obtenue avant d'entreprendre les travaux impactant.

Comme le souligne l'étude d'impact (page 163), le maintien et le renforcement des corridors écologiques correspondent à une ambition forte du projet. Cependant le dossier présente plus une réflexion sur les continuités écologiques qu'une analyse du fonctionnement actuel et du fonctionnement futur. Il n'est donc pas possible d'apprécier comment le projet participe à la préservation ou à la remise en bon état de ces continuités écologiques locales.

De même, les aménagements prévus pour relier les différents espaces ou empêcher leur séparation fonctionnelle, ne sont pas précisés. A ce titre, il convient de remarquer que les terrains de sport ont peu de valeur écologique. La préservation éventuelle de la végétation existante des friches ou des milieux en place, n'est pas évoquée.

### Espaces agricoles

L'aménagement de la ZAC conduira à la suppression des deux exploitations agricoles, les exploitants actuels ne souhaitant pas maintenir leur activité. Le projet vise à assurer le maintien d'une activité agricole sur le site. L'étude d'impact indique que l'activité agricole sera maintenue sur 7 000 à 8 000 m<sup>2</sup>, cependant le cadre permettant le maintien de l'activité maraîchère n'est pas encore défini. La permaculture et la gestion associative sont évoquées mais sans plus de précisions. L'étude d'impact aurait pu présenter clairement les impacts économiques et sociaux que constituent cette perte de surface agricole et de proposer des mesures concrètes afin d'assurer la pérennité de l'activité agricole dans ce territoire.

## 4.6 Le paysage

Le projet transforme un vaste espace de maraîchage et jardins familiaux en un système urbain complexe comprenant des logements, d'un étang, de terrains sportifs, de jeux, d'espaces publics.

Le précédent avis indiquait que les impacts sur le paysage étaient à approfondir. Les effets sur le paysage sont traités page 178. Les percées visuelles d'orientations nord-sud avec l'alternance de fronts bâtis et d'allées arborées en parallèle sont mieux développés.

Les informations concernant les « volumes enveloppes » sont peu claires. Les quelques explications restent succinctes et les schémas fournis sont difficilement compréhensibles. La traduction concrète de ce principe pour l'aménagement de la ZAC, notamment en termes de hauteur de bâti, n'est pas précisé.

L'autorité environnementale recommande donc que cette thématique soit de nouveau approfondie.

## 4.7 L'énergie

### Consommation énergétique

Les ambitions du projet en matière de consommation énergétique sont mises en avant. L'étude d'impact présente la répartition des consommations prévisionnelles de chaque typologie de bâtiment. Ainsi, les logements représenteront 70 % des consommations globales de la ZAC. L'opération vise l'obtention de labels énergétiques, avec d'une part le label Effinergie +, qui repose sur l'amélioration de l'enveloppe et des performances des systèmes, et le label BEPOS (Bâtiment à énergie positive).

### Recours aux énergies renouvelables

En application des dispositions de l'article L.128-4 du code de l'urbanisme, le dossier présente une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone. Cette étude de faisabilité n'a pas été modifiée par rapport au précédent dossier. En revanche, l'étude d'impact a été modifiée pour présenter de manière plus approfondie les sources d'énergie potentielles et le mix énergétique étudié. Ainsi, après une étude comparative, deux sources d'énergies semblent privilégiées : le raccordement au réseau de chaleur situé à proximité immédiate et l'approvisionnement des bâtiments par biomasse (chaudière bois). Pour déterminer laquelle des deux ressources est la solution la plus avantageuse du point de vue économique et énergétique, les effets sur les cinq points suivants ont été quantifiés : la stabilité

des prix, la création d'emploi, l'impact des travaux, l'encombrement du système à mettre en place et la faisabilité opérationnelle. Il en ressort que le réseau de chaleur est la meilleure solution, et notamment en ce qui concerne la faisabilité opérationnelle.

Les options faisant appel à la géothermie et aux dispositifs de pompes à chaleur apparaissent rapidement écartées alors que l'étude d'impact et l'étude de faisabilité font état de forts potentiels en la matière. Le type de géothermie envisagé (superficielle ou profonde) aurait pu être précisé dans les options présentées, ce qui aurait permis de justifier et clarifier les raisons qui ont amené à écarter cette option.

Dans l'option de raccordement au réseau de chaleur existant, il est envisagé pour garantir un recours minimum aux énergies renouvelables d'exploiter des toitures en solaire photovoltaïque (page 104 de l'étude de faisabilité). Or les toitures sont également pressenties pour une végétalisation (page 239 de l'étude d'impact). Il conviendrait de préciser les compatibilités entre ces mesures et les parts dédiées à chaque dispositif, ainsi que les précisions techniques sur les modalités exactes de leur mise en œuvre.

#### **4.8 Les effets cumulés**

L'analyse des effets cumulés du projet avec les autres projets du secteur (pages 186 et suivantes) intègre bien le projet de la ZAC Sud-Confluence qui se trouve à 1,5 km du projet, sur la commune de Saint Denis, conformément à la remarque du précédent avis concernant son absence. Ce projet a fait l'objet d'avis de l'autorité environnementale en 2012 et 2015<sup>11</sup>.

L'étude d'impact analyse les effets cumulés du projet avec les quatre autres projets du secteur par thématiques, à l'aide de tableaux. L'analyse est claire mais reste succincte. L'autorité environnementale apprécie néanmoins cette démarche.

### **5. 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 document présenté aborde toutes les thématiques en les présentant avec de nombreux schémas et photographies. Il aurait cependant, été appréciable de mettre à jour le sommaire général de l'étude d'impact afin de pouvoir plus aisément retrouver les thématiques recherchées.

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

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

Le préfet de région, autorité environnementale

L'adjointe au préfet, secrétaire général  
pour les affaires régionales



Fabienne BALUSSOU

---

<sup>11</sup> Avis n° EE-646-12 du 19 novembre 2012 et avis n° EE-1011-15 du 26 mai 2015