



PRÉFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de  
l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France

Le **29 SEP. 2015**

*Évaluation environnementale des projets*

Nos réf : EE-1063-15

### **Avis de l'autorité environnementale sur le projet de ZAC de Coteaux Beauclair, à Rosny-sous-Bois (Seine-Saint-Denis)**

#### **Résumé de l'avis**

Le présent avis porte sur le projet de création de la ZAC de Coteaux Beauclair à Rosny-sous-Bois (Seine-Saint-Denis). Le projet vise à densifier et à ré-aménager un quartier existant, en créant une offre nouvelle de logements et en renforçant la mixité fonctionnelle du secteur. Cette densification s'appuie sur la mise en service, à l'horizon 2022, d'une station de la ligne de métro n°11 à proximité immédiate du site. À ce titre, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé en 2013, identifiait ce site comme un secteur de densification préférentielle. À terme, le quartier inclura 1 300 nouveaux logements, des activités économiques, et des équipements scolaires.

Les principaux enjeux du site sont les continuités écologiques, les nuisances sonores, les sols pollués et, à un moindre degré, la gestion de l'eau et le paysage.

L'étude d'impact, concise, illustrée et ayant bien identifié les enjeux environnementaux, est globalement de qualité. Elle aurait toutefois gagné dès le stade de la création de la ZAC, à décrire plus précisément le projet et à analyser plus précisément certains enjeux dimensionnant pour le projet.

L'autorité recommande que soient précisées, lors des phases ultérieures d'avancement de la ZAC :

- les caractéristiques du projet ;
- l'analyse des enjeux et des effets du projet sur les thématiques suivantes : la pollution des sols compte tenu de l'implantation de publics sensibles ; les déplacements, le stationnement et les nuisances associées ; la gestion des eaux pluviales.

\* \* \*

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

## AVIS

### 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. Dans ce sens, l'article R.122-6 du code de l'environnement désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et L.122-7. Pour ce projet, l'autorité environnementale est le préfet de région.

#### **1.2. Présentation de l'avis de l'autorité environnementale**

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2011/92/UE modifiée. À la suite de la phase de concertation, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Le présent avis de l'autorité environnementale porte sur l'étude d'impact de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Coteaux Beauclair à Rosny (juillet 2015), présentée dans le cadre de la procédure de création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

#### **1.3. Contexte et description du projet**

Le projet, porté par la Ville de Rosny-sous-Bois, consiste à créer la ZAC de Coteaux Beauclair, fruit de la fusion, en mai 2015, de deux ZAC communales « Saussaie-Beauclair » (créée en 1995) et « Gabriel Péri » (créée en 2010).

Le projet vise à densifier et à ré-aménager un quartier existant, en créant une offre nouvelle de logements et en renforçant la mixité fonctionnelle du secteur. Cette densification s'appuie sur la mise en service, à l'horizon 2022, d'une station de la ligne de métro n°11 située à proximité immédiate du site. À terme, le quartier inclura 1300 nouveaux logements, des activités économiques, et des équipements scolaires.

S'inscrivant dans le cadre de la création du Grand Paris, le projet est implanté dans un secteur de densification préférentielle identifié au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé en 2013. Il est par ailleurs évoqué dans le contrat de développement territorial « Paris Est entre Marne et Bois » qui vise notamment à renforcer l'attractivité de l'Est Parisien.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Rosny-sous-bois est en cours de révision. Cette révision a fait l'objet, le 13 avril 2015, d'un avis de l'Autorité Environnementale du préfet de région, dans lequel étaient notés les effets favorables de cette révision en termes de développement des énergies renouvelables, de mutation des déplacements vers les transports collectifs et les modes actifs, d'espaces verts, de biodiversité, et de patrimoine, et faisait apparaître des mesures pour éviter et réduire les incidences sur l'environnement.

L'Autorité Environnementale avait par ailleurs estimé, que la gestion des nuisances sonores par le projet PLU aurait pu être davantage prise en compte, via par exemple, la

préservation de zones de calme, au-delà de l'effort de réduction des déplacements motorisés et du respect de la réglementation acoustique pour les constructions neuves.

Afin de donner un cadre de développement raisonné à ce projet de ZAC, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (telles que codifiées à l'article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme) visent spécifiquement ce territoire dans le projet de PLU.

Le périmètre du site, d'une superficie de 16,5 hectares, se caractérise par la présence d'infrastructures routières d'importance (A86, A3, et RN302) et par un tissu urbain très hétérogène. Le quartier bénéficie d'une bonne desserte notamment grâce à la proximité du RER E. Des activités économiques (dont le centre commercial DOMUS et le magasin Alinéa), des logements, une aire d'accueil de gens du voyage, et des espaces verts occupent actuellement le site.

Il présente, par ailleurs, un fort dénivelé ascendant : du nord, très urbanisé, vers le sud, parsemé d'habitat et d'espace verts, en passant par une zone ouverte artificialisée.

A terme, le quartier réaménagé inclura :

- 1 300 nouveaux logements (90 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher) ;
- 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à des fins d'activités ;
- 6 500 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute à des fins scolaires (un groupe de 21 classes) et péri-scolaires (une crèche de 30 à 40 berceaux).

Ces réalisations s'accompagnent de la démolition d'une centaine de logements, d'aménagement et de ré-aménagement de voies, de la création d'une coulée verte support de déplacements doux, et à l'aménagement d'une place de quartier, connectée au futur parvis de la station de métro de la ligne n°11.

Pour une plus grande facilité de compréhension de cette opération d'aménagement, une cartographie exhaustive de la localisation et de la destination des aménagements prévus, ainsi que leur calendrier de réalisation, aurait pu utilement être intégrée dans l'étude.





Le site est à proximité d'un secteur reconnu pour son intérêt écologique en contexte urbain et est, en outre, concerné par deux continuités écologiques d'importance régionale définies au Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Ile-de-France (SRCE). L'une de ces continuités rejoint le plateau d'Avron, entité du multi site Natura 2000 « Sites de Seine-Saint-Denis », tandis que l'autre rejoint le fort de Rosny-sous-Bois. L'état initial identifie correctement ces éléments.

L'étude d'impact inclut une analyse du réseau écologique et de son fonctionnement, ce qui est à souligner. Mais la méthodologie utilisée aurait pu être davantage détaillée.

L'état initial inclut, par ailleurs, des investigations de terrain dont le protocole est présenté de manière synthétique et claire. Sept habitats naturels distincts sont identifiés, et une hiérarchisation des parcelles du site, selon leur valeur écologique, est proposée, ce qui est apprécié. Parmi les habitats recensés, la friche herbacée et arbustive ainsi que les jardins en partie sud sont identifiés comme ayant un intérêt écologique respectivement assez fort et moyen, tandis que les autres secteurs sont considérés comme ayant un intérêt faible.

L'étude identifie la présence d'espèces protégées et d'espèces patrimoniales mais non protégées. La friche herbacée et arbustive constitue un habitat de chasse du faucon crécerelle et accueille la mante religieuse (protégée uniquement au niveau régional).

Les enjeux liés aux espèces invasives sont à approfondir, puisqu'une espèce invasive, la renouée du japon, a été représentée sur une cartographie, et que le projet vise à restaurer des continuités écologiques.

#### Paysages et patrimoine

La thématique du paysage est bien développée dans l'étude d'impact.

Les paysages sont décrits à l'aide de nombreuses photographies et des vues aériennes permettent de comprendre leur localisation. Les composantes et éléments remarquables du paysage sont recensés. Les formes urbaines présentes ne sont néanmoins pas analysées.

Relativement ouvert, le site, en dénivelé, est localisé en contrebas d'un coteau recouvert d'espaces verts classés par le PLU au titre de l'art. L123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme.

L'autorité environnementale recommande de mieux prendre en compte :-

- le cône de vue à préserver depuis la RN 302, conformément aux dispositions du PLU,
- les nouveaux enjeux paysagers induits par l'arrivée, à l'horizon 2022, de la ligne 11 du métro, tels que le viaduc qui sera réalisé à cet effet.

#### Risques naturels et technologiques

Les risques naturels sont correctement décrits dans l'état initial, avec des cartographies claires.

L'étude note l'existence sur la commune d'un risque assez fort d'inondation pluviale.

Le risque d'inondation par remontées de nappe est qualifié de très faible à inexistant sur la base des données du BRGM, alors qu'un tel risque peut exister du fait de la présence d'une nappe sur l'ensemble du plateau de Brie à moins de 5 mètres du terrain naturel. Afin de déterminer les niveaux locaux de la nappe et les dispositions constructives à adopter en conséquence, la réalisation d'études géotechniques est conseillée.

L'étude note que le site est soumis à un aléa moyen de retrait et gonflement d'argiles et qu'il n'est pas soumis à un risque de dissolution du gypse.

L'étude mentionne une probabilité de pollution des sols, étant donné la présence d'activités potentiellement polluantes passées et présentes. L'autorité environnementale précise que deux sites BASIAS (l'un en bordure de site, l'autre à l'emplacement du complexe DOMUS) auraient pu être intégrés à l'état initial. Par ailleurs, l'étude d'impact mentionne l'existence, dans le périmètre d'étude, de deux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation. Cette information n'est pas exploitée. L'étude omet, par ailleurs, de signaler la présence de cinq autres ICPE soumises à autorisation, situées à moins de 850 mètres du site. Une cartographie des activités polluantes passées et présentes du secteur et un recensement des polluants potentiellement présents auraient pu utilement être inclus dans l'étude.

L'étude d'impact mentionne qu'un diagnostic des sols est programmé (p193). Cette étude aurait pu utilement être menée, dès le stade de création de cette ZAC.

L'étude estime que le site est concerné à la marge par le risque lié au transport de matières dangereuses. Ceci aurait pu faire l'objet d'un développement.

Le projet prévoyant des démolitions, l'autorité environnementale rappelle que pour tout bâtiment construit avant le 1er juillet 1997, il convient de réaliser un repérage des matériaux et produits pouvant contenir de l'amiante (Cf. Code de la santé publique) en conformité avec la réglementation en vigueur. Une attention particulière doit aussi être apportée au risque d'exposition au plomb, compte tenu de l'âge des bâtiments existants.

#### Déplacements et nuisances associées

L'état initial des déplacements et nuisances associées est globalement satisfaisant, mais certains éléments pourraient être approfondis.

L'étude fournit un descriptif détaillé des déplacements sur la commune de Rosny-sous-bois, qui donne un aperçu de cet enjeu au niveau du site.

L'étude décrit également les trafics routiers sur les infrastructures entourant le site. Un certain nombre d'études de trafic ont été réalisées sur la zone entre 2005 et 2013 par le bureau d'études CVDIA. Deux études, une de 2009 et l'autre de 2010, présentent des données de flux de circulation en heures de pointe au niveau des carrefours entourant la ZAC. L'étude d'impact note un trafic important sur les autoroutes, et selon les périodes, sur les voies desservant le centre commercial, la RN 302 et les carrefours situés en partie sud du site.

Ces informations sont appréciées, mais une estimation de la capacité de ces infrastructures, en lien avec le trafic observé, aurait permis d'appuyer ces conclusions.

L'étude aurait pu intégrer une analyse de l'offre de stationnement.

Concernant l'air, l'état initial montre que les émissions polluantes sur le secteur d'étude proviennent principalement des transports routiers et du chauffage résidentiel et tertiaire, et conclut à une qualité de l'air relativement bonne.

L'état initial du bruit est satisfaisant. Sont recensés dans l'étude les principaux axes routiers longeant le site, avec leur classement sonore (A86: 1 et RN302: 3). Des illustrations cartographiques caractérisent spatialement le bruit et les dépassements de seuil sanitaire. L'environnement sonore du site est de mauvaise qualité : toute une partie de la ZAC est située en dépassement de seuil. La principale source de nuisance est l'autoroute A86, qui impacte près de la moitié du secteur de la ZAC. Trois points noirs de bruit sont, ailleurs, identifiés dans le site d'étude, ils correspondent à des bâtiments le long de la RN302.

Le bruit constituant un enjeu majeur sur la zone d'étude, l'autorité environnementale recommande par ailleurs la réalisation d'une étude acoustique propre à la ZAC.

L'analyse des effets cumulés évoque un manque d'information relatif aux nuisances sonores liés au projet de la ligne 11 de métro. L'autorité environnementale recommande que, à l'occasion des étapes ultérieures d'approbation de la ZAC, l'étude d'impact soit actualisée et tienne compte des prochaines versions de l'étude d'impact de la ligne 11.

### Énergie

L'état initial identifie bien le potentiel de développement des énergies renouvelables sur le territoire de la ZAC. Selon l'étude, la géothermie, le photovoltaïque, et le solaire thermique peuvent potentiellement être développés et exploités sur le site.

## **3. L'analyse des impacts environnementaux**

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

Le projet s'inscrit dans un objectif de renouvellement urbain éco-responsable et a l'ambition d'obtenir le label « éco-quartier » au travers notamment d'engagements en termes de densification urbaine, de mixité fonctionnelle, de synergies avec les transports en commun, de renforcement des déplacements doux, ou encore de préservation et mise en valeur de la biodiversité.

L'étude pourrait présenter plus clairement la justification du choix des bâtiments préservés ou démolis et des parcelles accueillant les constructions. Les conditions de relogement des habitants du quartier ne sont pas évoquées.

L'étude d'impact intègre une analyse des effets permanents (projet en exploitation), des effets temporaires (phase chantier), et des effets cumulés avec deux projets d'importance situés à proximité : le prolongement de la ligne 11 du métro (qui jouxtera le site à partir de 2022), et la ZAC Boissière Acacias, qui sera réalisée progressivement entre 2015 et 2019, à 250 m environ au sud du site. L'étude d'impacts aurait toutefois gagné à localiser ces projets.

Le projet a décliné les Orientations d'Aménagement et de Programmation telles qu'arrêtées dans le PLU révisé. Par ailleurs, le projet répond à des exigences de densification et de mutation s'inscrivant ainsi dans les objectifs de développement de la Métropole du Grand Paris.

L'étude aurait toutefois gagné à présenter l'articulation du projet avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Ile-de-France, le Plan de protection de l'atmosphère Ile-de-France, et le zonage d'assainissement de Rosny-sous-bois.

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

#### Eaux pluviales

Le projet va générer de l'imperméabilisation et donc du ruissellement.

L'étude d'impact intègre une quantification de l'imperméabilisation à l'intérieur du périmètre mutable (transition du coefficient d'imperméabilisation de 0,55 à 0,59), et une description du système de gestion des eaux pluviales. Il est prévu une gestion aérienne et gravitaire en espaces public et en espace privé, avec aménagement d'un réseau de noues interconnectées (avec un point de rejet unique dans le bassin de rétention du rond point de la rue de Lisbonne), de toitures végétalisées (« dans la mesure du possible », selon l'étude), pour un débit de fuite contrôlé à 1 l/s/ha, soit inférieur aux 10 l/s/ha prévus par le PLU.

L'autorité environnementale estime que l'articulation du projet avec le zonage d'assainissement aurait dû être justifiée. Le projet prévoit en effet de favoriser l'infiltration diffuse et l'évaporation, alors que le zonage réglementaire proscrit l'infiltration sur la zone d'étude.

L'autorité environnementale note que le projet prévoit une charte chantier vert, afin de gérer les risques de pollutions du site par le chantier.

#### Milieux naturels et continuités écologiques

L'étude d'impact présente des mesures favorables aux milieux naturels, notamment à l'espèce réglementaire protégée contactée sur le site (mante religieuse) et aux continuités écologiques. Des précisions sont néanmoins attendues (elles sont détaillées ci-dessous).

L'étude aurait tout d'abord gagné à inclure une cartographie superposant l'état initial et le projet, permettant ainsi de comprendre plus clairement ses impacts.

Par ailleurs, la friche herbacée et arbustive au centre du site (3,4 ha), doit être intégralement détruite par le projet. La compensation prévue au projet (création de 3,4 ha d'espaces verts) est appropriée, mais ses modalités de réalisation auraient pu être présentées plus clairement.

L'étude prévoit une identification des orthoptères (incluant donc probablement la mante religieuse), en phase travaux. Des mesures d'évitement (réalisation des travaux hors période de reproduction par exemple) auraient pu également être étudiées dès à présent.

En ce qui concerne les continuités écologiques, l'étude prévoit une zone de non constructibilité en partie sud (où est localisée la continuité du SRCE), le maintien et la restauration de continuités écologiques, et l'amélioration de la structure végétale du bois en partie sud-ouest du site. Des précisions sur le devenir de l'alignement d'arbres rue de Lisbonne (protégé au titre du PLU), et sur les éventuels effets du projet sur la continuité écologique décrite par le SRCE au nord du projet (le long de l'A86), auraient pu être intégrées à l'étude.

En outre, une étude d'incidence natura 2000, réglementaire, aurait dû être incluse dans l'étude, d'autant plus que le site est relié par connexion écologique au plateau d'Avron.

L'autorité environnementale précise enfin qu'une attention particulière devra être apportée à la végétalisation des espaces verts, afin d'éviter les plantations d'essences allergènes.

#### Paysages et patrimoine

Le projet induira une modification significative du paysage. En bas du coteau, il intégrera de hauts bâtiments alternant avec des espaces verts. En conséquence, la ligne de toits sera graduée, le long du dénivelé. L'inclusion de représentations des vues du projet aurait été appréciée pour mieux identifier les impacts paysagers. L'analyse des effets cumulés du projet avec le viaduc de la ligne de métro n°11 aurait pu être approfondie et étudier le point de vue de chaque usage (métro et ZAC).

#### Pollution des sols

En ce qui concerne les sols pollués, le projet prévoit une exportation des terres polluées en phase travaux. L'autorité environnementale rappelle qu'au titre de la circulaire du 8 février 2007, le maître d'ouvrage devra justifier la localisation de la crèche et du groupe scolaire et l'absence de risque sanitaire pour les populations fréquentant ces établissements. Une évaluation quantitative du risque sanitaire (EQRS) pourrait être pertinente au regard du



projet. En cas de découverte de sols pollués lors de la phase chantier, il appartient au maître d'ouvrage de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site.

#### Déplacements et nuisances associées (qualité de l'air, nuisances sonores)

Le projet est susceptible d'induire une augmentation du trafic routier, malgré sa proximité avec les transports en commun.

L'étude prévoit 4 800 déplacements de véhicules motorisés supplémentaires par jour. Toutefois, les hypothèses de génération des flux induits ne sont pas explicitées. L'étude juge que les impacts sur le trafic routier seront limités par rapport au trafic actuel, surtout celui des autoroutes. L'autorité environnementale estime qu'en l'absence d'hypothèses de génération de trafic, une incidence significative du projet sur les infrastructures routières ne peut être exclue, bien que la part de trafic routier générée soit faible.

De même, les effets du projet sur les émissions polluantes et nuisances sonores liées aux déplacements, devront être approfondis au fur et à mesure de l'avancement du projet. L'étude précise d'ailleurs qu'une « mesure de la pollution atmosphérique de niveau 2 » est en cours, et qu'une analyse complète sera « proposée » après réalisation du projet. L'étude d'impact « conseille » en outre de réaliser une Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires, et évoque une simulation numérique de qualité de l'air. Des compléments sont donc attendus lors des phases suivantes d'élaboration du projet.

Des mesures de protection contre le bruit sont prévues par le projet (isolation des façades exposées et fenêtres, agencement des pièces à l'intérieur des bâtiments), mais à ce stade elles ne sont pas localisées et caractérisées précisément.

L'étude estime que le projet ne devrait pas aggraver les nuisances acoustiques dans les bâtiments existants, mais ne conclut pas sur l'exposition des nouveaux usagers, en particulier le groupe scolaire et la crèche. L'étude ne présente pas de mesures d'évitement ou de réduction du bruit au travers de la composition urbaine des îlots (morphologie, localisation des bureaux et logements). Ces éléments gagneront à être approfondis au fur et à mesure de l'avancement du projet.

Il n'est pas fait mention dans l'étude du stationnement alloué aux logements. Cet enjeu pourrait être analysé, afin de s'assurer de l'absence de saturation ou de nuisances associées.

L'étude mentionne un dispositif de chantier vert pour les nuisances, poussières, et perturbations de trafic, qui paraît satisfaisant.

#### **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.

Pour chaque thématique environnementale, le résumé non technique de l'étude comporte une synthèse proportionnée aux enjeux du projet. Un tableau récapitulatif des impacts et mesures prévues par le pétitionnaire complète par ailleurs le résumé, ce qui est apprécié. Toutefois, une conclusion générale sur les impacts résiduels du projet aurait pu être utilement intégrée, de même que certaines illustrations présentes dans l'étude.

#### **5. 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'Ile-de-France.

Le préfet de région, autorité environnementale

Pour le Préfet de Région et par délégation  
Le Préfet, Secrétaire Général des Affaires Régionales  
d'Ile-de-France

Laurent FISSOUS