

PRÉFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

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

Le

20 OCT. 2017

Évaluation environnementale des projets  
Nos réf : EE-1310-17

**Avis de l'autorité environnementale  
sur le projet d'aménagement du Fort d'Aubervilliers  
(communes d'Aubervilliers et de Pantin - Seine-Saint-Denis)  
Dossier de procédure intégrée pour le logement concernant le secteur 1 Jean Jaurès**

**Résumé de l'avis**

Le présent avis concerne le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) du Fort d'Aubervilliers qui consiste à accueillir, sur les emprises de l'ancien Fort, un nouveau quartier mixte (logements, commerces, et activités artistiques). Le programme d'aménagement est actuellement défini sur 20 des 36 ha de surface de la ZAC. Deux secteurs opérationnels ont été définis prévoyant environ 2 000 logements pour 5 000 habitants.

La réalisation du premier secteur, dénommé secteur 1 Jean Jaurès, nécessite de mettre en compatibilité les plans locaux d'urbanisme des communes d'Aubervilliers et de Pantin. Grand Paris Aménagement a souhaité recourir à la procédure intégrée pour le logement (PIL), telle que définie à l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme. La PIL permet notamment, en une seule procédure, de mettre en compatibilité des documents d'urbanisme et d'adapter des documents de rang supérieur. Dans ce cadre, elle prévoit qu'une évaluation des incidences du projet et des mises en compatibilité soit réalisée.

Le présent avis de l'autorité environnementale porte donc sur l'étude d'impact du projet de ZAC ainsi que sur les évaluations des incidences des mesures de mises en compatibilité des PLU des communes d'Aubervilliers et de Pantin.

Les principaux enjeux environnementaux, pour ce site et ce projet, sont les risques naturels, la gestion de l'eau, la pollution des sols, le patrimoine naturel et bâti, les déplacements automobiles et nuisances associées.

S'agissant de l'appréciation des impacts du projet d'aménagement, l'autorité environnementale se réfère à son avis du 19 avril 2017 émis dans le cadre du dossier de réalisation de ZAC, annexé au présent avis.

S'agissant des mesures de mises en compatibilité, ces dernières sont strictement limitées aux emprises du secteur 1 Jean Jaurès. L'évaluation des incidences de ces modifications sur l'environnement apparaît correctement réalisée, proportionnée aux enjeux du secteur.

L'autorité environnementale n'a pas de recommandations particulières à émettre sur ces propositions de mises en compatibilité.

*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

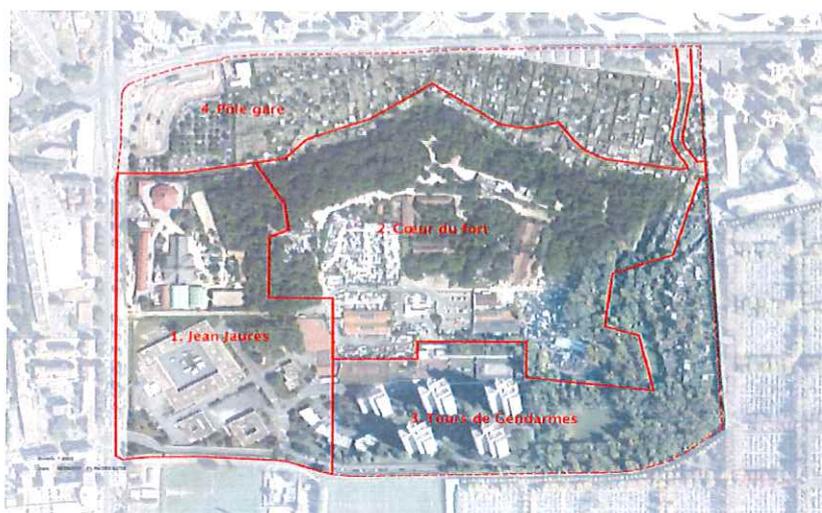
### 1. Projet de ZAC et modifications des dispositions des PLU

#### 1.1 Présentation du projet de ZAC du Fort d'Aubervilliers

##### Présentation générale de la ZAC

Le site du Fort d'Aubervilliers<sup>1</sup> est situé à environ 1,2 km de la Porte de la Villette. Il s'étend sur 36 ha dont 33 ha sur la commune d'Aubervilliers et 3 ha sur la commune de Pantin.

Porté par Grand Paris Aménagement, le projet d'aménagement vise à requalifier et désenclaver les anciennes emprises du Fort d'Aubervilliers aux fins d'y accueillir un nouveau quartier principalement résidentiel. La ZAC est organisée en quatre secteurs selon la répartition exposée ci-dessous :



Organisation de la ZAC en 4 secteurs opérationnels - Source : Pièce 4 - Mise en compatibilité PLU Aubervilliers p 3

A ce jour, l'aménagement du site est programmé sur deux secteurs représentant 20 ha des 36 ha du périmètre global de la ZAC. En ce sens, deux tranches opérationnelles ont actuellement été définies portant sur le secteur 1 dit Jean Jaurès (8,1 ha) et sur le secteur 2 dit Coeur du Fort (11,4 ha). Pour les deux autres secteurs, le dossier précise que leurs programmations sont en cours de réflexion.

Programme global prévisionnel de l'arrêté de création	Arrêté de création m <sup>2</sup> SP
Logements, résidences étudiantes et résidences seniors	158 565 m <sup>2</sup>
Hôtel Hébergements Activités ("bureaux, activités orientées vers la création, ateliers et lieux de diffusions artistiques")	37 000 m <sup>2</sup>
Commerces	Non mentionné dans l'arrêté de création
Equipements d'intérêts collectifs : 1 GS, 1 gymnase, des crèches, un centre d'interprétation, 1 chaufferie, des locaux de gestion, une école de voltige et des locaux équestres	9 765 m <sup>2</sup>
Espaces publics et environ 7ha de jardins familiaux, 4ha de parcs boisés, 2ha de fossés aménagés, 1,3ha d'avenue piétonne, 2 esplanades	-
<b>Total du programme global prévisionnel inscrit à l'arrêté</b>	<b>226 000 m<sup>2</sup></b>

Programmation de la ZAC du Fort d'Aubervilliers - Source : Etude d'impact p 18

Le programme prévisionnel prévoit pour ces deux tranches la création de 2 000 logements pour une population prévisionnelle de 5 000 habitants. Des équipements publics (groupe scolaire), commerces et activités sont également prévus. Des aménagements paysagers et espaces verts sont programmés au sein de la ZAC.

<sup>1</sup> Le Fort d'Aubervilliers fut édifié sur les terrains de Pantin de 1843 à 1847 afin de doubler l'enceinte conçue par Thiers pour protéger la capitale. Le fort fut occupé et utilisé par l'armée jusqu'en 1973.

En termes de calendrier, le dossier explique que la livraison des premiers logements du programme du secteur 1 Jean Jaurès est prévue dès 2019 tandis que les premières livraisons de logements du secteur 2 Coeur du Fort sont, quant à elles, prévues pour 2023.

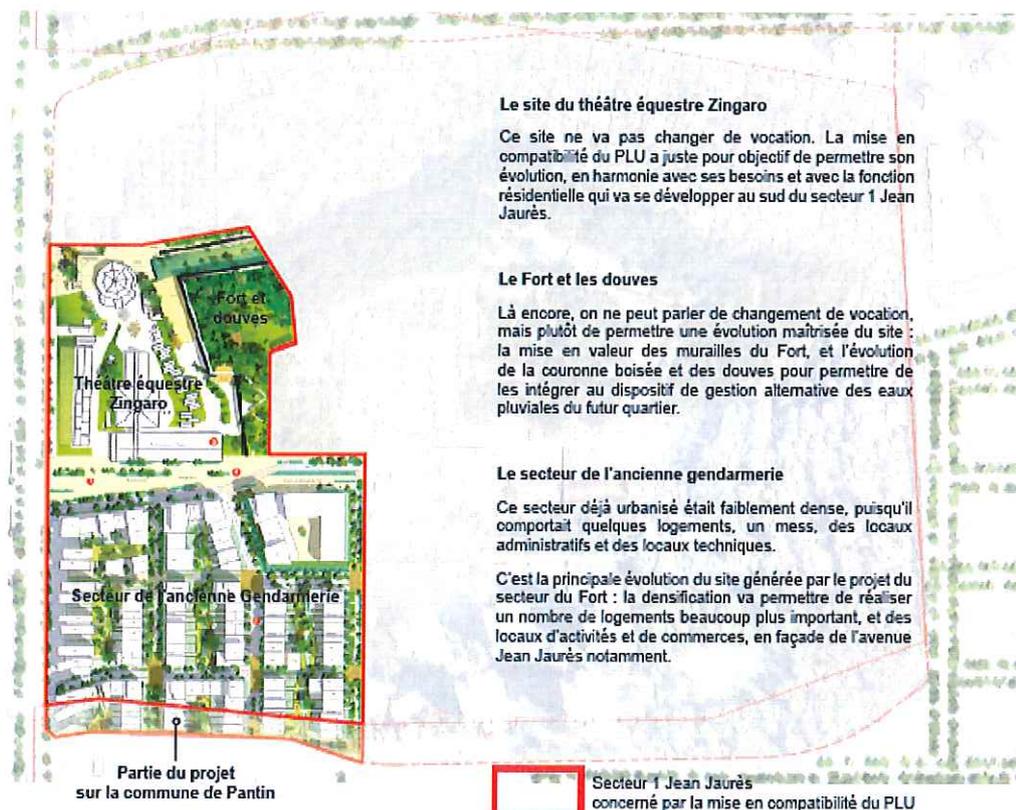
Sur le plan procédural, le dossier de création de la ZAC a été approuvé par arrêté du Préfet de la Seine-Saint-Denis du 26 février 2014. Le dossier comprenait une étude d'impact qui a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale le 6 janvier 2014.

L'étude d'impact a été complétée et mise à jour en 2016 dans le cadre de la demande d'autorisation relative à la loi sur l'eau et dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC. Un nouvel avis a été émis par l'autorité environnementale le 19 avril 2017.

Afin de permettre la réalisation de la première tranche opérationnelle de la ZAC concernant le secteur 1 Jean Jaurès, la procédure intégrée pour le logement (PIL) a été retenue par Grand Paris Aménagement pour procéder à la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes d'Aubervilliers et de Pantin.

#### Présentation du secteur 1 dit Jean Jaurès

Le secteur Jean Jaurès, objet des mesures de mises en compatibilité des PLU, constitue la première tranche opérationnelle du projet. Son périmètre concerne, comme présenté ci-dessous, principalement la commune d'Aubervilliers mais également sur sa limite sud la commune de Pantin.



Dossier de mise en compatibilité du PLU d'Aubervilliers - Pièce 5 - p 8

Sur ce secteur 1 Jean Jaurès, le programme global des constructions prévoit le développement d'environ 69 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SdP) totale visant la création :

- de 900 logements ;
- d'une résidence spécifique de 100 logements ;
- de commerces, activités et services pour environ 6 000 m<sup>2</sup> SdP ;
- d'un groupe scolaire de 12 classes (+ 6 modulaires) ;
- d'une crèche ;
- d'un parc, une aire de jeux et de loisir sportifs ;
- d'un ensemble de voiries et d'un bassin de rétention lié à l'aménagement du secteur 1 Jean Jaurès.

Le dossier indique, par ailleurs, que le projet prévoit le maintien du Théâtre équestre Zingaro ainsi que le développement d'une programmation culturelle notamment par l'implantation en rez-de-chaussée d'ateliers d'artistes.

## 1.2. Présentation des modifications des dispositions des PLU d'Aubervilliers et de Pantin

### *Modifications des dispositions du PLU d'Aubervilliers*

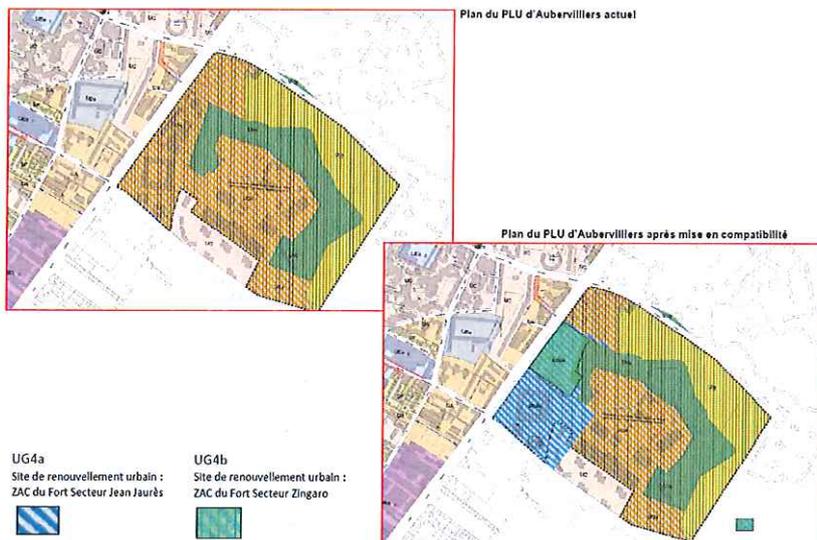
Le PLU d'Aubervilliers en vigueur, approuvé le 21 octobre 2010 et modifié le 28 mai 2015, comporte différentes dispositions, incompatibles, en l'état, avec la réalisation du projet d'aménagement du secteur 1 Jean Jaurès. Il importe de souligner que les modifications apportées au PLU ne concernent que ce secteur 1 Jean Jaurès, tel que présenté précédemment.

Selon le dossier, le projet de mise en compatibilité ne va pas à l'encontre des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU mais nécessite des évolutions en ce qui concerne les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que le règlement et ses documents graphiques. En ce sens, le dossier précise que le rapport de présentation du PLU, le PADD et les servitudes d'utilité publique sont inchangées.

S'agissant des OAP, les mesures de mises en compatibilité ont notamment pour objet d'acter le passage d'un principe de faible occupation du cœur du Fort vers un principe d'intensité urbaine, prévoyant notamment des constructions plus hautes. La préservation du théâtre Zingaro reste assurée.

En termes de règlement et de zonage du PLU, le projet vise à créer deux sous secteurs UG4a (secteur d'habitat et d'équipement) et UG4b (secteur d'équipement culturel et artistique) ainsi qu'à modifier les périmètres des zones actuelles UC<sup>2</sup>, Uva et de la zone de renaturation renforcée prévue le long de l'avenue Jean Jaurès.

*Modifications des zonages du PLU d'Aubervilliers - Source : Pièce 5 mise en compatibilité PLU Aubervilliers p 26*

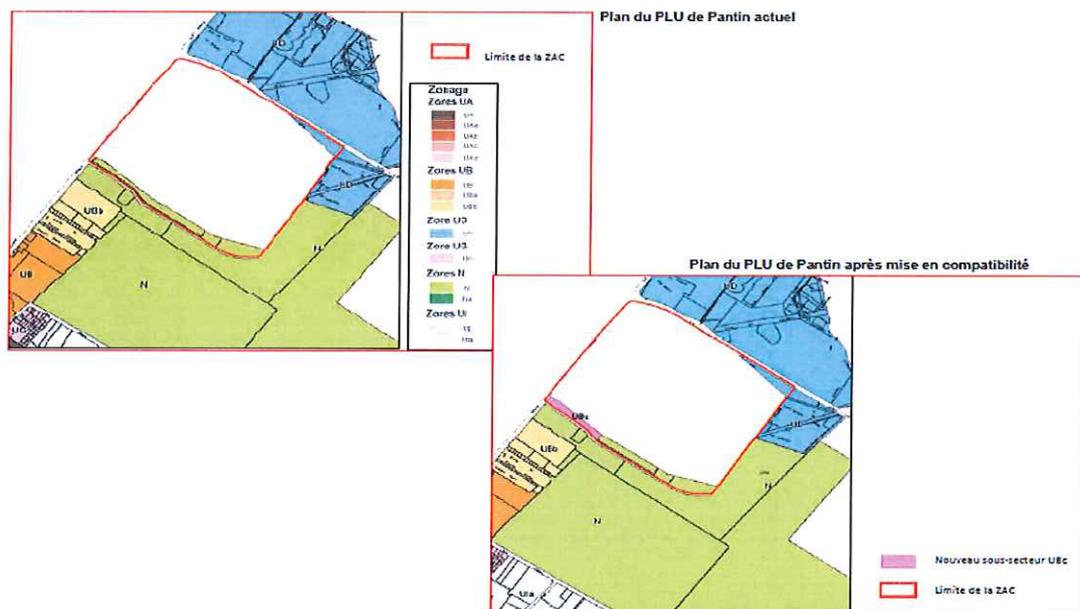


<sup>2</sup> Zone UC : elle correspond aux secteurs d'opérations d'ensemble à dominante d'habitat collectif. La zone UC correspond ainsi à la partie habitat de la gendarmerie au sein de la ZAC.  
Zone Uva : elle englobe les grands équipements comme les parcs, jardins et espaces verts publics. Le secteur Uva correspond à la couronne boisée du Fort.  
La zone de renaturation renforcée est inscrite dans le plan des dispositions particulières 4.4 et correspond à la bordure ouest du Fort. Le règlement prévoit notamment pour cette zone des objectifs de végétalisation des espaces libres plus importants que sur les autres secteurs libres (60 % de végétalisation contre 50 %).

## Modifications des dispositions du PLU de Pantin

Le PLU de Pantin actuellement en vigueur a été approuvé le 10 juillet 2006 et modifié le 16 décembre 2015. En l'état, il comporte certaines dispositions incompatibles avec la réalisation du secteur 1 Jean Jaurès et nécessite donc d'être modifié en ce qui concerne son règlement et ses documents graphiques. De la même façon que pour ce qui concerne la mise en compatibilité du PLU d'Aubervilliers, le dossier précise que le projet ne va pas à l'encontre des orientations du PADD du PLU de Pantin et que les évolutions sont limitées au périmètre du secteur 1 Jean Jaurès, tel que présenté précédemment. Le rapport de présentation du PLU ainsi que les servitudes d'utilité publique restent, par ailleurs, inchangées.

Le projet de mise en compatibilité du PLU de Pantin vise à réduire le périmètre de la zone N<sup>3</sup>, en limite sud-est aux fins d'y inscrire une zone Ubc, nouveau sous-secteur de la zone Ub qui correspond à une zone mixte, à forte dominante d'habitation.



Modifications du zonage du PLU de Pantin - Source : Pièce 5 mise en compatibilité PLU Aubervilliers p 10

## 2. Cadre de l'évaluation environnementale

### 2.1 Procédure intégrée pour le logement

Afin de procéder aux mises en compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes d'Aubervilliers et de Pantin, préalablement nécessaires à la réalisation du secteur 1 Jean Jaurès du projet de ZAC, Grand Paris Aménagement a souhaité recourir à la procédure intégrée pour le logement (PIL) telle que définie à l'article L. 300-6-1<sup>4</sup> du code de l'urbanisme.

<sup>3</sup>Zone N : elle correspond aux zones naturelles, non constructibles

<sup>4</sup> Dispositions du I de l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme :

« Lorsque la réalisation dans une unité urbaine d'une opération d'aménagement ou d'une construction comportant principalement des logements et présentant un caractère d'intérêt général nécessite la mise en compatibilité du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, du plan d'aménagement et de développement durable de Corse, d'un schéma d'aménagement régional, d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu, cette mise en compatibilité peut être réalisée dans le cadre de la procédure intégrée pour le logement définie au présent article.

L'opération d'aménagement ou la construction bénéficiant de la procédure intégrée pour le logement doit concourir, à l'échelle de la commune, à la mixité sociale dans l'habitat dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, conformément aux dispositions du 3° de l'article L. 101-2. Elle peut relever d'un maître d'ouvrage public ou privé. Les unités urbaines sont celles mentionnées au III de l'article L. 5210-1-1 du code général des collectivités territoriales.

La PIL permet notamment, en une seule procédure, de mettre en compatibilité des documents d'urbanisme et d'adapter, le cas échéant, des documents de rang supérieur.

L'autorité environnementale est saisie dans le cadre de cette procédure coordonnée et se prononce ainsi à la fois sur l'étude d'impact du projet et sur l'analyse des incidences environnementales relatives aux modifications apportées au(x) document(s) d'urbanisme dans le cadre de la mise en compatibilité. Le cas échéant, elle s'exprime également sur l'analyse des incidences environnementales des adaptations apportées au(x) document(s) de rang supérieur.

En l'espèce, le dossier, tel que présenté, ne comporte pas de mesures d'adaptations des dispositions des documents de planification de rang supérieur.

## **2.2 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. À la suite de l'enquête publique, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Dans le cadre d'une PIL, l'avis de l'autorité environnementale porte également sur l'analyse des incidences sur l'environnement des modifications apportées aux documents de planifications concernées par la PIL (conformément à la directive 2001/42/CE modifiée).

Pour le présent projet soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre de l'article L.300-6-1 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est le préfet de région en application de l'article R.122-6 du code de l'environnement qui désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et L.122-7. Cet avis est par ailleurs émis de façon séparée de l'avis de l'État formulé lors de l'examen conjoint prévu à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme.

Le présent avis est émis au regard du dossier présenté dans le cadre de la procédure PIL et plus particulièrement au regard des pièces suivantes :

- l'étude d'impact du projet de ZAC répondant aux dispositions de l'article R.122-5 du code de l'environnement, complétés d'éléments d'informations apportés par Grand Paris Aménagement suite à l'avis de l'autorité environnementale émis le 17 février 2017 dans le cadre du dossier de réalisation de ZAC et d'autorisation relative à la loi sur l'eau ;

- pour chacune des communes d'Aubervilliers et de Pantin, le dossier de mise en compatibilité des dispositions du PLU comportant, selon une présentation similaire, une notice de présentation (Pièce 1), une mention des textes encadrant l'enquête publique (Pièce 2), un bilan de la concertation (Pièce 3), une présentation des mesures de mise en compatibilité (Pièce 4) ainsi qu'une évaluation des incidences de cette mise en compatibilité (Pièce 5).

## **3. Enjeux environnementaux**

Comme évoqué précédemment, l'autorité environnementale a émis un avis sur l'étude d'impact du projet d'aménagement du Fort d'Aubervilliers le 19 avril 2017 dans le cadre du dossier de réalisation de ZAC et d'autorisation relative à la loi sur l'eau.

Dans la mesure où le projet de ZAC n'a pas, selon le dossier présenté, connu d'évolutions dans la définition de son programme ni dans son périmètre d'implantation, l'autorité environnementale considère que les principaux enjeux environnementaux concernant ce projet restent ceux identifiés dans son avis du 19 avril 2017 à savoir : les risques naturels, la gestion de l'eau, la pollution des sols, le patrimoine naturel et bâti, les déplacements automobiles et nuisances associées.

#### **4. Avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact du projet**

Dans le cadre de la présente procédure PIL, Grand Paris Aménagement a souhaité apporter des éléments de réponse aux différentes remarques émises dans l'avis de l'autorité environnementale du 19 avril 2017. Ces éléments sont renseignés dans un document spécifique intitulé « *Réponse à l'avis de l'autorité environnementale du 19 avril 2017* ».

Le projet n'ayant pas connu d'évolution dans son programme ni dans son périmètre, l'autorité environnementale considère qu'elle a déjà pu s'exprimer sur le projet de ZAC du Fort d'Aubervilliers, tel qu'actuellement défini pour la procédure de PIL, dans son avis du 19 avril 2017. En ce sens, elle prend note de ces compléments<sup>5</sup> et renvoie à son avis du 19 avril 2017 qui est annexé au présent document.

#### **5. Avis de l'autorité environnementale sur l'analyse des incidences environnementales des dispositions de mise en compatibilité des PLU**

##### **5.1 Remarques d'ordre général**

Il importe de souligner que les mesures de mise en compatibilité des PLU apparaissent géographiquement bien limitées au seul périmètre d'implantation du secteur 1 Jean Jaurès. Le respect de cette limite spatiale se concrétise techniquement et respectivement par la création de nouveaux sous-secteurs UG4a et UG4b du secteur UG4 pour le PLU d'Aubervilliers et la création d'un sous-secteur Ubc du secteur UB pour le PLU de Pantin. Les dispositions réglementaires afférentes à ces secteurs sont ainsi modifiées de façon à inscrire des dispositions spécifiques pour les sous-secteurs nouvellement créés, en lien avec les orientations d'aménagement de la ZAC.

L'autorité environnementale souligne la clarté de la présentation des dossiers qui permettent d'appréhender correctement les évolutions apportées ainsi que leurs motivations au regard du projet de réalisation du secteur 1 Jean Jaurès de la ZAC du Fort d'Aubervilliers.

En termes d'analyse, la présentation de l'état initial de l'environnement du secteur se réfère aux éléments exposés dans le cadre de l'étude d'impact du projet de ZAC, ce qui apparaît pertinent.

##### **5.2 PLU d'Aubervilliers**

L'analyse des incidences environnementales liées aux modifications du PLU est clairement exposée dans le dossier, permettant au lecteur d'appréhender correctement les évolutions souhaitées.

S'agissant de la modification du plan de zonage, le dossier explique que la mutation d'environ 6 150 m<sup>2</sup> de zone UC (secteurs d'opérations d'ensemble à dominante d'habitat collectif) en secteur UG4a aura pour principal effet d'augmenter l'emprise au sol des constructions en permettant un coefficient d'occupation de 100 % au niveau de l'Avenue Jean Jaurès et du Cours du Fort contre une limite de 60 % actuellement. Cette modification vise à répondre à un objectif de densification urbaine et à introduire une mixité urbaine là où n'étaient auparavant autorisés que des logements collectifs. L'autorité environnementale souligne néanmoins que cette possibilité est conditionnée à la végétalisation des toitures des constructions concernées.

<sup>5</sup> Cf. en ce sens, arrêt du Conseil d'Etat, 6ème ch. 28 juin 2017, n°40009 « Considérant[...] que les dispositions précitées alors en vigueur n'imposaient pas de soumettre à l'autorité compétente en matière d'environnement les éléments complémentaires que produit le pétitionnaire, à la suite d'un avis qu'elle a rendu, en vue d'assurer une meilleure information du public et de l'autorité chargée de statuer sur la demande d'autorisation ; qu'il n'en serait allé autrement que dans le cas où les éléments complémentaires produits par le pétitionnaire auraient été destinés à combler des lacunes de l'étude d'impact d'une importance telle que l'autorité environnementale n'aurait pu, en leur absence, rendre un avis sur la demande d'autorisation, en ce qui concerne ses effets sur l'environnement ; [...]

Le nouveau plan de zonage aura également pour effet de transformer 3 760 m<sup>2</sup> de zone verte (Uva) en secteur UG4a (pour 1 600 m<sup>2</sup>) et UG4b (pour 2 160 m<sup>2</sup>) soustrayant ainsi 5 % des 7 ha d'espaces naturels de la zone. Le dossier rappelle néanmoins que cette zone ne présente pas d'enjeux écologiques selon les analyses menées au titre de l'étude d'impact du projet de ZAC et que cette perte sera compensée par les aménagements d'espaces verts prévus sur le secteur ainsi que par les dispositifs de noues plantés sur le secteur UG4a. A ce titre, les objectifs de végétalisation des cœurs d'îlots et « frontages » (espaces entre façade et chaussées) sont clairement exposés.

En termes de hauteur, le règlement du secteur UG4 ne prévoit pas de limite. Le projet de mise en compatibilité prévoit de limiter pour les sous-secteur UG4a et UG4b la hauteur des constructions entre 21 et 35 m selon les endroits. Le dossier précise que cette limite apparaît cohérente avec les autres constructions sur le quartier et permet d'éviter, notamment au niveau de l'avenue Jean Jaurès, un effet de masque sur les constructions existantes.

La limitation de l'usage de la voiture au profit de l'usage de transports collectifs et de modes de déplacements actifs est un objectif affiché par le projet de ZAC. La mise en compatibilité du PLU vise à répondre à cet objectif en prévoyant 0,5 place de stationnement par logement en secteur UG4a contre 1 place par logement dans le PLU actuel.

### **5.3 PLU de Pantin**

Le secteur concerné par une évolution du PLU correspond à une emprise de 5 800 m<sup>2</sup> actuellement non constructible. Classé en zone N, l'état initial du secteur est clairement exposé dans le dossier. Il s'agit d'un espace fortement urbanisé comprenant une voie de desserte de terrains de sport en impasse, d'une plateforme de service minérale longeant un terrain de sport et de quelques plantations en bosquet.

La modification du PLU vise à rendre constructible cette emprise en la classant en un nouveau sous-secteur Ubc. L'impact de cette évolution est considéré comme faible.

L'autorité environnementale souligne que la hauteur maximale des constructions sera limitée à 35 mètres (cf. art. UB 10.1) en cohérence avec celles présentes sur l'avenue Jean Jaurès. Le règlement prévoit la possibilité d'implantation d'ICPE (installation pour la protection de l'environnement), quels que soient les régimes à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

## **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

  
Michel CADOT