

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet de création
de la ZAC « A103 Nord » sur la commune de Neuilly-sur-Marne
dans le département de la Seine-Saint-Denis**

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur l'étude d'impact du projet de création de la ZAC « A103 Nord » sur la commune de Neuilly-sur-Marne dans le département de la Seine-Saint-Denis. Le projet se situe au nord-ouest de la commune, sur un secteur d'environ 14 hectares incluant la réserve foncière de l'État acquise dans le cadre du projet d'autoroute A103 aujourd'hui abandonné.

Le projet prévoit un programme mixte comprenant environ 1 000 logements, des activités, des équipements et des commerces. La réalisation d'une coulée verte est prévue.

Les principaux enjeux environnementaux sont la pollution des sols, la gestion des eaux pluviales, les risques naturels d'inondation par remontée de nappes et de mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles et dissolution du gypse), les risques technologiques, les déplacements et nuisances associées, les milieux naturels et le paysage.

Le dossier précise qu'une procédure au titre de la « loi sur l'eau » doit être engagée : il aurait été opportun d'en préciser, dès ce stade du projet, le régime et les grandes lignes.

Le projet présente deux fortes interactions avec le réseau électrique stratégique francilien : les lots 13 et 14, intégrant des constructions en R+2, sont implantés sous ces lignes et la construction d'une passerelle est prévue au-dessus d'un poste électrique du réseau stratégique. L'autorité environnementale souligne que l'impact du projet sur la sécurité de l'approvisionnement électrique de la région Île-de-France n'a pas été étudié. Des compléments sont donc attendus dès que possible sur ces points, car ils sont susceptibles d'influer sur la programmation du projet. Le tracé de la coulée verte devra être réétudié le cas échéant, pour respecter les prescriptions qui découleront de ces études.

L'autorité environnementale regrette également que d'autres études nécessaires au projet ne soient pas déjà engagées du fait de leur possible influence sur le projet, notamment celles concernant la pollution des sols et des eaux souterraines, les études géotechniques destinées à évaluer les risques de remontée de nappes, de mouvements de terrain (dissolution de gypse et retrait-gonflement des argiles) et la possibilité d'infiltration dans les sols. Sont également attendues dans les phases ultérieures du projet : une étude de trafic du secteur avant et après projet comprenant le fonctionnement du projet en attente de l'arrivée de la gare « Neuilly-Fauvettes », une étude acoustique, une étude de la qualité de l'air ainsi qu'une étude paysagère plus approfondie.

L'extension d'une école est prévue par le projet, l'autorité environnementale recommande d'apporter la justification de la localisation de ce futur bâtiment en cas de pollution avérée du site.

L'autorité environnementale rappelle que tout prélèvement d'eaux souterraines en phase d'exploitation tel qu'envisagé dans le dossier (système de drainage d'eaux souterraines) est incompatible avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de Seine-Normandie¹.

*

* *

*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*

¹ SDAGE 2016-2021 (approuvé par arrêté du 20 décembre 2015).

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 soumis à étude d'impact au titre de la rubrique 39 du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement, l'autorité environnementale est le préfet de région.

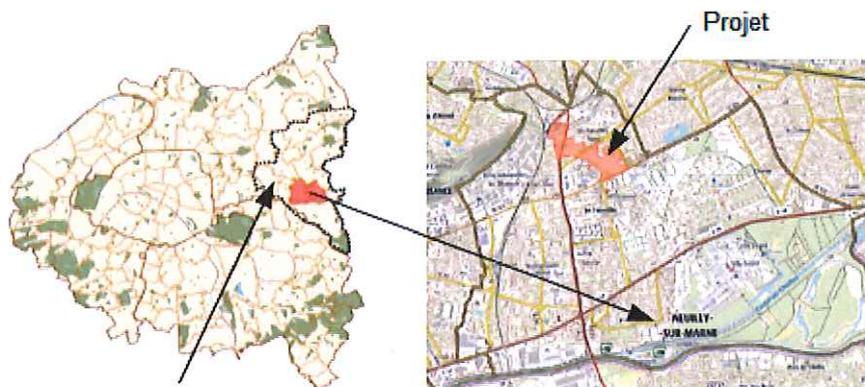
1.2. Présentation de l'avis de l'autorité environnementale

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.

Le présent avis est émis dans le cadre d'une procédure de création de ZAC portée par la ville de Neuilly-sur-Marne (étude d'impact en date d'avril 2017). Cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

1.3. Contexte et description du projet

Le projet de la ZAC « A103 Nord » se situe au nord-ouest de la commune de Neuilly-sur-Marne, dans le département de la Seine-Saint-Denis, sur un secteur d'environ 14 hectares incluant la réserve foncière de l'État acquise dans le cadre du projet d'autoroute A103 aujourd'hui abandonné. La commune de Neuilly-sur-Marne fait partie du territoire du « Grand Paris Grand Est » qui regroupe 14 communes² de la Seine-Saint-Denis.



Territoire de Grand Paris Grand Est

Le périmètre du projet comprend également un quartier d'habitats collectifs et pavillonnaires, des équipements (écoles, centre culturel), des commerces (centre commercial) et une zone d'activités aujourd'hui occupée essentiellement par des activités d'entrepôts. Le périmètre de la future ZAC intercepte une partie du quartier des Fauvettes (quartier conventionné Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU) 2007 et retenu dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)). Il permettra de faire le lien entre les quartiers des Fauvettes nord et sud. Le secteur d'étude accueillera la future gare du Grand Paris Express « Neuilly-Les Fauvettes » (ligne 11 prolongée).

La ZAC vise un aménagement mixte (logements, activités, équipements et quelques commerces), moteur d'une requalification de l'ensemble du secteur. Le projet va créer environ 1 000 logements (64 200 m² de surface de plancher (SDP) environ), 11 000 m² d'activités, 4 000 m² de commerces et

² Clichy sous-Bois, Coubron, Gagny, Gournay-sur-Marne, Livry-Gargan, Montfermeil, Neuilly-Plaisance, Noisy-le-Grand, Les Pavillons-sous-Bois, Le Raincy, Rosny-sous-Bois, Vaujours, Villemomble et Neuilly-sur-Marne

10 000 m² d'équipements (dont l'extension du groupe scolaire « La Fontaine »). Une coulée verte doit être également aménagée sur 2,6 à 3,1 hectares.



Source : étude d'impact

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

Les principaux enjeux environnementaux sont la pollution des sols, la gestion des eaux pluviales, les risques naturels d'inondation par remontée de nappes et de mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles et dissolution du gypse), les risques technologiques, les transports et nuisances associées, les milieux naturels et le paysage.

Les effets îlots de chaleur urbain auraient pu être mieux abordés, en effet la carte APUR³ de la thermographie d'été du site (page 102) correspondant à l'effet d'accumulation de chaleur est présentée comme illustrant des effets de déperditions de chaleur. Ceci mériterait d'être clarifié.

2.1 Les sites et sols pollués

Une étude documentaire a été menée sur le secteur, ainsi la consultation des inventaires Basol⁴ et Basias⁵ (page 82) a permis de mettre en évidence plusieurs sources potentielles de pollution. Le dossier retient en particulier cinq sites Basias dans le périmètre d'étude pouvant être à l'origine de pollution des sols et des eaux souterraines. Les zones devant faire l'objet d'investigations ultérieures sur les sols sont cartographiées en page 85.

Par ailleurs, une partie de la future ZAC se développera sur la zone actuelle d'activités Nord Thomoux, qui regroupe des locaux d'activité du secteur de la construction et dont les terres sont identifiées comme étant très probablement polluées. Le dossier note que des études de pollution des sols seront nécessaires sur cette zone particulière afin de statuer sur la nécessité d'une dépollution et sur l'impact engendré sur la programmation de la ZAC. L'autorité environnementale souligne qu'il faudra également rechercher les éventuelles pollutions des eaux souterraines.

³ Atelier parisien d'urbanisme

⁴ 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>)

⁵ Inventaire historique de sites industriels et activités de service (<http://basias.brgm.fr>)

L'état de pollution du site devra ainsi être caractérisé et le maître d'ouvrage devra s'assurer de la compatibilité de l'état du sol et des eaux souterraines avec les usages projetés et mettre en œuvre, le cas échéant, un plan de gestion. La gestion des déblais et déchets de chantier éventuellement pollués (déchets inertes ou dangereux, pouvant contenir de l'amiante) devra être précisée.

Les études de pollution des sols et des eaux souterraines doivent donc être engagées dès que possible, avant la phase travaux, les résultats des analyses pouvant influencer sur la programmation du projet.

2.2 L'eau

Le projet se situe dans le périmètre du SAGE Marne-Confluence qui est en cours d'élaboration et qui devrait être approuvé fin 2017 (l'enquête publique s'est déroulée du 18 avril au 19 mai 2017).

Le projet se situe au-dessus de la masse d'eau souterraine « Éocène du Valois » (n°FRHG104) qui se trouve à environ 10 mètres de profondeur en moyenne. L'état chimique et quantitatif de cette masse d'eau souterraine sont qualifiés de bons (objectif de 2015). Les paramètres déclassants sont les pesticides et les nitrates.

Il est noté (page 23) que les nappes les plus proches au droit de la ZAC sont celles « du réservoir des alluvions de la Marne, du Grand Morin et du réservoir de l'oligocène ». Cette affirmation est à démontrer puisque aucune étude locale des eaux souterraines n'est présentée.

2.3 Les risques naturels

Le périmètre de la ZAC ne se situe pas en zone inondable par débordement de cours d'eau (la Marne est située à environ 1,5 km au sud). En revanche, le site est concerné par un aléa fort à très fort (nappe sub-affleurante) pour ce qui concerne le risque de remontée de nappe (page 79). Si des constructions en sous-sols sont prévues, le projet devra prendre en compte les niveaux de nappes. Le secteur de la ZAC est aujourd'hui en grande partie non imperméabilisé (friches prairiales). L'augmentation de l'imperméabilisation est un enjeu majeur (ruissellement des eaux pluviales) puisqu'elle augmente le risque inondation à l'aval par ruissellement, saturation et débordement des réseaux d'assainissement.

L'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Naturels dus au retrait-gonflement des argiles a été prescrit par l'arrêté préfectoral n° 01-3061 du 23 juillet 2001 sur l'ensemble du territoire des 40 communes du département de la Seine-Saint-Denis. D'après la cartographie d'aléas liés à ce risque résultant d'une étude menée en juin 2007 par le BRGM⁶, le projet de la ZAC « A103 Nord » est situé dans une zone d'aléa moyen pour la partie ouest du périmètre opérationnel et dans une zone d'aléa faible pour le reste du secteur.

Le dossier note un risque de mouvements de terrain lié à la dissolution du gypse (carte page 80 et 85). La zone propice à ce risque s'étend du plateau et des coteaux d'Avron jusqu'au parc du croissant vert.

Des études géotechniques devront être menées lors des différentes phases d'avancement du projet afin d'identifier précisément les risques de mouvements de terrain par dissolution du gypse et par retrait gonflement des argiles et adapter les fondations et ouvrages souterrains du projet en définissant les mesures techniques particulières à mettre en œuvre pour assurer la stabilité des constructions.

La gestion des eaux pluviales devra également être étudiée et adaptée au risque identifié de remontée de nappes ainsi qu'à la présence de gypse dans les sous-sols. Notamment des études devront déterminer et préciser les possibilités d'infiltration.

2.4 Les milieux naturels et continuités écologiques

L'analyse bibliographique est pertinente. Elle est complétée par des inventaires (deux jours pour la flore, les oiseaux, les insectes et les reptiles : 18 juin et 20 août 2016). Un certain nombre d'espèces protégées sont présentes sur le site (page 155), dont certaines à enjeu : Conocéphale Gracieux, Oedipode Turquoise, Léopard des murailles, chiroptères (zone de chasse de quatre espèces), amphibien (Triton crêté), des oiseaux protégés dont la Linotte mélodieuse, le Pic vert, le Pic épeiche, la Tourterelle des bois.

L'étude d'impact mentionne (page 46) qu'une étude détaillée faune-flore se trouve en annexe alors que celle-ci n'est pas jointe au dossier.

Le périmètre de la ZAC est situé entre plusieurs espaces naturels remarquables : le parc des coteaux d'Avron et le parc de la Haute-Île (tous deux sites Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et

⁶ BRGM : Bureau de Recherches Géologiques et Minières.

réservoirs de biodiversité à préserver selon le SRCE⁷), la ZNIEFF de type 1 « boisements et pelouses de la Maison-Blanche » et le parc du Croissant Vert (« secteur reconnu pour son intérêt écologique en milieu urbain » selon le SRCE). Le SRCE d'Île-de-France dans sa carte spécifique à Paris et à la Petite Couronne, identifie également une « liaison reconnue pour son intérêt écologique » permettant de relier ces différentes entités, dans le secteur du projet de ZAC. Le projet offre ainsi l'opportunité de créer ou de restaurer des corridors écologiques entre ces différents espaces.

2.5 Déplacements, qualité de l'air et bruit

Déplacements

Le dossier précise que le secteur possède une desserte routière relativement bonne mais que la zone d'étude présente des ruptures ou discontinuités qui limitent son accès et rendent certaines zones relativement isolées.

La zone est actuellement mal desservie par les transports en commun ferrés, les gares RER de Neuilly-Plaisance et Chénay-Gagny étant situées à plus de 20 minutes à pied du projet. Elles sont cependant reliées par un réseau de bus dont plusieurs lignes desservent la zone d'étude.

Le prolongement de la ligne 11 du projet du Grand Paris Express est notée comme devant améliorer la desserte. En effet l'arrêt Neuilly-les-Fauvettes qui devrait se situer au centre de la ZAC, desservira la zone dès 2025, avant la deuxième phase de réalisation de la ZAC.

Qualité de l'air

L'état initial donne le bilan des principaux indices de pollution issus des données AIRPARIF de 2015 qui montre une pollution de l'air globalement faible 75 % du temps et moyenne le reste de l'année.

La qualité de l'air se déprécie cependant au niveau des axes routiers. La RD370 qui traverse la zone du nord au sud et la RD301 un peu plus au sud de la zone dépassent le seuil de concentration de NO₂ de 35 µg/m³.

Le bilan des émissions révèle que les principales sources sont le chauffage résidentiel, tertiaire et le secteur des transports. Il sera nécessaire de veiller à ce que la mise en chantier du prolongement de la ligne 11 dans le cadre du Grand Paris Express, ne génère pas de pollutions supplémentaires.

Bruit et vibrations

La commune de Neuilly-sur-Marne est dotée, comme le reste de la Seine-Saint-Denis, d'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) des infrastructures terrestres de l'État (routes nationales, autoroutes, voies ferrées), adopté en mai 2013.

Le site est proche d'infrastructures de transport bruyantes : voie ferrée (catégories 1 et 2) et routes départementales RD301 et RD370 (catégories 3 et 4). Le périmètre de la ZAC se trouve en partie en secteur affecté par le bruit lié à ces infrastructures.

La carte de bruit (BruitParif) présentée page 88 est peu explicite, elle ne présente pas le périmètre du projet et ne précise pas s'il s'agit de bruit de nuit (Len) ou de jour, soir et nuit (Lden).

2.6 Les paysages

L'étude paysagère présentée dans l'état initial est succincte. Des photographies sont présentées sans être localisées sur un plan du site par leur cône de vue ; la carte présentant des cônes de vue (percées vers le grand paysage : page 34) n'est pas assortie des photographies correspondantes.

Le dossier présente le poste d'aiguillage du triangle ferroviaire, comme un bâtiment remarquable d'intérêt patrimonial, signal important du secteur qu'il conviendrait de valoriser, sans toutefois le démontrer.

L'autorité environnementale recommande de consolider et de clarifier l'étude paysagère.

2.7 Les risques technologiques

Le site est traversé dans sa partie nord (actuelle zone d'activités) par des lignes électriques à très haute tension (THT). L'étude d'impact mentionne des lignes à 400 kV (pages 83 et 304), alors qu'il s'agit de lignes à 225 kV appartenant au réseau stratégique régional défini par le SDRIF⁸ (cf cartographie « Carmen » du réseau stratégique RTE⁹). Le dossier doit donc être corrigé sur ce point.

Il convient de rappeler que le SDRIF, approuvé par le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013 identifie un réseau stratégique composé d'un certain nombre de lignes aériennes à très haute tension. Ces lignes s'avèrent indispensables pour assurer la sécurité et la continuité de l'alimentation électrique de la région, il convient donc de les préserver.

⁷ SRCE : schéma régional de cohérence écologique.

⁸ Schéma Directeur de la Région Île-de-France

⁹ Réseau de transport d'électricité

Conformément aux orientations réglementaires fixées par le SDRIF, les terrains d'emprise affectés à ces lignes doivent être conservés à ces usages. Il est nécessaire de maintenir leur accès et de pérenniser un voisinage compatible avec leur mission de service public afin de garantir leur intégrité et, par voie de conséquence, la sûreté du système électrique. Le dossier ne démontre pas que ces enjeux sont clairement identifiés et pris en compte.

Le maître d'ouvrage devra donc se rapprocher du gestionnaire du réseau public de transport RTE, afin de rechercher une solution d'aménagement adaptée¹⁰.

Le site est traversé par deux canalisations de transport de gaz sous pression exploitées par GRTgaz. Conformément à l'arrêté préfectoral du 26/11/2015 instituant des servitudes d'utilité publique autour des canalisations, le dossier mentionne bien la nécessité de respecter les restrictions d'urbanisme concernant la création d'ERP¹¹ de plus de 100 personnes ou d'IGH¹² à proximité de ces canalisations, notamment en joignant une analyse de compatibilité aux permis de construire concernés. Les servitudes d'accessibilité associées à la canalisation, qui garantissent l'accès aux ouvrages à des fins d'entretien, de surveillance ou de réparation, devront être respectées. Il est bien noté que les travaux se feront dans le respect de la procédure de DT/DICT définie par le décret modifié n°2011-1241 du 5 octobre 2011.

3. Justification du projet retenu au regard des enjeux environnementaux

Le déroulement (2013 à 2016) des études et analyses ayant mené au projet d'aménagement du secteur de la ZAC est clairement présenté (pages 7 à 11). Les variantes du projet sont décrites (pages 236-241) : les trois scénarios envisagés sont détaillés avec des analyses multicritères qui aboutissent au choix de la variante finale.

Le projet retenu vise à :

- adapter l'offre d'équipements aux besoins des futurs habitants, en déterminant notamment les possibilités de requalification et de valorisation des équipements existants notamment scolaires afin d'enrayer le processus de dévalorisation en cours ;
- requalifier le centre commercial Nord afin de renforcer son attractivité à l'échelle du quartier ;
- créer une offre de logements mixte, en transition entre grands collectifs et pavillonnaires ;
- désenclaver la zone d'activités Nord Thomoux et la requalifier de manière à répondre au besoin fort d'implantation de nouvelles activités, notamment artisanales ;
- créer une trame verte centrale ;
- aménager un espace public paysagé autour de la future gare du métro 11.

Le dossier note que l'arrivée de la ligne 11 du métro en plein cœur du secteur A103 Nord est un atout incontestable, voire l'une des principales conditions de la faisabilité du projet puisqu'il renforcera considérablement l'accessibilité du secteur par les transports en commun. La construction de la gare Neuilly Fauvettes dotera en effet la ZAC d'un accès direct à Paris.

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

Les principaux impacts concernent la pollution des sols, la gestion des eaux pluviales, les risques naturels d'inondation par remontée de nappes et de mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles et dissolution du gypse), les risques technologiques, les transports et nuisances associées, les milieux naturels et le paysage.

La possible augmentation de l'effet d'îlot de chaleur urbain est abordé page 127 (cf augmentation des zones imperméabilisées). D'après le dossier cet effet devrait être compensé par la création de la coulée verte et le maintien de zones de verdure et de boisements au cœur des îlots de la ZAC, ce qui mériterait d'être démontré.

4.1 La phase de travaux

D'après le dossier, le phasage des travaux serait le suivant :

- Phase 1 (de 2022 à 2025) : réalisation des lots 3, 4 et 8 comprenant 17 237 m² de logements, la maison des associations et le centre culturel, l'extension de l'école La Fontaine, l'aménagement partiel des voiries et de la coulée verte.

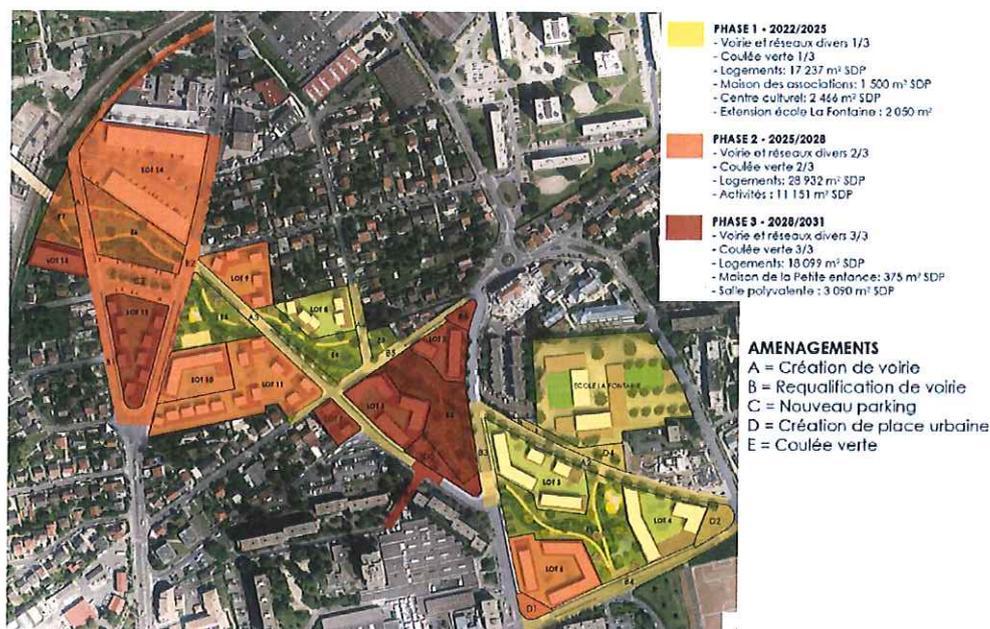
¹⁰ Il convient de rappeler que la zone de proximité est définie comme une bande, d'une largeur de 50 mètres de part et d'autre des lignes 225 kV ou 400 kV, à l'intérieur desquelles RTE doit être consulté sur tout projet d'aménagement ou de construction.

¹¹ Établissement recevant du public

¹² Immeuble de grande hauteur

– Phase 2 (de 2025 à 2028) : réalisation des lots 6, 9, 10, 11, 14, comprenant 28 932 m² de logements et 11 151 m² d'activités, l'aménagement partiel des voiries et de la coulée verte.

– Phase 3 (de 2028 à 2031) : réalisation des lots 1, 2, 12, 13, comprenant 18 099 m² de logements, la maison de la petite enfance et la salle polyvalente, la finalisation de l'aménagement des voiries et de la coulée verte.



Source : étude d'impact

Le pétitionnaire prévoit des mesures pour éviter la pollution accidentelle des eaux superficielles comme souterraines lors de la phase de chantier. Enumérées page 158, ces mesures semblent pertinentes. L'autorité environnementale rappelle que tous travaux effectués dans les périmètres de protection de la prise d'eau de Neuilly-sur-Marne devront faire l'objet d'une communication en amont au Syndicat des Eaux d'Île-de-France (SEDIF), à Véolia (gestionnaire) et à l'Agence régionale de santé (ARS).

La compatibilité du projet a été étudiée au regard des documents cadres. Il est toutefois rappelé au porteur de projet qu'il doit également s'appuyer sur le SRCAE d'Île-de-France dans lequel l'objectif « URBA 1.4 » prévoit la mise en application des critères de chantier propre de même que sur le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Île-de-France qui prévoit dans la mesure ACC7 de réduire les émissions de particules dues aux chantiers.

Lors des travaux de démolition, il conviendra de tenir compte des réglementations concernant l'amiante et le plomb. Compte tenu de la présence éventuelle de pollution dans les sols, une attention particulière devra être apportée aux risques d'engendrer une remobilisation des polluants et au risque d'inhalation de gaz des sols par les ouvriers et riverains du site.

4.2 Les sols pollués

Il convient de rappeler que les études de pollution des sols et des eaux souterraines devront être menées avant la phase travaux, afin d'en évaluer l'enjeu environnemental. En cas de pollution avérée, un plan de gestion devra être conduit afin d'assurer la compatibilité des usages futurs du site avec la qualité des milieux, conformément à la réglementation du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués.

En cas de réutilisation ou de maintien sur place de terres polluées, il conviendra également de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec les usages futurs du site.

Par ailleurs, il est prévu dans le cadre de cette ZAC, l'extension d'une école, ce qui correspond à un usage sensible. Il est important de rappeler les dispositions de la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles, définis comme l'ensemble des établissements accueillant des personnes de 0 à 18 ans et les aires de jeux et espaces verts attenants, qui doit être évité sur les sols pollués. En cas de construction de ce type d'établissement, le pétitionnaire devra particulièrement justifier la localisation et l'absence de risque

sanitaire pour les utilisateurs. La réalisation d'une EQRS¹³ pourrait être pertinente au regard du projet. L'autorité environnementale recommande d'apporter cette justification dans le cadre d'une actualisation de l'étude d'impact lors de la prochaine procédure d'autorisation du projet.

Il convient de rappeler qu'en cas de pollutions résiduelles sur site, des servitudes d'usage doivent être établies et communiquées à tout propriétaire, public ou privé, lors des ventes¹⁴.

4.3 L'eau et les risques naturels

La commune préconise des systèmes alternatifs de gestion des eaux pluviales dans le cadre de ses nouveaux projets d'aménagement. La récupération d'eau pluviale est notamment prévue afin de couvrir une partie des besoins de gestion des espaces verts¹⁵.

La réalisation de parkings souterrains est prévue (page 130). Cependant, aucune étude géotechnique et hydrogéologique n'ayant été réalisée, il n'est pas possible de connaître les impacts sur les eaux souterraines.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales et l'imperméabilisation des sols, le projet prévoit notamment d'augmenter la surface des sols perméables en transformant des espaces aujourd'hui artificialisés en zones d'espaces verts (page 129) et semble avoir pour un objectif de « zéro rejet » pour les « petites pluies » (page 159) conformément au projet de SAGE. Il convient de rappeler qu'il est nécessaire de définir les modalités d'infiltration des eaux pluviales dans le sol en tenant compte du phénomène de remontée de nappe qui sature les sols et empêche les infiltrations, de la présence éventuelle de pollution des sols et du risque de mouvements de terrain par retrait gonflement des argiles et dissolution du gypse. Ainsi le dossier note justement qu'il faudra « limiter au maximum l'infiltration directe des eaux pluviales qui jouent directement sur le niveau de la nappe, le gonflement des argiles et la dissolution du gypse. Pour cela, des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales avant leur restitution aux réseaux devront autant que possible être mis en œuvre par la mise en place de noues de ruissellement et redirection vers un bassin de rétention ou chaussées réservoirs par exemple.

L'autorité environnementale rappelle la nécessité de réaliser dans les phases suivantes du projet, des études géotechniques préliminaires dans l'intégralité de la zone afin de définir les risques de mouvements de terrain et les contraintes dont il faudra tenir compte pour choisir les solutions techniques spécifiques à chaque zone.

La compatibilité du projet avec le SDAGE 2016-2021 est analysée brièvement (pages 263-264).

La nécessité de constituer un dossier loi sur l'eau est bien identifiée dans l'étude d'impact sans pour autant préciser le régime applicable (déclaration ou autorisation). La réalisation du dossier loi sur l'eau devra être l'occasion d'étudier la façon dont les eaux pluviales seront gérées sur site pour des événements importants notamment en réfléchissant à la mutualisation des rejets dans les espaces publics. L'autorité environnementale recommande que ceci soit détaillé dès la prochaine autorisation. Enfin, l'autorité environnementale rappelle que tout prélèvement d'eaux souterraines en phase exploitation tel qu'envisagé en page 264 (« système de drainage périphérique ») est incompatible avec le SDAGE.

Il convient donc d'être vigilant sur ces différents points dans les phases ultérieures du projet.

4.4 Les déplacements, le bruit et la qualité de l'air

Les déplacements

L'arrivée de la ligne 11 du métro en plein cœur du secteur « A103 Nord » avec la construction de la gare « Neuilly-Fauvettes » dotera la ZAC d'un accès direct à Paris.

Cependant, le dossier note bien (page 116) que des incertitudes concernant le planning de mise en œuvre du projet de prolongement (phase 2) du métro ligne 11 (entre 2027-2031), oblige à prévoir le fonctionnement du projet de ZAC « A103 Nord » en attente de l'arrivée de la gare Neuilly-Fauvettes.

¹³ Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires

¹⁴ De plus, l'emplacement détaillé de ces terres, le type de polluant et leur profondeur, seront indiqués sur une carte du site. Ce document devra être consultable par tout propriétaire, public ou privé, et chaque propriétaire devra être informé de l'existence et du lieu de consultation de ces documents. Ce document devra impérativement être mis à disposition des entreprises devant faire des travaux nécessitant un remaniement des terres pour éviter toute remise en surface de terres polluées, par les propriétaires, publics ou privés. Il est également nécessaire de mettre en place un dispositif visuel de repérage des terres polluées restées en place, de type grillage avertisseur.

¹⁵ La réglementation relative à la réutilisation des eaux de pluies est l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la réutilisation des eaux de pluies. Cet arrêté s'applique à l'ensemble des bâtiments, qu'ils soient raccordés ou non à un réseau public de distribution d'eau potable.

Ainsi, la gestion de la période intermédiaire (avant l'arrivée de la ligne de métro) devra être étudiée, en termes d'accès des usagers aux transports en commun, de conditions de déplacements et des

nuisances associées. Des précisions sont donc attendues sur ces points dans les phases ultérieures du projet.

Il convient de remarquer qu'aucune étude de trafic du secteur de la ZAC n'est jointe au dossier. Cette étude devra être menée pour estimer l'évolution de la part modale, préciser la méthode d'estimation du nombre de déplacements générés par le projet et l'impact des projets avoisinants sur la zone d'étude, fournir une description de la situation avant et après projet au niveau des carrefours problématiques et au niveau des axes de circulation. Les éventuelles propositions d'aménagement routier devront aussi être présentées.

Des compléments sont donc attendus sur ces points dans les phases ultérieures du projet.

Le stationnement des véhicules motorisés est abordé de manière succincte, l'estimation n'en est faite que pour les constructions à usage d'habitation, sans préciser la méthode de calcul utilisée. Le dossier ne donne pas de précisions sur le stationnement vélo. Le dossier ne permet pas de vérifier la conformité du projet avec les recommandations du PDUIF¹⁶ et les articles L151-34,35 et 36 du code de l'urbanisme.

Des compléments sont donc attendus sur ces points.

Qualité de l'air

Le projet engendrera une augmentation des flux de trafic, mais les émissions ne sont pas étudiées ni modélisées. L'autorité environnementale recommande de procéder à ces études.

Une attention particulière devra également être apportée à la végétalisation des espaces verts afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques. Le guide d'information végétation en ville du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) est disponible sur le site <http://www.vegetation-en-ville.org>.

Bruit et vibrations issus des infrastructures de transport

Le dossier ne présente pas de modélisation de l'impact sonore du projet. Le pétitionnaire indique seulement qu'il prendra des dispositions de protection acoustique pour les futurs logements et la mise en place des circuits de circulation douce. Le pétitionnaire prévoit également des mesures dans les logements le long de la RD301 et RD 370. L'étude de l'impact sonore du projet pour ses occupants et les riverains manquent donc au dossier et devra être menée dans les phases ultérieures du projet.

4.5 L'énergie

Le dossier ne détaille pas les interactions du projet avec les lignes existantes à 225 kV du réseau de transport de l'électricité sur le nord de la ZAC.

Or le projet présente deux interactions fortes avec le réseau stratégique francilien :

- les lots 13 et 14 qui intègrent des constructions en R+2, sont implantés sous ces lignes,
- la construction d'une passerelle est prévue au-dessus d'un poste électrique du réseau stratégique.

Pour ce qui concerne les constructions, elles pourraient être envisagées sous certaines conditions d'éloignement au réseau stratégique. Ces prescriptions doivent être étudiées avec RTE et les services de l'État compétents.

S'agissant de la passerelle située à l'extrémité nord-ouest de la coulée verte prévue par la ZAC, elle permettrait de franchir un triangle ferroviaire en surplombant les installations aériennes d'un poste électrique.

Ce poste électrique est raccordé à des lignes électriques : quatre lignes qui relèvent du réseau stratégique¹⁷ qu'il convient de préserver, ainsi que d'autres lignes¹⁸.

Le franchissement par la passerelle de ces lignes de transport d'électricité n'est pas analysé dans le dossier.

¹⁶ Plan de déplacement urbain d'île de France

¹⁷ 225 kV Romainville / Villevaudé n°1, 225 kV Romainville / Villevaudé n°2, 225 kV Galères / Plaisance / Villevaudé n°2, 225 kV Galères / Romainville / Villevaudé n°4

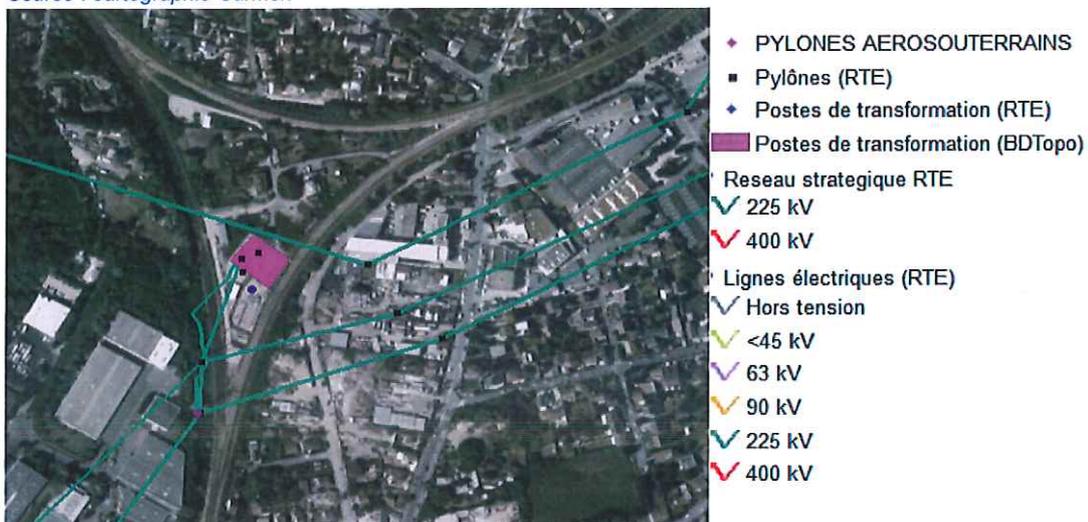
¹⁸ 225 kV Romainville / Villevaudé n°1, 225 kV Villevaudé / Piquage à Gagny n°2, 225 kV Villevaudé / Piquage à Neuilly sur Marne n°1, 225 kV Plaisance / Piquage galères à Chelles n°2.

passerelle



Source : étude d'impact

Source : cartographie Carmen



La passerelle ne figure pas dans les trois phases d'aménagement figurant sur le "Plan prévisionnel de la ZAC" (page 13). A contrario, l'illustration page 77 englobe le triangle ferroviaire dans le périmètre du projet et le texte page 207 (paragraphe effets du projet sur les modes actifs) mentionne bien « une passerelle piétonne sera mise en place au-dessus de la voie ferrée afin de relier le parc des coteaux d'Avron ». L'aménagement de cette passerelle en extrémité ouest de la coulée verte, figure sur l'ensemble des illustrations d'aménagement et apparaît comme un élément indissociable des conditions de déplacement est-ouest.

Des compléments sont donc attendus concernant le réseau de transport d'électricité présent à l'extrémité nord-ouest de la future ZAC, notamment les conséquences du franchissement par une passerelle de la pointe du triangle ferroviaire où se situent les installations aériennes d'un poste de transformation d'électricité.

Ondes électromagnétiques

La problématique des champs magnétiques générés par les câbles à très haute tension est abordée notamment page 83, en considérant les lignes HT qui traversent le triangle de Gagny.

Le dossier mentionne bien l'engagement du pétitionnaire à ne pas implanter de nouveaux établissements sensibles dans les zones exposées à un champ magnétique supérieur à 1 μT (micro Tesla) tel que recommandé par l'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité.

Consommations énergétiques

Le principe d'un objectif énergétique « Effinergie + » est retenu comme devant se rapprocher de la future RT2020 (en estimant que la RT 2012 ne sera plus réglementaire au moment où débiteront les travaux).

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 (jointe

au dossier). Les différentes sources potentielles en énergie renouvelable sont abordées, différents scénarios sont présentés, pour conclure à une solution énergétique finale. L'option de l'extension du réseau de chaleur en géothermie profonde, présent à proximité immédiate de la ZAC, est ainsi notée comme la plus pertinente au regard des différents éléments développés dans l'étude.

4.6 Les milieux naturels

Le projet de ZAC impactera environ 3,5 hectares de friche urbaine, tout en conservant le reste des friches actuelles de la zone et recréera des zones semi-naturelles à partir de zones artificielles, ce qui in fine permettra de créer une continuité écologique entre les coteaux d'Avron et le parc du croissant vert. La volonté du maître d'ouvrage de valoriser les friches et espaces verts existants en aménageant une vaste coulée verte, structurée et fonctionnelle sur le plan écologique, correspond bien aux objectifs du SRCE¹⁹.

Les impacts prévisibles du projet sont bien étudiés et les mesures prévues par les aménagements futurs, favoriseront certainement l'accueil de nouvelles espèces. Les impacts en phase chantier ne semblent toutefois pas du tout être étudiés, notamment la libération des emprises (débroussaillage, abattage) qui devrait éviter les périodes de sensibilité des espèces présentes.

Le pétitionnaire est invité à évaluer les niveaux d'impacts bruts et résiduels significatifs afin de déterminer si une demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats (art. L.411-1 du code de l'environnement) est nécessaire.

4.7 Le paysage

Le projet de ZAC doit participer à la requalification du secteur. Il permet notamment d'aménager les espaces publics et la future coulée verte afin d'en faire un élément de la valorisation du territoire. Le projet est présenté comme offrant l'occasion d'intégrer une approche paysagère à l'échelle du secteur urbain concerné, mais une étude paysagère plus approfondie aurait permis de le démontrer. Des photomontages du projet sont présentés sans être localisés par un cône de vue sur une carte du site. Il est noté que les vues existantes sur le grand paysage et notamment sur le parc des coteaux d'Avron seront conservées et mises en valeur, et que l'épannelage des hauteurs de bâtiments et leur intégration dans l'environnement urbain et paysager sont prévus, mais aucune démonstration n'en est faite.

L'aménagement de l'extrémité nord de la coulée verte, qui prévoit le franchissement des voies ferrées par une passerelle surplombant un poste électrique, doit être revu (Cf. supra).

L'extrémité nord de la coulée verte se situe par ailleurs sous plusieurs lignes électriques à 225kV du réseau électrique stratégique. Sous ces lignes, les plantations d'arbres de grande hauteur sont interdites en application de l'arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

5. Analyse du résumé non technique

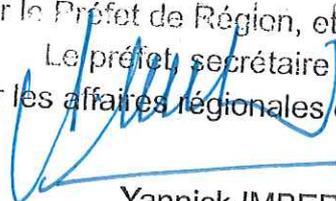
L'objectif du résumé non technique est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact. Le document présenté en fin d'étude d'impact est clair et pédagogique, mais il présente les mêmes faiblesses et insuffisances que l'étude d'impact et pourrait être complété sur les différents points évoqués dans l'avis.

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

Pour le Préfet de Région, et par délégation
Le préfet, secrétaire général
pour les affaires régionales d'Île-de-France


Yannick IMBERT

¹⁹ Schéma Régional de Cohérence Écologique