



**Autorité environnementale**  
conseil général de l'Environnement et du Développement durable

**Avis délibéré de l'Autorité environnementale**  
**sur le projet de ZAC de l'éco-quartier**  
**de Louvres et Puiseux-en-France (95)**

**N°Ae: 2010-35**

**Avis établi lors de la séance du 27 octobre 2010 - n° d'enregistrement : 007422-01**

**de la formation d'Autorité environnementale du Conseil général de l'Environnement et du Développement durable**

## ***Préambule relatif à la procédure d'émission du présent avis***

---

*L'Autorité environnementale<sup>1</sup> du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), régulièrement convoquée par son président le 20 octobre 2010, s'est réunie le 27 octobre 2010 à Paris. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de ZAC de l'Eco-quartier de Louvres et Puisieux-en-France (95).*

*Étaient présents et ont délibéré : Mmes Bersani, Guerber Le Gall, Guth, Vestur, MM. Badré, Caffet, Creuchet, Lagauterie, Lebrun, Merrheim, Rouquès*

*En application du § 2.4.1 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

*Étaient absents ou excusés : Mme Jaillet, Rauzy, MM. Lafitte, Letourneux, Vernier*

*L'AE a été saisie pour avis sur le projet de ZAC de l'Eco-quartier de Louvres et Puisieux-en-France par courrier du préfet du Val d'Oise daté du 30 juillet 2010, parvenu à l'AE le 4 août 2010. Cette saisine étant conforme à l'article R.122-1-1 du code de l'environnement, introduit par le décret n°2009-496 du 30 avril 2009, il lui en a été accusé réception.*

*Consulté au titre de ses compétences en matière d'environnement en application du même décret, le préfet du Val d'Oise a fait connaître son avis par courrier du 27 septembre 2010, que l'AE a pris en compte dans le présent avis.*

*Sur le rapport de MM. Michel Badré, membre de l'AE, et Guillaume Tollis, chargé de mission au Commissariat général au développement durable, l'AE a rendu l'avis délibéré suivant, présenté sous la forme d'un résumé des principales analyses et préconisations de l'AE suivi d'un avis détaillé.*

\*

\* \*

---

<sup>1</sup> Désignée ci-après par AE

## **Résumé des principales analyses et préconisations de l'AE**

Le projet de ZAC soumis à l'avis de l'AE porte sur 3 secteurs d'une surface d'environ 80 hectares, situés sur les communes de Louvres et Puisieux-en-France dans le Val d'Oise, à proximité de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle. Inclus dans le périmètre d'intervention de l'EPA "Plaine de France", il conduira à réaliser à terme 2 600 logements. Le périmètre de la ZAC est constitué d'une zone industrielle à réhabiliter ("pôle gare") et de terrains agricoles, en continuité de l'urbanisation existante.

L'analyse du dossier de création de ZAC et de son étude d'impact a conduit l'AE à formuler les trois recommandations principales suivantes:

- 1) Comme dans d'autres avis rendus antérieurement sur des projets de création de ZAC, l'AE a noté qu'une certaine imprécision dans les éléments du dossier ne pourrait être levée qu'au stade ultérieur du dossier de réalisation, voire plus tard. ***Elle recommande au pétitionnaire, et aux autorités publiques chargées de l'autorisation ou du contrôle des phases ultérieures, un soin particulier dans le respect des principes d'aménagement qui ont valu à ce projet de recevoir le label "écoquartier".*** A défaut, la crédibilité du dossier et celle du label lui-même s'en trouveraient affectées.
- 2) La justification du projet, par le nombre de logements à construire et les surfaces nécessaires, ne peut s'apprécier que par une analyse à l'échelle globale du bassin d'emploi et de vie situé à proximité de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle. ***L'AE recommande de compléter le dossier par une telle analyse, confrontant les besoins estimés d'urbanisation et les projets envisagés à l'échelle globale appropriée: celle du ScoT, de la communauté de communes, voire du périmètre d'intervention de l'EPA Plaine de France.*** L'appréciation des impacts environnementaux du projet en matière de consommation d'espace agricole ou d'émissions de gaz à effet de serre au regard de la justification du projet n'a en effet de sens qu'à une telle échelle.
- 3) L'enjeu environnemental principal de ce projet est, pour l'AE, la question de la pollution des sols dans le "pôle gare". Des analyses sont en cours à ce sujet, notamment pour évaluer l'ampleur des pollutions au cyanure. ***L'AE recommande que la localisation exacte et la caractérisation de ces pollutions, et des mesures de traitement adaptées, constituent un préalable à la définition des règles de construction et d'utilisation des sols dans cette zone.***

L'AE a par ailleurs formulé dans l'avis détaillé ci-après d'autres recommandations relatives:

- à la cohérence entre le projet de ZAC et les documents d'urbanisme (SDRIF, PLU), le SDAGE, le SAGE en cours d'élaboration, le document stratégique de référence de l'EPA, la charte du PNR Oise-Pays de France, les prescriptions relatives au site classé de la Butte de Chatenay,
- aux inventaires naturalistes et à la caractérisation des continuités écologiques à maintenir,
- aux études hydrologiques à effectuer en matière de gestion des eaux de ruissellement,
- à la clarification rédactionnelle nécessaire en matière de mesures de compensation des impacts,
- à certaines améliorations de présentation du dossier pour en faciliter la lecture.

Ces recommandations figurent en italique gras dans l'avis détaillé, ci-après.

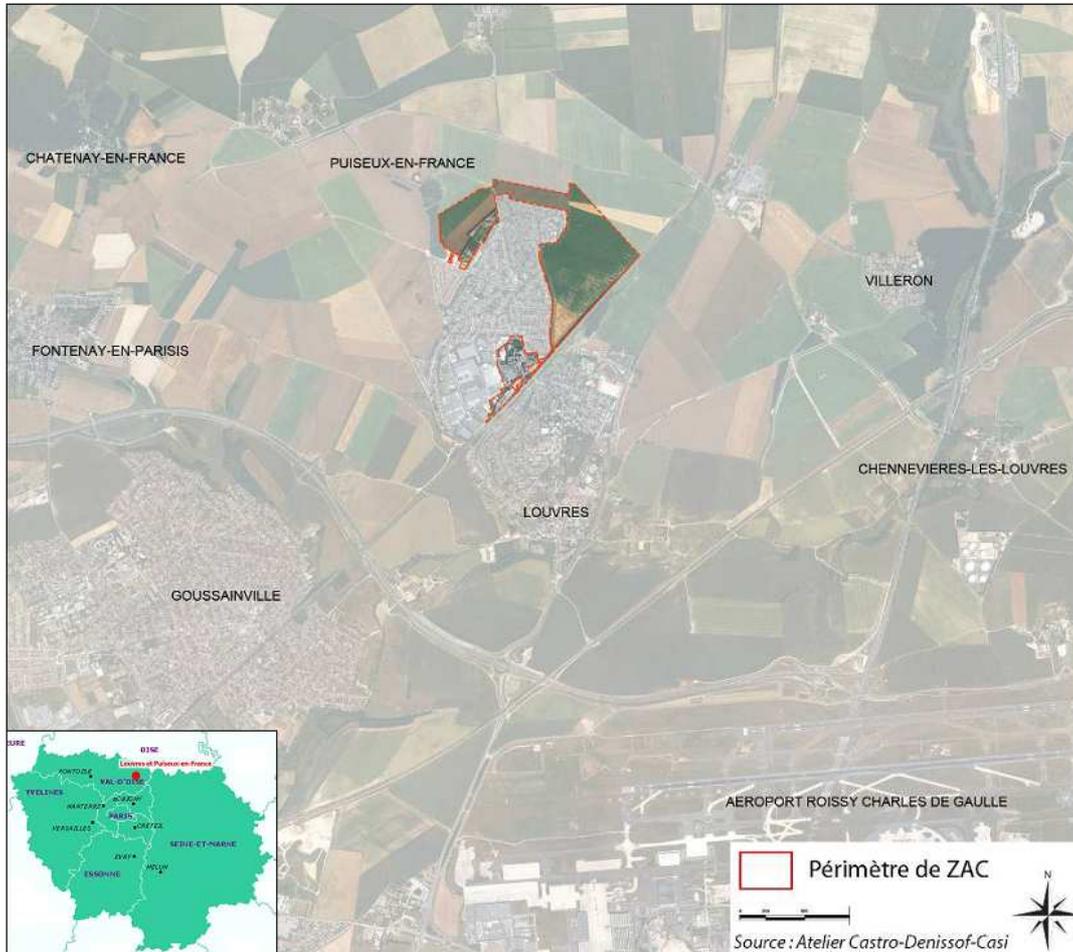
\*

\* \*

## Avis détaillé

### 1 Le projet, description et contexte réglementaire

#### 1.1 La situation géographique



L'établissement public de la Plaine de France, créé par le décret du 8 avril 2002, couvre 40 communes<sup>2</sup>. Il a adopté en décembre 2005 un document stratégique de référence (DSR) qui fixe les grands objectifs pour « organiser et faire converger les dynamiques opérationnelles pour renforcer la cohésion sociale et assurer le développement durable du territoire » dans le but de « constituer au Nord de l'Ile de France, un espace social et urbain, intégré, solidaire et attractif ».

Les communes de Louvres et de Puisseux-en-France sont localisées dans le périmètre d'intervention de l'EPA de la Plaine de France. Elles bénéficient de nombreux atouts en termes de desserte. Ainsi, elles sont irriguées par les deux infrastructures routières majeures que sont l'autoroute A1 et la Francilienne. Elles sont desservies par le RER D (gare RER à Louvres) qui les place à moins de trente minutes de la Gare du Nord.

<sup>2</sup> à la fois en Seine Saint Denis et dans le Val d'Oise au Nord de Paris.

Elles disposent également d'une situation géographique préférentielle, à proximité de deux pôles d'emploi majeurs, Paris, Roissy-Charles de Gaulle, et de deux pôles économiques plus locaux, Aulnay/Saint-Denis et Marly-Fosses. Pour autant, ce territoire se révèle plutôt mal connecté en transports en commun au potentiel économique qu'offre le pôle de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle.

D'un point de vue paysager, ce territoire s'inscrit dans l'entité de la Plaine de France. Implanté à la jonction de deux vallons, le Croult et le Petit Rosne, il se caractérise par un paysage vallonné et une topographie marquée par des dénivelés et des talwegs. La plaine céréalière et ses grandes exploitations constituent le paysage immédiat de Louvres et Puiseux et contribuent à l'identité du territoire. L'espace agricole se caractérise par des sols d'une excellente qualité agronomique.

## 1.2 Description du projet

L'avis de l'autorité environnementale (AE) porte sur le dossier de création de la zone d'activité concertée (ZAC) « Eco-quartier de Louvres et Puiseux-en-France » dont le périmètre en continuité de l'urbanisation couvre une surface d'environ 80 hectares, composés d'une majorité de terres agricoles et d'une zone industrielle au nord de la gare. Cette opération ambitionne la mise en œuvre de 2 600 logements, ce qui devrait augmenter la population de l'agglomération d'environ 70%.



Plan masse indicatif de la ZAC « écoquartier de Louvres-Puiseux-en-France », Source: atelier Castro, Denissof, Casi.

Le dossier de création de la ZAC distingue trois secteurs auxquels il assigne des objectifs spécifiques :

- Le "pôle gare", voué à devenir la nouvelle centralité urbaine à l'échelle de la Communauté de Communes de Roissy-Porte de France avec une densité de bâti élevée. L'enjeu est de créer un lieu de mixité fonctionnelle constitué autour d'un pôle intermodal et d'une meilleure accessibilité à la gare, d'une offre de commerces diversifiée, d'espaces publics qualifiés et d'une offre de logements renforcée.
- L'aménagement des Frais Lieux est l'occasion de créer un centre secondaire connecté au reste de la ville et constitué d'une diversité de fonctions urbaines : habitat, équipements, commerces, services, activités. La programmation de logements devrait représenter environ 65% de la SHON logement programmée sur la ZAC. Divers espaces publics structureront ce grand territoire.
- Le secteur du Bois du Coudray a vocation à devenir une centralité secondaire globalement moins dense que les Frais Lieux. D'une surface plus restreinte, ce secteur est essentiellement résidentiel. Il accueille néanmoins une offre importante en équipements (scolaires et sportifs) ainsi que des espaces verts et des espaces publics structurants. Ce secteur accueillerait environ 13% de la SHON logement globale programmée sur la ZAC.

### **1.3 L'environnement réglementaire du projet**

#### **1.3.1 SDRIF et PDU**

Le projet de ZAC est prévu dans le SDRIF de 1994 qui inscrit entièrement ce territoire en « espace d'urbanisation partiel ». En l'état, le projet de SDRIF arrêté le 25 septembre 2008 reprend ces orientations et classe le territoire de la ZAC en « secteur d'urbanisation préférentielle ». Il identifie également au nord et au sud des « continuités écologiques ou coupures d'urbanisation à maintenir ». *L'AE recommande que la manière dont le projet prend en compte les continuités écologiques et coupures d'urbanisation figure explicitement dans l'étude d'impact. Le diagnostic pourrait notamment présenter comment ces continuités écologiques sont déclinées à l'échelle communale.* Par ailleurs, l'AE observe que le dossier fait référence (p. 131) au Plan de déplacements urbains (PDU) sans mentionner qu'il est en cours de révision.

#### **1.3.2 ScoT**

L'examen de l'articulation du ScoT avec le projet n'appelle pas de remarque de la part de l'AE.

#### **1.3.3 PLU, POS**

Le territoire de la ZAC s'inscrit pour partie dans le périmètre du Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2005 de Louvres et le Plan d'occupation des sols (POS) de Puiseux-en France.

Le premier prévoit actuellement d'urbaniser en grande partie le secteur des Frais Lieux afin de mettre en œuvre 550 logements. En revanche, il identifie sur ce même secteur une zone agricole à préserver. Par ailleurs, il interdit les constructions à usage d'habitation sur le pôle gare afin de les préserver des nuisances et des dangers liés au bruit des infrastructures de transport (RD317, RERD, RD184), au site pollué au cyanure et aux risques technologiques. L'AE a bien noté (cf. p. 131) qu'une révision du PLU devra être mise en œuvre pour prendre acte des modifications résultant du projet de ZAC.

Le second identifie dans le secteur du bois du Coudray, classé comme espace boisé à conserver, une zone d'environ 19 ha destinée à accueillir 350 logements (petits collectifs et logements individuels) dont 25% d'habitat social. Le reste de l'emprise de la ZAC est actuellement identifié comme zone NC correspondant à

une zone de richesses naturelles réservées à l'exploitation agricole et à l'élevage. Dans ces secteurs, toute construction est interdite hormis celles liées à une activité agricole. Conformément à ce qu'indique le dossier (p. 132) la réalisation de l'éco-quartier nécessitera la modification des dispositions du POS actuel.

Ces deux modifications ne seront pas soumises, en l'état actuel du droit, à évaluation environnementale au sens de l'article L121-10 du code de l'urbanisme, et donc à avis d'une autorité environnementale. ***Pour autant, et pour la bonne information du public, l'AE rappelle que, conformément à l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation de chaque PLU devra présenter l'analyse des incidences prévisibles sur l'environnement et la justification de ces révisions.***

### **1.3.4 SDAGE et SAGE**

Le territoire de la ZAC s'insère dans le périmètre du SDAGE Seine-Normandie. Par ailleurs, le SAGE de Croult Rosne est actuellement en cours d'élaboration sur le territoire. ***L'AE recommande que l'articulation du projet avec ces deux documents soit explicitée.***

## **2 Etat des lieux et enjeux**

### **2.1 Les risques technologiques**

***Les pollutions au cyanure représentent un enjeu majeur pour ce projet. A ce titre, l'AE recommande de compléter l'étude d'impact qui traite de cette question de manière très succincte et comporte certaines imprécisions.*** L'AE rappelle ainsi que l'intervention de l'ADEME<sup>3</sup> sur cette opération, mentionnée en page 27, se fait dans le cadre de la mise en sécurité des sites et sols pollués à responsable défaillant, après autorisation par le MEEDDM<sup>4</sup>, conformément à la circulaire du 8 février 2007<sup>5</sup>. Les actions actuellement conduites par l'ADEME, en vertu de l'arrêté préfectoral de travaux d'office du 16 juin 2010, concernent la poursuite du pompage de dépollution et traitement des eaux à proximité de la source, la surveillance des nappes, l'implantation de nouveaux piézomètres notamment dans la nappe du Beauchamp, la caractérisation d'anomalies par géoradar, la recherche des éventuelles sources de pollution en amont. L'objectif des investigations complémentaires est d'identifier les mesures additionnelles à mettre en œuvre pour optimiser la dépollution. Parallèlement, un autre arrêté de travaux d'office charge l'ADEME de continuer à exploiter les pompages de fixation mis en place sur la commune de Goussainville pour protéger les captages. Par ailleurs, l'AE rappelle que l'Etablissement public foncier, assisté par l'ADEME, vient de réaliser une étude documentaire locale des sites potentiellement pollués sur la zone industrielle de Louvres (en date de juillet 2010). ***L'AE préconise donc que le dossier soit complété afin de localiser et de caractériser l'ensemble des sites pollués sur le territoire de la ZAC dans la mesure où la circulaire interministérielle du 8 février 2007 recommande de ne pas implanter d'établissement accueillant des "populations sensibles" sur d'anciens sites pollués ou d'anciens sites industriels.***

Concernant les silos agricoles (silos répertoriés SETI) localisés au centre-ville de Louvres, ***l'AE recommande de corriger le dossier pour préciser que leur fermeture est effective depuis le printemps dernier.*** La société AGORA (ex CAPA) va transférer ces silos d'une part dans la commune d'Attainville (dossier en cours d'instruction), d'autre part dans la zone d'activité du Roncé à Louvres (hors du secteur de la ZAC de l'Ecoquartier). ***L'AE rappelle que le déplacement de ces silos impliquera le dépôt et l'instruction d'une déclaration de cessation définitive d'activité au titre de la législation relative aux installations classées.***

<sup>3</sup> Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

<sup>4</sup> Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer

<sup>5</sup> circulaire relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles.

## 2.2 Les enjeux sanitaires à proximité de lignes à haute tension

Les communes de Louvres et Puiseux sont traversées par deux lignes aériennes très haute tension :

- La ligne Moimont-Plessis de 225 kV qui passe au nord de Puiseux en bordure du secteur du Bois du Coudray,
- La ligne Penchard-Plessis Gassot de 400 kV traversant Louvres d'est en ouest.

Comme elle l'avait fait dans un précédent avis<sup>6</sup>, *l'AE reprend à son compte l'avis émis par l'Agence régionale de la santé (ARS) le 4 juin 2010 sur la question de la proximité des lignes à haute tension vis-à-vis de l'urbanisation :*

Concernant l'implantation d'établissements à proximité de lignes à haute tension, le projet devra être conforme avec la réglementation en vigueur (arrêté du 17 mai 2001 modifié fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique). Ainsi, s'agissant de l'implantation des bâtiments, le pétitionnaire tient compte des dispositions de l'arrêté précité (cf. page 146).

L'Agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail (Afsset) établit, dans son avis du 29 mars 2010, des recommandations, à titre de précaution, en matière d'urbanisme pour les lignes à très haute tension. Ainsi, l'Afsset estime qu'il pourrait être créé une zone d'exclusion de nouvelles constructions d'établissements recevant du public qui accueillent des populations sensibles (femmes enceintes et enfants) d'au minimum de 100 mètres de part et d'autre des lignes de transport des lignes de transport d'électricité à très haute tension. L'usage des bâtiments tel que prévu dans le projet (cf. pages 121 à 123) diffère de ceux visés par l'Afsset. Il convient également de noter que, jusqu'à présent, cette recommandation de l'Afsset n'a ni été reprise dans la réglementation ni fait l'objet d'instructions ministérielles.

L'AE relève que la ligne à haute tension de 400 000 volts passe aujourd'hui à proximité immédiate d'une zone de lotissement aménagée postérieurement à sa mise en service et que des études préalables au déplacement de la ligne sont en cours depuis 2000.

## 2.3 Milieux naturels et agricoles

Le projet de ZAC ne s'inscrit pas dans un périmètre réglementaire ou dans une ZNIEFF. En revanche il se localise à proximité immédiate d'un espace boisé classé (bois du Coudray), d'un parc naturel régional (PNR Oise-pays de France) et d'un site classé (site classé de la butte de Chatenay). L'AE relève que l'étude d'impact ne prend pas en compte ces deux derniers dans son analyse. *A ce titre l'AE recommande que le dossier soit complété afin de décrire la cohérence du projet avec d'une part les orientations de la charte du PNR et d'autre part le site classé qui fera prochainement l'objet d'une extension. Par ailleurs, l'AE préconise de compléter la description du bois de Coudray afin de prendre en compte le parcours sportif qu'il accueille, ainsi que son articulation avec les liaisons douces projetées (page 124). L'AE rappelle à ce titre que, dans le cas où les sentiers existants seraient modifiés (élargissement, etc.), le statut d'espace boisé classé devra être levé et des demandes de défrichement (article L311-1 du code forestier) devront être déposées.*

*Le maintien de l'activité agricole et des déplacements comme la qualité des paysages justifieraient pour l'AE la préservation du corridor paysager entre Louvres et Villeron.*

Concernant les espèces faunistiques et floristiques présentes sur la zone d'étude, le dossier conclut que « les études réalisées ont permis de constater que les milieux naturels du territoire ne renferment pas d'espèce animale ou végétale ayant une valeur particulière ». Néanmoins, l'AE relève qu'aucun inventaire de terrain n'a été pour l'heure mis en œuvre et que le dossier renvoie cette question à des études ultérieures. *L'AE recommande donc que les inventaires soient menés aux bonnes périodes par des personnes qualifiées et*

<sup>6</sup> Avis de l'AE CGEDD n°2010-21 : Avis délibéré de l'Autorité environnementale relatif au projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Entre-Deux - Pointe Trois-Quarts à Sarcelles (Val d'Oise)

sur une aire d'étude adaptée, avant l'établissement du dossier de réalisation de la ZAC. Ils devront permettre d'identifier les espèces présentes sur le territoire ainsi que leurs statuts de protection<sup>7</sup>. Concernant la fonctionnalité des espaces, le dossier précise que le territoire se caractérise par des corridors biologiques qui souffrent d'un manque de mise en valeur. *L'AE préconise de compléter le dossier afin de caractériser les déplacements des espèces dans ces corridors.*

#### **2.4 Réseaux et traitement des déchets**

Le dossier précise que la structure des réseaux paraît suffisante pour permettre l'alimentation en eau potable des secteurs à aménager, et que l'étude des collecteurs d'eaux usées sur les deux communes conclut à un état des réseaux et des exutoires satisfaisant pour envisager leur extension, la station d'épuration de Bonneuil-en-France n'étant pas saturée. Enfin, le dossier mentionne que les déchets sont traités par le centre de traitement de Sarcelles, ce qui induit des trajets importants. *Pour l'ensemble de ces questions, l'AE estime que les enjeux et les effets sur l'environnement de la ZAC ne devraient pas être appréciés à l'échelle de l'agglomération mais de manière globale, en prenant en compte notamment les projets portés par l'EPA, conformément à l'article R122-3 IV du code de l'environnement.*

#### **2.5 Hydrographie, hydrologie et qualité des milieux**

Au sud de Louvres est localisé le Rhin, cours d'eau permanent mais à faible débit qui rejoint le ru de la vallée pour former le Croult qui est canalisé sur une grande partie. *L'AE recommande que le dossier soit complété afin de caractériser les débits de ces rus et cours d'eau et la qualité de ces milieux, y compris pour les eaux souterraines.*

#### **2.6 Risques naturels**

Les communes de Louvres et Puisieux sont affectées par un risque d'inondation lié aux eaux pluviales, qui sera accru par l'imperméabilisation des sols induite par la réalisation du projet. *L'AE recommande donc que le dossier soit complété par les valeurs de pluviométrie instantanée (précipitation maximale horaire de fréquence décennale, par exemple) qui conditionnent l'aléa inondation local, et permettent de dimensionner les ouvrages envisagés (cf. p. 102 à 104 du dossier).*

Concernant les risques de retrait / gonflement des argiles et de mouvements de terrain, estimés faibles à Louvres et Puisieux dans le dossier (cf. p. 16), *l'AE préconise de faire apparaître le périmètre de la ZAC sur la carte géologique et d'en rendre lisible la légende.*

### **3 Justification du projet, évaluation des impacts environnementaux et des mesures prises pour les éviter, les réduire ou les compenser**

#### **3.1 Exposé des raisons pour lesquelles, notamment du point de vue des préoccupations d'environnement, le projet présenté a été retenu**

Le développement du territoire de Louvres et Puisieux a été identifié dans le SDRIF et le ScoT du SIEVO. En effet, la réalisation de l'éco-quartier de Louvres et Puisieux permettra d'apporter des réponses à l'enjeu de construction de logements à l'échelle régionale mais aussi de constituer une centralité urbaine autour de la gare à l'échelle de l'agglomération. Le choix de ce territoire se justifie par quatre facteurs distincts :

<sup>7</sup> cf. jurisprudence CAA Lyon 01/06/2006 02LY014822, page 9 : « l'étude d'impact ni aucun autre document accompagnant la demande d'autorisation ne mentionne le statut de protection des espèces animales ainsi répertoriées ».

- un site localisé à proximité du pôle économique de Roissy Charles-de-Gaulle,
- une bonne desserte en transport en commun,
- une situation en dehors du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Charles-De-Gaulle,
- des espaces agricoles exploités importants potentiellement mutables au nord-est de la commune de Louvres.

L'AE observe que le dossier de ZAC s'insère dans un ensemble d'objectifs globaux identifiés dans un document de référence stratégique approuvé par l'EPA en décembre 2005. *L'AE estime qu'une mise en perspective de ce projet au regard de l'ensemble des grands projets<sup>8</sup> portés par l'EPA ou d'autres maîtres d'ouvrage<sup>9</sup> sur le territoire serait opportune. Cette analyse devrait permettre notamment d'apporter des éléments de justification des impacts du projet au regard des bénéfices globaux à l'échelle de la Plaine de France (maintien des espaces agricoles, diminution des émissions de CO2, etc.), qui ne peuvent s'apprécier qu'à ce niveau plus général.*

### **3.2 La définition des mesures d'évitement de réduction et de compensation et appréciation des impacts**

En préambule, l'AE souhaite relever la définition singulière utilisée dans le dossier pour les « mesures compensatoires et d'accompagnement ». Ainsi, le dossier mentionne en page 98 qu'elles correspondent à la fois aux mesures pour supprimer, réduire ou compenser les effets négatifs du projet mais également aux réponses apportées d'une part aux besoins induits par le projet et d'autre part aux contraintes existantes. *L'AE préconise que le dossier soit modifié sur cet aspect afin d'une part de distinguer les mesures compensatoires<sup>10</sup> des mesures d'évitement et de réduction et d'autre part d'écarter les mesures qui ne relèvent pas du domaine de l'environnement ou de la santé humaine.*

#### **3.2.1 Le degré de précision des mesures**

Le projet de ZAC a reçu le label « écoquartier » de l'Etat et fait par ailleurs partie des douze projets présélectionnés pour obtenir le label « nouveaux quartiers urbains ». A ce titre, les principes d'aménagement retenus à ce stade apparaissent cohérents avec les grands objectifs environnementaux :

- préserver le paysage agricole en créant des limites franches entre le rural et l'urbain et en apportant à la fois une attention particulière à la gestion de la topographie et en préservant les perspectives et cônes de vues (recréation des corridors bleus et verts du Croult et du Rhin) ;
- diminuer les émissions de gaz à effet de serre en augmentant la masse végétale à travers des plantations d'arbres ou en utilisant des sources d'énergie non polluantes ;
- réduire les déplacements domicile-travail, limiter l'usage de la voiture et favoriser l'usage des transports en commun et les modes de transport doux en développant le maillage des liaisons douces et du réseau de bus, et améliorer l'accessibilité à la gare ;
- atteindre le « zéro rejet » d'eau pluviale dans le réseau actuel, excepté sur le secteur du pôle gare ;

<sup>8</sup> Pôle Gare Sevran-Beaudottes, Sarcelles : Le secteur "Entre Deux - Pointe Trois Quarts", Gonesse : la ZAC multisites, Villetaneuse et Université, Fosses : ZAC Centre Ville, Sarcelles : Zac des Sablons, Louvres : la ZAC du Parc, Quartier gare de Garges-Sarcelles, Le triangle de Gonesse, la requalification de la RN2, les pôles gare.

<sup>9</sup> La prise en compte du projet de métro automatique du Grand Paris apparaît en ce sens essentielle, et notamment l'articulation avec le positionnement des gares du Grand Paris et les réseaux de transport en commun secondaires prévus pour l'irriguer.

<sup>10</sup> Les mesures de compensation ont pour objet d'apporter une contrepartie à des effets négatifs, directs ou indirects, qui n'ont pu être évités ou suffisamment réduits. Ces mesures, qui présentent un caractère pérenne, sont mises en œuvre en priorité sur le site endommagé ou à proximité fonctionnelle de celui-ci. Elles doivent permettre de conserver globalement, et si possible d'améliorer, la qualité environnementale des milieux.

- gérer de manière écologique les eaux usées au plus près de leur rejet et les traiter localement ;
- économiser les ressources en eau potable ;
- réduire la consommation globale des bâtiments en construisant des bâtiments « passifs » ;
- gérer les risques d'inondation par une urbanisation intégrant des dispositifs de ralentissement et de stockage à ciel ouvert des eaux pluviales ;
- diminuer le volume des déchets et les recycler de manière écologique ;
- éviter les nuisances sonores pour les riverains de la ligne de RER D.

Ces différents enjeux ont été correctement identifiés dans le dossier, mais les réponses proposées relèvent davantage d'objectifs et de grands principes que d'engagements définitifs et de prescriptions. ***Compte-tenu du niveau de définition du projet au stade du dossier de création de la ZAC, l'AE appelle le maître d'ouvrage et les autorités instructrices des procédures administratives, le cas échéant, à la vigilance dans le cadre du dossier de réalisation et des phases opérationnelles qui suivront.*** Le non-respect des engagements et des solutions insatisfaisantes à l'un ou l'autre de ces points sont susceptibles d'avoir des conséquences importantes sur l'environnement du projet.

### **3.2.2 La question des sols pollués**

Dans le cadre de cette opération, l'EPA envisage de procéder à une dépollution du site industriel du pôle gare (cf. p. 128). ***L'AE recommande que le dossier soit complété afin de préciser l'objectif de la dépollution et les précautions particulières à prendre au niveau de la zone polluée, en ce qui concerne aussi bien la compatibilité de la pollution des sols avec les futurs usages au droit du site, que l'impact de ces pollutions sur les eaux souterraines.***

Par ailleurs l'AE attire l'attention sur le fait qu'il est probable que dans le cadre de la dépollution de la zone polluée aux cyanures, conformément à la politique de gestion des sites et sols pollués, la mise en place de servitudes d'utilité publique soit nécessaire, en fonction des travaux de dépollution, pour garantir dans le temps la compatibilité des usages avec la pollution résiduelle, dans les sols ou les eaux souterraines.

### **3.2.3 La question des lignes à très haute tension (THT)**

Le dévoiement de la ligne à très haute tension de 400 000 volts est actuellement à l'étude. Au total, Réseau de transport d'électricité (RTE) prévoit quatre phases au projet sur une durée de quatre ans. ***L'AE recommande que l'urbanisation sur le secteur concerné par cette ligne THT soit en phase avec le calendrier du projet de dévoiement, et n'intervienne pas avant le déplacement de cette ligne.*** Concernant l'urbanisation prévue au droit de la ligne THT de 225 000 volts située au nord du bois du Coudray l'AE relève que la bande d'inconstructibilité de 100 mètres instaurée dans le projet est compatible avec les préconisations formulées par l'ARS.

## **4 Résumé non technique**

Le résumé non technique est clair et concis et reprend globalement l'ensemble des informations comprises dans l'étude d'impact. ***Pour autant, l'AE préconise qu'il soit complété par des cartes afin de le rendre lisible de manière autonome.***