



PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale  
de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France

Le 22 SEP. 2014

Évaluation environnementale des projets

Dossier n° EE-929-14

**Avis de l'autorité environnementale sur le dossier de la ZAC des  
Portes de la Ville à Garges-lès-Gonesse (Val-d'Oise).**

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur le projet d'aménagement de la ZAC des Portes de la Ville à Garges-lès-Gonesse (Val-d'Oise). Il s'inscrit dans le cadre de l'instruction de la demande de déclaration d'utilité publique (DUP). Il sera joint au dossier de création de la ZAC présenté par la Communauté d'agglomération du Val-de-France. Ce projet a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale émis le 13 février 2012 dans le cadre de la procédure de création de ZAC.

Cette opération consiste à restructurer le centre commercial, sur 2,63 hectares, à proximité de la gare du RER D, et à l'ouvrir sur la ville. Le projet comprend trois composantes distinctes : les boutiques, le supermarché et le marché public (couvert et extérieur). Cette offre commerciale est complétée par une offre de logements. Le dossier présente clairement l'opération de démolition-reconstruction. Le projet d'aménagement paysager et architectural valorisera l'entrée de ville en venant de Sarcelles. Le projet sera soumis à des nuisances sonores routières en provenance de l'Avenue du Général de Gaulle, mais aussi du bruit de l'aéroport Roissy-Charles De Gaulle (Plan d'Exposition au Bruit - classe C). L'autorité environnementale retient que l'ambiance sonore imposera, notamment pour les futurs logements, des conditions d'isolation phonique particulières.

L'autorité environnementale note que des compléments à l'étude d'impact initiale ont été apportés. Le panel des énergies renouvelables disponibles a fait l'objet d'une étude complémentaire mais l'impact de l'utilisation de ces énergies renouvelables potentielles pour ce projet n'a pas été évalué. Des précisions ont également été apportées sur la description du projet et les variantes d'aménagements, les ambiances paysagères et la compatibilité aux documents d'urbanisme opposables.

Certains aspects, signalés dans l'avis émis en 2012, auraient mérité d'être approfondis, notamment le risque mouvement de terrain lié à la présence de gypse et le risque de pollution des sols, sachant que le projet inclut l'accueil d'activités et de populations sensibles (habitations, centre médical, etc.). Par ailleurs, l'autorité environnementale a noté les pistes d'actions de gestion des déchets de chantier et des déblais et aurait apprécié que l'on fasse référence au plan de gestion des déchets du BTP qui est en place dans le département du Val-d'Oise.

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

## AVIS

### 1. L'évaluation environnementale

#### **1.1 Présentation de la réglementation**

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est basé sur la directive 2011/92/UE modifiée du 13 décembre 2011 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement. Dans ce sens, l'article R.122-6 du code de l'environnement désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et L.122-7. Pour ce projet, l'autorité environnementale est le préfet de région.

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

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

Le projet de ZAC des Portes de la Ville à Garges-lès-Gonesse a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale émis le 13 février 2012 dans le cadre de la procédure de création de ZAC.

Le projet ayant été modifié et son étude d'impact actualisée, le pétitionnaire a saisi l'Autorité environnementale. Au des modifications apportées au projet et à son étude d'impact, l'Autorité environnementale a actualisé son avis dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique.

#### **1.3. Contexte du projet**

Située à environ 20 km au nord de Paris-Notre-Dame, la Communauté d'agglomération du Val-de-France prévoit la création de la zone d'aménagement concerté des Portes de la Ville à vocation commerciale sur le territoire de la commune de Garges-lès-Gonesse.

L'autorité environnementale relève que le projet de ZAC visant à la restructuration du centre commercial des Portes de la Ville s'insérera dans un tissu urbain proche du quartier de la Dame Blanche Ouest. Ce quartier de grands ensembles est en cours de rénovation dans le cadre d'une opération de grande ampleur, financée par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), dont la réalisation à court terme et moyen terme va modifier la ville. Par ailleurs, le projet de restructuration des Portes de la Ville se trouve à l'interface de plusieurs projets d'aménagement à proximité, tels que le projet de pôle gare et la ZAC du quartier de la Gare de Garges-Sarcelles, l'arrivée du tramway Saint-Denis-Gare de Garges-Sarcelles et le projet de ZAC de la Dame Blanche Ouest.

Dans le cadre du Grand Paris, la Communauté d'agglomération Val-de-France et la ville de Garges-lès-Gonesse, sont engagés avec les services de l'Etat et l'ensemble des partenaires (Conseil général du Val-d'Oise, Conseil régional d'Ile-de-France) dans un contrat de développement territorial – CDT Val-de-France / Gonesse / Bonnetuil-en-France, signé le 27 février 2014. Le projet propose d'articuler le développement du territoire autour d'une dorsale d'urbanisation constituée par le projet de l'Avenue du Parisis, reliant deux nouvelles centralités majeures à constituer, le Triangle de Gonesse et le Dôme / Forum à Sarcelles. Le projet de ZAC des Portes de la ville est situé à proximité immédiate du Dôme Forum et de l'Avenue du Parisis.

#### 1.4. Description générale du projet

Le projet de Zone d'Aménagement Concerté - ZAC des Portes de la Ville consiste principalement à restructurer le centre commercial des Portes de la Ville situé à proximité de la gare du RER D Garges-Sarcelles en améliorant l'offre commerciale entrée de ville (marché Saint-Just / Portes de la ville) en équilibre avec les principaux équipements commerciaux de centre ville. (centre commercial Arc-en-ciel à Garges-lès-Gonesse et les Flanades à Sarcelles).

Après démolition du centre commercial existant et de l'immeuble Toulouse Lautrec (86 logements), le programme proposé permettra d'accueillir sur un terrain plat de 2,63 hectares, bordé à l'est, par la rue Léonard de Vinci, au sud, par l'avenue du Général de Gaulle, à l'ouest, par la rue Henri de Toulouse-Lautrec et au nord par la rue Edgar Degas, les activités et les constructions suivantes :

- un marché couvert sur l'emprise libérée par la démolition de la barre Toulouse Lautrec soit 1 300m<sup>2</sup>, et sa cour de service et de livraison (environ 1000m<sup>2</sup>);
- un supermarché de 1300 m<sup>2</sup> de SHON ;
- des surfaces de commerces pour environ 1355 m<sup>2</sup> de SHON ;
- un parking aérien de 80 places environ;
- un ensemble d'environ 45 logements (environ 1600m<sup>2</sup>) construits en superstructure des commerces sur la rue de Vinci ;
- un parking souterrain regroupant environ 80 places de stationnement dédié aux résidents ;
- une nouvelle voie de circulation en arrière du marché et des logements.

Selon le dossier, les évolutions principales par rapport au projet initial présenté dans le cadre de la procédure de création de ZAC portent sur les composantes programmatiques et spatiales suivantes : la démolition de la barre Toulouse Lautrec, la diminution de la surface des commerces, la constitution d'un front bâti Avenue du Général De Gaulle et la création d'une nouvelle voie créant ainsi une organisation en 2 ilots.

#### 2. Analyse de l'étude d'impact

Dans sa forme, le dossier présenté est globalement satisfaisant et l'étude d'impact est détaillée et illustrée par des croquis, des cartes, des photographies aériennes et de nombreux plans.

Cependant, l'autorité environnementale aurait souhaité que les compléments à l'étude d'impact initiale aient été intégrés directement dans cette dernière pour faciliter la lisibilité du document.

##### 2.1 Description de l'état initial

L'autorité environnementale relève que l'état initial de l'étude d'impact fait référence à l'ensemble des thèmes de l'environnement et permet d'appréhender les enjeux environnementaux, les atouts et les principales contraintes à prendre en compte dans le projet de ZAC des Portes de la Ville.

Le projet s'étend sur un terrain d'une superficie de 2,63 hectares actuellement occupé par des bâtiments composant le centre commercial existant et des logements. La démolition des bâtiments existants concerne la galerie marchande de 1480 m<sup>2</sup>, le supermarché de 2 092 m<sup>2</sup>, le bar PMU de 328 m<sup>2</sup>, la cour des Bouchers de 862 m<sup>2</sup>, le bâtiment préfabriqué abritant le magasin Franprix, l'immeuble en bordure Est de la rue Henri Toulouse Lautrec.

##### Milieux naturels

L'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 a été réalisée (p.45). La ZAC des Portes de la Ville est proche du Parc de La Courneuve et du Parc des Sausset constituant la zone Natura 2000 n° FR 1112013 « sites de la Seine-Saint-Denis ». L'opération est située en site urbanisé, à environ deux kilomètres du Parc de la Courneuve. L'évaluation

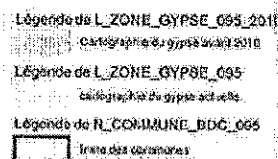
conclut à l'absence d'effet notable sur l'avifaune de cette zone protégée ni sur la zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique – ZNIEFF de type I n°110020468 « plan d'eau et friches du Parc départemental de La Courneuve » et la ZNIEFF de type II n° 110020475 « Parc départemental de La Courneuve ». Une carte de localisation des sites aurait été utile à la compréhension de l'insertion du projet dans son environnement naturel.

### Paysage

S'agissant du paysage et des aspects architecturaux du site, une analyse des paysages a été conduite pour faire valoir le caractère urbain et minéral de ce secteur constitué de petits bâtiments insérés dans des barres d'immeubles qui entourent le centre commercial. Cette opération d'aménagement vise à optimiser les ambiances paysagères par une architecture et une composition urbaine constituant une entrée de ville autour d'une place publique ouverte sur la gare.

### Risques naturels

Les risques pris en compte concernent seulement le risque moyen de retrait gonflement des argiles (Cf.p16). L'autorité environnementale avait déjà signalé dans son précédent avis de 2012 que d'après les informations transmises par les services de l'Etat, le site serait aussi concerné par la présence de gypse. Dans ce cas, des sondages seraient à prévoir pour évaluer les risques éventuels et le type de fondations à mettre en œuvre.



source : DDT 95

Cette carte figurait déjà dans l'avis de l'autorité environnementale émis en 2012.

### Ressource en eau

Le dossier fait référence au Schéma directeur d'aménagement et gestion des eaux – SDAGE du bassin de Seine Normandie 2010-2015, approuvé le 20 novembre 2009. La zone d'étude ne comprend pas de captages d'eau potable, mais il en existe un à environ 500 mètres au sud-est. L'assainissement pluvial du secteur est dirigé vers le bassin de retenue dit d'« Arnouville », implanté sur le cours d'eau Petit Rosne qui s'écoule à environ 400m, soit relativement proche du secteur, contrairement à ce qui est indiqué dans le résumé non technique (cf. p.15). Le projet est implanté dans le périmètre du SAGE

« Croult-Enghien-Vieille mer » en cours d'élaboration dont le périmètre et la Commission Locale de l'Eau ont été fixés par arrêtés préfectoraux (cf. p. 43).

#### Transports et déplacements

S'agissant des transports, la ZAC bénéficie de la proximité des infrastructures majeures du nord-est parisien, notamment l'avenue du Général De Gaulle, RD 125. Elle est située à proximité de la gare RER Garges/Sarcelles du RER D. Par ailleurs, le projet de tramway Saint-Denis-Gare de Garges/Sarcelles est présenté dans l'étude d'impact. Il permettra à terme de relier la cité de l'Air et de l'Espace du Bourget.

En ce qui concerne les liaisons douces, les circulations à proximité du centre commercial sont principalement piétonnières sur de larges trottoirs, en particulier avenue du Général de Gaulle. L'autorité environnementale indique également les itinéraires cyclables et piétonniers du Plan départemental d'itinéraires de promenades et de randonnées du Val-d'Oise (PDIPR).

#### Pollutions et nuisances

En ce qui concerne la qualité des sols, l'étude d'impact mentionne 3 sites référencés dans la base de données BASIAS (p.39) à proximité du projet, mais en-dehors du périmètre d'étude. L'autorité environnementale considère que l'historique de l'affectation et de l'usage de l'ensemble des terrains devrait être conforté par des sondages afin d'anticiper la gestion d'une éventuelle pollution des sols et d'éviter tout impact sur la santé humaine, d'autant que le projet inclut des usages et populations sensibles (habitations, centre médical, etc.) (cf. Circulaire Interministérielle du 8 février 2007).

Le dossier indique qu'aucune campagne de mesure de la qualité de l'air au niveau de la zone d'étude n'a été menée par AIRPARIF, mais que la qualité est moyenne et marquée par la présence de monoxyde de carbone, de particules, de dioxyde de carbone et de benzène. L'autorité environnementale note qu'aucune modélisation n'a été réalisée alors qu'une dégradation de la qualité de l'air est attendue du fait de l'augmentation du trafic routier liée à l'activité du centre commercial et du marché ainsi qu'à la construction d'environ 45 logements et des 200 places de parkings.

En revanche, les nuisances sonores ont fait l'objet de mesures sur site en février 2008 par 5 points de mesure en journée, pendant 10 minutes. Cette durée semble peu représentative. Toutefois, ces mesures ont permis de mettre en évidence la prédominance des nuisances sonores dues à la circulation automobile, atteignant un niveau dit « bruyant » à proximité de l'avenue du Général de Gaulle et de pouvoir les identifier dans le cadre du classement des infrastructures routières et ferroviaires (Cf. p.101 : avenue du Général de Gaulle, avenue Anatole France et bruit de la voie ferrée SNCF-RER D). L'autorité environnementale précise que la date mentionnée au niveau de la source de la carte (p.100) est erronée : l'arrêté de classement sonore des voies terrestres de la commune de Garges-lès-Gonessé date en effet du 15 avril 2003 et non de décembre 1992 (date de la « loi Bruit »).

Par ailleurs, le secteur d'étude est couvert par le plan d'exposition au bruit - PEB - de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle. Le projet se situe en « zone C ». Ce classement n'autorise la construction de logements que dans le cadre de renouvellement urbain, ce qui est le cas pour ce projet qui utilise le reliquat de constructibilité des opérations de rénovation de La Muette et de la Dame Blanche (p.105). Dans ce contexte, les futurs logements devront répondre à des conditions d'isolation phonique particulières.

### 3. L'analyse des impacts environnementaux

#### 3.1. Justification du projet retenu

Le projet des Portes de la Ville comprend trois composantes distinctes : les boutiques, le supermarché et le marché public (couvert et extérieur). Cette offre commerciale est complétée par une offre de logements.

Les grandes orientations de restructuration du centre commercial sont les suivantes :

- ouvrir le centre sur la ville ;
- repositionner le centre commercial sur les flux de l'avenue du Général de Gaulle et faciliter la liaison piétonnière à la gare Garges-Sarcelles du RER D,
- réorganiser les accès,
- qualifier une offre de stationnements suffisante (capacité 200 places).

Les préoccupations environnementales visent notamment à redonner à ce secteur une qualité architecturale et paysagère cohérente avec l'évolution du tissu urbain local. Le projet de ZAC prévoit une requalification globale des espaces publics au sein du périmètre opérationnel.

Deux variantes ont été étudiées pour estimer la faisabilité des démolitions des différents bâtiments et leurs impacts. Les variantes ont permis de choisir un projet présentant davantage de lisibilité en redessinant le centre commercial autour d'une place arborée servant à la fois d'aire de stationnement et d'étalage les jours de marché. La nouvelle galerie marchande, le marché couvert et le nouveau supermarché seront mieux adaptés aux migrations pendulaires en provenance de la gare du RER. Par ailleurs, le projet retenu permet de dégager de l'espace au bord de l'avenue Charles de Gaulle avec de larges trottoirs pour le confort des piétons.

L'étude de ces variantes permet d'organiser le programme de constructions et d'équipements, mais ne s'appuie pas sur une analyse environnementale multi-critères.

Suite à la poursuite de la réflexion menée en 2013, il en résulte une évolution des composantes programmatiques et spatiales :

- la démolition de la barre d'immeuble Toulouse Lautrec afin de dégager les emprises nécessaires à la halle du marché ;
- la constitution d'un front bâti de commerces sur l'avenue du Général De Gaulle surmonté de deux à trois niveaux de logements ;
- la création d'une nouvelle voie qui distingue deux îlots ;
- l'implantation de la halle de marché en fond de l'îlot central permettant l'installation des volants ;
- l'implantation de 45 logements environ (au lieu de 60) sur l'îlot central répartis en deux ou trois bâtiments.

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

En premier lieu, s'agissant des modalités d'intégration du projet de ZAC, l'autorité environnementale relève plusieurs points positifs :

#### **Pollutions et nuisances liées au chantier**

Dans le cadre des démolitions et de la reconstruction, des mesures seront prises pendant la phase de chantier, afin de limiter les pollutions, les effets sur la circulation et l'accessibilité et les nuisances aux riverains, telles que par exemple des mesures pour limiter l'envol de poussières (p.134). Ces propositions semblent adaptées. Il est également fait mention des nuisances sonores temporaires en période de chantier (p.136). À ce titre, l'autorité environnementale rappelle la réglementation applicable au bruit de chantier de travaux publics ou privés (Code de la santé publique, article R.1334-36 ; arrêté préfectoral n° 2009-297 du 28 avril 2009 concernant la lutte contre les bruits de voisinage du Val-d'Oise, article 4).

Pour cette première phase de travaux, le dossier présente clairement l'opération de démolition-reconstruction. Dans le cadre de la démolition des quatre bâtiments existants, si ceux-ci ont été bâtis avec un permis de construire délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997, il convient d'effectuer un Diagnostic Technique Amiante (DTA) avant démolition, conformément à l'article R.1334-27 du Code de la Santé Publique et l'arrêté de 2 janvier 2002 relatif au repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition.



L'étude d'impact rappelle l'importance de la gestion des déchets du BTP et des déblais (p.138) par un tableau des filières prévues par type de déchets de chantier. L'autorité environnementale note que le document indique uniquement des pistes d'actions et aurait apprécié qu'il soit fait référence au plan de gestion des déchets du BTP qui est en place dans le département du Val-d'Oise. Par ailleurs, le Plan Régional d'Élimination des Déchets de Chantier (PREDEC) devant remplacer les plans départementaux est en cours de réalisation. Il conviendra à la commune de Garges-lès-Gonnesse, à l'aménageur et à ses prestataires de service de se conformer à ces plans préalablement au démarrage des travaux.

En revanche concernant la démolition de l'immeuble Toulouse Lautrec, élément nouveau mentionné dans le complément de l'étude d'impact, aucun élément descriptif n'a été fourni, notamment pour la programmation des travaux.

#### **Paysage et insertion du projet**

Le projet d'aménagement paysager et architectural aura un impact positif sur le paysage urbain et valorisera l'entrée de ville en venant de Sarcelles. L'autorité environnementale remarque que trois croquis (p59, p63 et p70) ont été fournis en complément de l'étude d'impact initiale permettant d'illustrer l'insertion du projet dans le paysage urbain.

#### **Transports et stationnement**

Bien que l'augmentation de la capacité de stationnement puisse être un élément attractif pour la fréquentation du pôle commercial et donc être une cause potentielle de l'augmentation du trafic, elle devrait permettre de décongestionner l'avenue du Général De Gaulle les jours de marchés (stationnement en double file).

Le nouveau projet prévoit la réalisation d'une nouvelle voie de desserte passant par l'îlot central. La réalisation de la nouvelle voie devrait également permettre de fluidifier le trafic les jours de marchés et de proposer un accès aux parkings et à la moyenne surface alimentaire qui se faisait auparavant seulement par l'avenue du Général De Gaulle.

Globalement, la baisse du nombre de logements devrait entraîner une diminution des flux résidentiels.

La création du parking souterrain devrait prendre en compte les risques de retrait-gonflement des argiles.

#### **Énergie**

Conformément à l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme, le projet de création de la ZAC Les Portes de la Ville à Garges-lès-Gonnesse doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération. La première version de l'étude d'impact ne comportait qu'un paragraphe sur le développement des énergies renouvelables de la zone. Il était envisagé la création d'une sous-station géothermique à proximité du projet de ZAC. L'autorité environnementale recommandait que les études sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone soient poursuivies comme par exemple sur l'opportunité et les conditions du raccordement à un réseau de chaleur existant et situé à proximité (Villiers-le-Bel/Gonnesse ou Sarcelles).

Il apparaît dans le complément de juin 2014 qu'un diagnostic des énergies renouvelables a bien été réalisé. Cependant, ce dernier apparaît insuffisant compte tenu de l'absence d'étude des impacts de l'utilisation de ces énergies pour ce projet de ZAC.

#### **4. L'analyse du résumé Non Technique**

L'objectif du résumé non technique est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact. Le document présenté est de bonne qualité et des synthèses thématiques permettent au lecteur de se référer à l'état initial de cette opération ainsi qu'à la présentation des impacts environnementaux et de

leur compensation. Un plan de situation de l'opération et un descriptif du projet de centre commercial ont été rajoutés au début du résumé non technique avec le complément fourni.

**5. Information, Consultation et participation du public**

L'avis de l'autorité environnementale est également disponible sur le site Internet de la préfecture de Région et de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Energie et de l'Environnement d'Ile-de-France.

Le préfet de région, autorité environnementale

La Préfet de la Région Ile-de-France  
Préfet de Paris

Jean DAUBIGNY