Autorité environnementale

conseil général de l'Environnement et du Développement durable

www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr

# Avis délibéré de l'Autorité environnementale sur la ZAC de la gare (réalisation d'une 2ème tranche)

(commune de Fosses, 95)

**n°Ae: 2011-96**

**Avis établi lors de la séance du 28 mars 2012** - n°d'enregistrement : 008142-01

# Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

*L'Autorité environnementale[1] du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), s'est réunie le 28 mars 2012 à Paris. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de la ZAC de la gare (Fosses, Val d'Oise).*

*Étaient présents et ont délibéré : Mmes Guerber Le Gall, Guth, Steinfelder, MM. Badré, Barthod, Caffet, Clément, Féménias, Lafitte, Lagauterie, Rouquès, Schmit, Ullmann.*

*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 : Mmes Rauzy, Vestur, MM. Letourneux, Vernier.*

*

* *

*L'Ae a été saisie pour avis sur le projet de la ZAC de la gare à Fosses par le directeur départemental des territoires du Val d'Oise, agissant par délégation du préfet du Val d'Oise.*

*L'accusé de réception du dossier complet par le président de la formation d'autorité environnementale du CGEDD est en date du 4 janvier 2012, et déclare le dossier complet à la date du 29 décembre 2011.*

*Par courrier en date du 4 janvier 2012, elle a sollicité l'avis du préfet du Val d'Oise, au titre de ses compétences en matière d'environnement.*

*Sur le rapport de M. Christian Barthod, l'Ae a formulé l'avis suivant, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.*

***Il est rappelé ici que pour tous les projets soumis à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à permettre d'améliorer la conception du projet, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet.***

1 Désignée ci-après par Ae

# Résumé de l'avis

L'opération consiste en un projet de rénovation urbaine, dans la commune de Fosses (Val d'Oise), d'une zone située à proximité immédiate de la gare, dans le cadre d'une ZAC[2] d'environ 4 ha, mise à l'étude par le conseil municipal de Fosses le 17 décembre 1997 et créée le 6 octobre 1998. La réalisation de la ZAC était prévue dès le départ par tranches successives. Après une première phase de réalisation par le concessionnaire SEMINTER, la seconde tranche, répartie sur trois îlots non contigus (Barbusse, Place de la liberté, et Entrée de ville, à l'arrière du cinéma) et faisant l'objet du présent dossier, est menée à l'initiative de l'établissement public d'aménagement Plaine de France et de la société anonyme d'HLM de la Région parisienne – SAREPA.

Dans une commune d'environ 10 000 habitants, il s'agit de définir et mettre en place un programme d'activité (artisanat et commerces), des logements familiaux, et un bassin enterré de retenue des eaux pluviales d'environ 210 $m^3$.

Si les enjeux environnementaux sont faibles, le dossier mis à l'enquête publique est de qualité médiocre, très difficile d'accès pour le public, caractérisé par un certain nombre de chiffres incohérents en première analyse. L'Ae constate que les recommandations qu'elle avait faites dans son avis n°2010-56 du 9 février 2011 sur une autre ZAC située dans la même commune et sous maîtrise d'ouvrage du même établissement public d'aménagement ne semblent avoir eu aucune conséquence sur la présente étude d'impact.

L'Ae rappelle qu'en application du 3° de l'article R . 414-19 du code de l'environnement, une évaluation des incidences Natura 2000 doit être fournie dans les conditions prévues aux articles R. 414-21 à R. 414-23 du même code.

L'Ae recommande notamment :

- d'améliorer significativement la lisibilité du dossier pour le public, et d'envisager la possibilité de reprendre dans un seul document l'ensemble des éléments devant figurer dans l'étude d'impact, selon les formes prescrites par l'article R.122-3 du code de l'environnement, en renvoyant en annexe l'étude d'impact de 1998 ;
- de compléter le dossier par une analyse confrontant les besoins estimés d'urbanisation, notamment en matière de logements sociaux, et les projets envisagés à l'échelle globale appropriée: celle du ScoT[3], de la communauté de communes, voire du périmètre d'intervention de l'EPA Plaine de France ;
- de justifier les évolutions déjà entérinées du projet en terme de logements et de locaux d'activités, ainsi qu'en terme de volumétrie influant sur la perception paysagère du site ;
- au maître d'ouvrage et à la municipalité de clarifier leur position et leurs engagements et de préciser ce qui figure dans leur cahier des charges vis à vis du bailleur retenu.

2 Zone d'aménagement concerté
3 Schéma de cohérence territoriale

## Avis détaillé

# 1 Objectifs de l'opération

## *1.1 Le projet et ses finalités :*

L'opération consiste en un projet de rénovation urbaine, dans la commune de Fosses[4], d'une zone située à proximité immédiate de la gare[5], dans le cadre d'une ZAC d'environ 4 ha[6], mise à l'étude par le conseil municipal de Fosses le 17 décembre 1997 et créée le 6 octobre 1998. La réalisation de la ZAC était prévue dès le départ par tranches successives. Après une première phase de réalisation par le concessionnaire SEMINTER[7], la seconde tranche de réalisation, répartie sur trois îlots non contigus (Barbusse, Place de la liberté[8], et Entrée de ville, à l'arrière du cinéma) et faisant l'objet du présent dossier, est menée à l'initiative de l'établissement public d'aménagement Plaine de France[9] (EPA Plaine de France, créé en 2002) et de la société anonyme d'HLM de la Région parisienne-SAREPA (convention de groupement solidaire d'entreprises du 23 février 2010), en partenariat avec la commune. Le Nord-Ouest de la ZAC (station service et parcelles attenantes) est exclu de la mission de l'aménageur et peut toujours faire l'objet d'une troisième tranche de réalisation.

Le projet vise à aménager l'entrée de ville et à créer une liaison urbaine du quartier de la gare avec les autres quartiers de la ville, tout en dynamisant le tissu économique et commercial de la commune, en diversifiant l'offre de logements collectifs pour encourager la mixité sociale du quartier (locatif social et accession à la propriété), en valorisant les abords de la gare du RER D et en restructurant le tissu urbain de la rue Henri Barbusse et de son ancien marché.

La ZAC de la gare peut être analysée comme une opération de densification urbaine à proximité d'un pôle d'échange (gare du RER D). Sur des terrains actuellement sans affectation ou occupés de façon très extensive, il s'agit de définir et mettre en place un programme d'activités et de logements, et de réaliser par ailleurs un bassin de rétention des eaux pluviales d'environ 200 $m^3$.

Le bilan prévisionnel des dépenses en matière d'acquisition foncière et de travaux d'aménagement, figurant dans l'étude d'impact, concerne l'ensemble de la ZAC, sur la base d'une estimation non actualisée datant de 2000, sans qu'il soit possible de connaître le coût de la présente 2ème tranche de réalisation. ***L'Ae recommande de présenter une estimation actualisée des dépenses correspondant à la présente 2ème tranche de réalisation.***

4 Commune la plus peuplée de la communauté de communes de Roissy-Plaine de France, elle fait cohabiter un ancien village avec une agglomération d'environ 10 000 habitants qui s'est fortement développée depuis les années 1970.

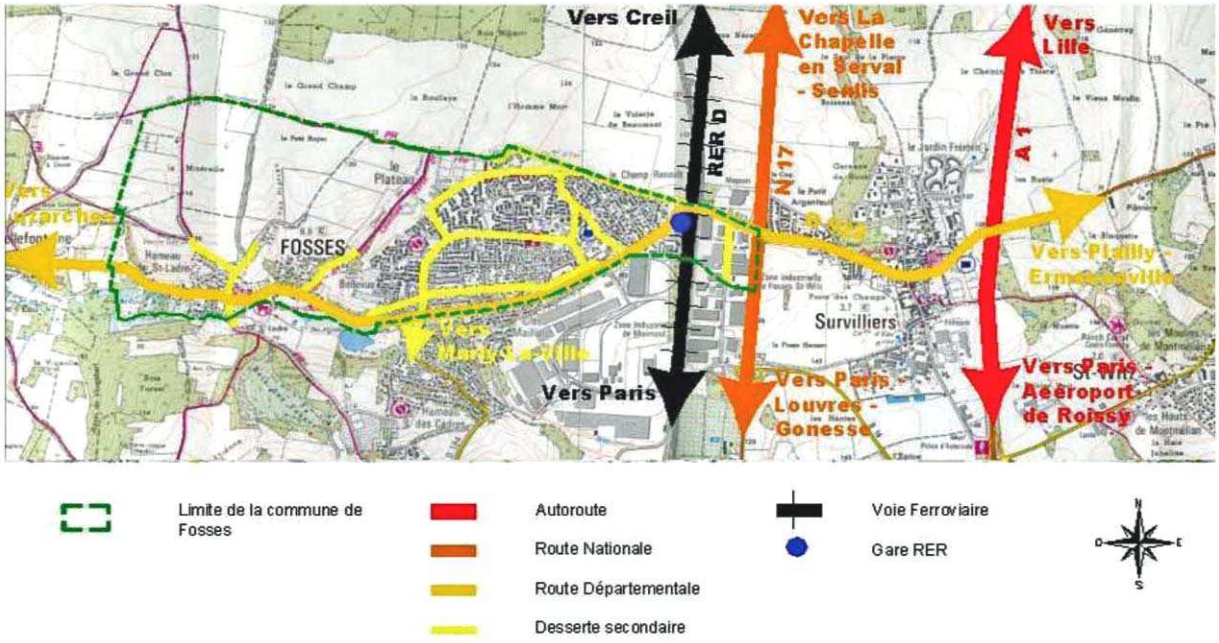
5 Ligne D du RER

6 Altitude variant de 112 à 120 mètres NGF (Nivellement général de la France), avec des pentes entre 1,7% à l'ouest et 2,5% à l'est

7 Société anonyme d'économie mixte intercommunale (siège social à l'hôtel de ville de Fosse), ayant fait l'objet d'une clôture, le 28 décembre 2011.

8 Egalement appelée dans le dossier « Place du marché »

9 L'Etablissement Public d'Aménagement a été créé, par décret du 8 avril 2002 pour 15 ans. Le territoire d'intervention de l'EPA Plaine de France compte désormais 40 communes : 17 en Seine Saint Denis et 23 dans le val d'Oise.




## 1.2 Historique et concertation

La concertation importante menée par la mairie en 1997 et 1998 est bien décrite au point 2.1.1.1 des informations juridiques et administratives. Néanmoins l'ancienneté de cette concertation affaiblit significativement la pertinence actuelle du bilan qui en est tiré au point 2.1.1.2. L'Ae note que le PLU[10] de 2008 a repris très largement le cahier des charges de la ZAC. Il est donc vraisemblable que la concertation menée dans le cadre de l'élaboration du PLU puisse donner des éléments intéressant d'actualisation de la perception et des attentes de la population sur ce projet. Par ailleurs, selon les informations recueillies oralement par le rapporteur, d'autres réunions d'information de la population auraient eu lieu ou devraient avoir prochainement lieu. ***L'Ae recommande de compléter la mention des concertations de 1997-98 par celles menées à l'occasion de l'élaboration du PLU et ultérieurement, et d'en présenter les conclusions pertinentes pour la ZAC.***

L'EPA Plaine de France intervient déjà sur la réalisation de la ZAC du centre ville de Fosses, qui a fait l'objet d'un avis de l'Ae en date du 9 février 2011 (avis n°2010-56).

Entre 2004 et 2006, la SEMINTER a déjà réalisé sur le périmètre de la ZAC de la gare la création d'une place du marché, ainsi que 3 930 m$^2$ de logements locatifs sociaux (48 logements), 2 963 m$^2$ de logements en accession (40 logements) et 1 362 m$^2$ de surfaces d'activités et de commerce, sur un total envisagé de 150 à 200 logements (pour environ 16 000 m$^2$ SHON[11]) et de 5 000 à 8 000 m$^2$ de surfaces d'activités artisanales et commerciales[12]. Elle a par ailleurs réalisé un premier bassin de rétention des eaux pluviales de 340 m$^3$.

## 1.3 Le contexte dans lequel s'insère le projet

Le Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé en 1994, classe le site en terrain urbanisé. Le projet de SDRIF adopté par le Conseil régional en 2008, dans sa « Carte de destination générale des différentes parties du territoire », situe l'ensemble de la commune de Fosses comme un « espace urbain à optimiser ».

Le PLU, adopté le 23 janvier 2008, classe le secteur de la gare en zone UB, reprenant en grande partie le règlement de la ZAC, avec des orientations d'aménagement (pièce 3 du dossier de PLU) mentionnant les

10 Plan local d'urbanisme
11 SHON : surface hors œuvre nette
12 La surface consacrée à des activités économiques et commerciales sur la ZAC est annoncée (page 211) comme devant être revue à la baisse.

chiffres de 150 à 200 logements et de 5 à 8 000 m$^2$ de locaux d'activités économiques et commerciales. Le projet est donc compatible avec le SCoT des communes de l'Est du Val d'Oise (approuvé le 26 juin 2006) et avec le PLU de Fosses approuvé le 23 janvier 2008.

Le dossier d'étude d'impact complémentaire mentionne la participation financière de la Communauté de communes Roissy-Porte-de-France à la 2ème tranche de la ZAC, pour ce qui concerne les logements, et fait état d'un programme local de l'habitat intercommunal en cours d'élaboration. La présentation du SCoT de l'Est du Val d'Oise n'est pas l'occasion de mener une analyse en terme de réponse à des besoins de logements sociaux. S'il est possible de trouver dans le texte, à différents endroits, des explications pour certains aspects du parti retenu, celles-ci demeurent toujours liées à une approche strictement communale. Si cette dimension strictement communale est incontestablement légitime pour requalifier une entrée de ville (un des objectifs de la présente ZAC), elle ne peut être considérée comme totalement suffisante pour justifier des besoins en logements sociaux. 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. Comme déjà mentionné dans l'avis n°2010-56 du 7 février 2011 à propos de la ZAC du Centre de Fosses, ***l'Ae recommande de compléter le dossier par une telle analyse, confrontant les besoins estimés d'urbanisation, notamment en matière de logements sociaux, 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.***

La convention signée entre la commune de Fosses et l'ANRU[13] pour la ZAC du centre-ville prévoyait la construction de 25 logements sociaux hors du centre-ville, a priori dans le quartier de la gare. ***L'Ae recommande de préciser en quoi le présent projet répond ou non aux exigences de la convention ANRU.***

# 2 Les procédures

L'Ae a été saisie par la DDT du Val d'Oise, par délégation du préfet du Val d'Oise, d'un dossier présenté par l'EPA Plaine de France, concernant d'une part la réalisation d'une partie de la ZAC de la gare de Fosses, d'autre part une demande de déclaration d'utilité publique (DUP) permettant l'expropriation.

La ZAC de la gare a fait l'objet d'une décision de création en 1998, puis d'une déclaration d'utilité publique (DUP) permettant l'expropriation, par arrêté préfectoral en date du 2 janvier 2001, dont la durée de validité est désormais dépassée.

Le présent dossier est donc un dossier de réalisation d'une seconde tranche de la ZAC, avec les compléments à l'étude d'impact initiale qui s'imposaient, soumis à l'avis de l'Ae[14]. C'est en même temps un nouveau dossier de DUP permettant l'expropriation, avec une enquête parcellaire menée conjointement avec l'enquête publique préalable à la DUP. Ainsi que le prévoient les dispositions de l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme, l'étude d'impact de création de la ZAC doit être jointe au dossier de toute enquête publique concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone. Elle est donc jointe au dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire.

***En outre, comme déjà mentionné dans l'avis n°2010-56 du 7 février 2011 à propos de la ZAC du Centre de Fosses, l'Ae rappelle, d'une part, qu'en application du 3° de l'article R. 414-19 du code de l'environnement, une évaluation des incidences Natura 2000 doit être fournie dans les conditions prévues aux articles R. 414-21 à R. 414-23 du même code et d'autre part, qu'en application des dispositions du VI de l'article L. 414-4 du code de l'environnement, l'autorité compétente pour autoriser le projet est tenue de s'opposer à tout projet pour lequel cette évaluation n'aurait pas été réalisée, se révèlerait insuffisante ou montrerait une atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000.***

# 3 Analyse de l'étude d'impact

Il s'agit d'espaces peu densément occupés ou à l'abandon dans un environnement urbain. Dès lors il n'est

13 ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine

14 Le dossier comporte l'étude d'impact prévue par les dispositions des articles R.311-2 et R.311-7 du code de l'urbanisme, et R.122-8 II 10° du code de l'environnement.

pas anormal que le maître d'ouvrage se soit surtout attaché à décrire son projet et ait opéré une pleine application du principe de proportionnalité découlant de l'article R.123-1 I. du code de l'environnement : « *Le contenu de l'étude d'impact doit être en relation avec l'importance des travaux et aménagements projetés et avec leurs incidences prévisibles sur l'environnement*. ». Néanmoins ce n'est qu'en se rendant sur place que le rapporteur a pu constater de possibles impacts, que l'état des lieux présenté dans l'étude d'impact ne permettaient pas d'identifier.

En effet celle-ci ne mentionne pas l'occupation actuelle du sol pour les trois îlots, et ne permet donc pas d'identifier les impacts qui en découlent, comme la relocalisation des activités commerciales concernées (brasserie-journaux, garage-réparation automobile, agence bancaire) et celle des habitants de la maison abritant la brasserie. ***L'Ae recommande de décrire l'état initial des trois îlots et d'identifier les impacts humains de relocalisation d'habitation et d'activités, et d'expliquer, dans l'état actuel des options déjà retenues, les solutions proposées pour accompagner les personnes et entreprises concernées.***

Par ailleurs le rapporteur a pu constater le stationnement dense de 14 véhicules (probablement pour la journée) sur une zone qui sera remaniée et construite, au niveau de l'arbre de la liberté. Il est donc probable que cette pression de stationnement va se reporter ailleurs, sans que la solution soit facilement identifiable, le rapporteur ayant pu constater la saturation des autres lieux possibles de parking dans le quartier de la gare. ***L'Ae recommande de préciser si des options de substitution ont été envisagées pour l'actuel « parking sauvage ».***

## *3.1 Commentaire sur la présentation*

L'option retenue par le maître d'ouvrage a été notamment de faire cohabiter dans le dossier destiné à l'enquête publique :

- une notice explicative (pp. 18-43), insistant notamment sur la dimension historique et l'évolution du projet, montrant notamment les différences entre le dossier ayant fait l'objet du dossier de création de la ZAC et le présent dossier de réalisation de la ZAC,
- l'étude d'impact de la création de la ZAC (dite étude d'impact initiale, pp 76-141) ;
- des éléments complémentaires (dossier d'étude d'impact complémentaire, pp. 142-225).

Cette option[15] rend néanmoins difficiles la lecture et la compréhension du document par le public. La difficulté est encore accrue par un nombre significatif d'incohérences, au moins apparentes, entre les chiffres figurant dans les différentes parties du dossier (pas seulement les trois parties sus-mentionnées), sans que les explications relatives, le cas échéant, à des options qui ont évolué, en soient données au public. Ces incohérences[16] sont d'ailleurs loin d'être réductibles à l'opposition entre l'étude d'impact de 1998 et le reste du dossier constitué en 2011.

Par ailleurs le maître d'ouvrage ne développe pas toujours les sigles qu'il utilise, ni n'explique clairement

15 Juridiquement irréprochable au regard du code de l'urbanisme

16 C'est ainsi que le nombre de logements de l'îlot Barbusse varie de 10 (page 71) à 8 (page 212) pour une même surface, que celui des logements de l'îlot de la Place de la Liberté varie de 66 pour 4 723 m2 (page 66) à 63 pour 4800 m2 (page 212), que les surfaces de commerces de l'îlot de la Place de la Liberté varie de 1025 m2 (page 62) à 900 m2 (page 212). Par ailleurs l'îlot de l'Entrée de ville, décrit page 68 (et comportant 1080 m2 de locaux commerciaux ou artisanaux à lui seul), ne figure curieusement ni dans le rappel des caractéristiques du projet (page 152 : moins de 1 100 m2 de commerces ou activités en pied d'immeuble), ni dans la présentation du programme envisagé (page 210), ni dans le « tableau récapitulatif du programme prévisionnel de construction » de la page 212. Le dossier fait également apparaître un certain nombre d'autres incohérences de chiffres, d'enjeu moindre : la mention de 17 345 emplois à Fosses, page 179 ; besoin d'expliquer le pourcentage d'évolution à la baisse de la population entre 1999 et 2007, pages 23 et 175 (- 0,4% affiché, ou – 2,93%) ; nombre d'emplois créés sur la ZAC variant d'une soixantaine (page 126) à 70-115 (page 141) ; nombre de places permanentes de parking sur la place du marché variant de 31 (page 155) à 28 (page 188), et à 18 (page 194). Certaines affirmations sont contradictoires : à la page 29, il est écrit que la ZAC de la gare est grevée par des servitudes PT2 (transmissions radio-électriques), alors qu'à la page 205, il est écrit que le site n'est pas concerné par la servitude PT2 ; la circulation sur la RD 922 en 1996, qui était de 17 500 véhicules/jours (pages 82, 104 et 134) ou de 13 000 véhicules/jours (page 94) sur l'avenue Henri Barbusse, est désormais estimée à 14 150 véhicules/jour en 2009 (page 187), mais aussi à 17 250 également en 2009 (pages 151 et 220).. Certaines formulations sont incompréhensibles : extrait du rapport de présentation (de quoi ?), page 182 ; page 183 commençant par « P 110 » avant de mentionner « cf. chapitre 7.2.1 du présent rapport de présentation sur le projet ANRU ».

l'objet des structures ou outils ainsi désignés, dès la première fois où ce sigle est employé[17] : SEMINTER, SICTEUB, SIARS, SFDE Région Ile-de-France, PEHD, RAZ, EP-EU-AEP, NGF, RGP, INRETS, CFDE, DIREN, EPA, AIRPARIF, LOG T2, SIEVO, projet ANRU, …, même s'il faut reconnaître que le dossier d'étude d'impact complémentaire fait un effort plus grand, mais non mené à son terme, dans ce sens. Certains tableaux sont très difficilement lisibles ou même illisibles, compte tenu de la taille des caractères et/ou des surlignés grisâtres (cf. pages 89, 107, 117, 168, …).

L'Ae est consciente que la qualité médiocre de l'étude d'impact de 1998 ne peut être imputée au maître d'ouvrage de la 2ème tranche, et note que le dossier d'étude d'impact complémentaire est de meilleure qualité, bien qu'il ne semble pas non plus avoir fait l'objet d'une relecture attentive par le maître d'ouvrage. Néanmoins le document qu'il est prévu de mettre à l'enquête publique ne peut clairement pas être considéré comme satisfaisant pour une bonne information du public, et permettre une participation effective du public à la prise de décision environnementale. L'Ae constate que sa recommandation figurant dans l'avis n°2010-56 du 7 février 2011 à propos de la ZAC du Centre de Fosses n'a pas inspiré la conception du présent dossier, et ne peut donc que la réitérer. ***L'Ae recommande d'améliorer significativement la lisibilité du dossier pour le public, et d'envisager la possibilité de reprendre dans un seul document l'ensemble des éléments devant figurer dans l'étude d'impact, selon les formes prescrites par l'article R.122-3 du code de l'environnement, en renvoyant en annexe l'étude d'impact de 1998.***

Le maître d'ouvrage utilise sans pertinence l'expression « mesures compensatoires » (cf. page 138), et confond les mesures d'atténuation des impacts (page 218 : limiter et réduire les consommations dans les logements neufs, développer et encourager les modes de transport alternatifs ; page 224 : choix des engins en bon état de marche et limitant les consommations de carburants, limitation au maximum des rotations de camions) avec des mesures compensatoires[18]. ***L'Ae recommande de réserver l'expression « mesures compensatoires » à des mesures visant à compenser ou contrebalancer les effets négatifs pour l'environnement ou créateurs de nuisances pour l'homme d'un projet lorsqu'on a échoué à supprimer ou réduire les impacts négatifs de ce projet.***

## *3.2 Le projet, justification et variantes*

Les ambitions actualisées de la ZAC en terme de logements et d'activités n'apparaissent pas clairement, et la variété des chiffres cités[19] ne permet pas au public d'accéder à une information satisfaisante, d'autant plus que le dossier laisse ouverte la possibilité d'une troisième tranche dont l'avenir n'est actuellement pas connu. L'Ae note cependant que le maintien ou l'abandon d'une troisième tranche comprenant « l'évènement urbain » ou « bâtiment signal » retenu par les études préalables de l'Atelier Castro-Denissof-Casi serait de nature à modifier l'appréhension paysagère du quartier, notamment depuis la Place de la liberté. ***L'Ae recommande de justifier l'évolution des ambitions du projet depuis 1998.***

La seule réflexion (ancienne) mentionnée en terme de variante possible découle des deux scénarios identifiés par le cabinet BERENICE (développement d'une centralité marchande, ou sortie de gare : page 127), le premier scénario étant retenu. Les informations figurant dans l'étude d'impact laissent néanmoins supposer une rupture dans le parti pris architectural d'ensemble prôné par l'atelier Castro-Denissof-Casi, mais sans que l'étude d'impact ne l'assume clairement. Comme mentionné dans l'avis n°2010-56 du 7 février 2011 à propos de la ZAC du Centre de Fosses, ***l'Ae recommande de présenter les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue des préoccupations d'environnement, parmi les variantes envisagées qui font l'objet d'une description, le projet présenté a été retenu, et de rappeler, au moins pour certains choix exposés, la neutralité implicitement supposée des partis au regard des enjeux environnementaux majeurs (eau, biodiversité, bruit, …).***

17 Le développement du sigle intervient parfois dans un second temps.

18 Cf. les observations et recommandations figurant dans l'avis n°2010-56 du 7 février 2011 à propos de la ZAC du Centre de Fosses,

19 Il est mentionné à la page 44 la réalisation de 150 à 200 logements sur la ZAC, alors qu'il est écrit à la page 91 que le POS prévoit la création de 100 logements dans le quartier de la gare, à la page 126 que le programme de logements de la ZAC est de 100 à 130 logements et à la page 128 que la ZAC de la gare prévoit de construire plus d'une centaine de logements

Activités/commerces :
1 080 m² SHON
Logements collectifs :
3 930 m² SHON
Commerces :
1 362 m² SHON
Une gare routière
et des places
de stationnement
public
Place de la Liberté
Logements :
environ 4 725 m² SHON
Commerces :
1 025 m² SHON
Logements collectifs :
2 983m² SHON
Logements :
650 m² SHON
Commerces :
150 m² SHON
PLAN GENERAL DES TRAVAUX
Juin 2011
Légende :
Opérations immobilières réalisées
Aménagement d'espaces publics réalisé
Opérations immobilières à réaliser
Futur bassin de rétention
Périmètre de ZAC
Domaine public non cadastré

## *3.3 Les impacts permanents sur l'environnement*

### 3.3.1 Les impacts sur la biodiversité

L'analyse du contexte environnant largement artificialisé conduit l'étude d'impact à privilégier légitimement l'hypothèse d'une absence d'effets dommageables.

### 3.3.2 Les impacts sur le paysage

S'agissant actuellement d'un contexte urbain très dégradé sur le plan paysager, le cadre de vie devrait être significativement amélioré pour les habitants, comme pour ceux qui traverseront cette zone. L'Ae note cependant que la réalisation ou non de la troisième tranche est de nature à modifier la perception paysagère des 1ère et 2ème tranches. ***L'Ae recommande de présenter les perspectives de la ZAC en terme d'éventuelle troisième tranche (logements et locaux d'activités)***.

### 3.3.3 Les impacts sur l'eau

L'enjeu de traitement des eaux pluviales est identifié. Néanmoins il est assez surprenant que l'analyse globalise les écoulements et ne prenne pas en compte le fait qu'il s'agit en fait de trois îlots non contigus, dans une zone au relief varié. Il paraît opportun de situer le dimensionnement et la localisation du bassin de rétention d'eau pluviale dans une approche générale des écoulements d'eau pluviale sur le quartier en fonction du relief. Faute de quoi les calculs mentionnés donnent le sentiment d'une approche plus théorique que pratique. L'Ae estime que le dimensionnement du bassin et son intégration dans la gestion d'ensemble des eaux de ruissellement ne peuvent donc être menés qu'en lien étroit avec le SICTEUB, et ***recommande que le maître d'ouvrage situe ses approches dans le cadre des analyses du SICTEUB.***

Par ailleurs, il reste difficile d'avoir une idée claire de l'évolution des surfaces imperméabilisées. La justification du volume de 200 m3 du bassin d'eau pluviale (figurant au traité de concession), par la note de vérification des calculs, faite par le cabinet Enviro Concept, est succincte, puisque le cabinet dit ne pas connaître le détail des surfaces, ni la méthode de calcul suivie, ni la période de retour. Ce cabinet recommande finalement de retenir un volume de 210 $m^3$ (page 61) ou 209 $m^3$ (page 66) et d'implanter le bassin sous l'îlot public au sud de l'îlot Place de la Liberté. Comme déjà mentionné dans l'avis n°2010-56 du 7 février 2011 à propos de la ZAC du Centre de Fosses, ***l'Ae recommande de chiffrer les surfaces nouvelles imperméabilisées et de justifier le temps de retour de 20 ans[20].***

### 3.3.4 Les impacts liés à la circulation, notamment sonores

L'étude d'impact précise que les bâtiments de la ZAC seront isolés contre les bruits liés aux transports terrestres (en visant explicitement la SNCF), mais sans faire aucune référence à une étude acoustique. Oralement le rapporteur a été informé que le bruit ferroviaire est nettement prédominant par rapport au bruit routier, compte tenu du fait que les îlots habités sont situés dans une zone où la circulation est limitée à 30 km/h, ce qu'il a pu vérifier sur place.

Il est mentionné dans l'étude d'impact de 1998 (pages 130 et 132) que le Conseil général a mandaté un bureau d'étude pour réfléchir à l'aménagement du carrefour « avenue Henri Barbusse- avenue de Beaumont », compte tenu de l'augmentation des flux de véhicules découlant de la création de la ZAC, mais aussi pour prendre en compte les circulations douces, en envisageant, le cas échéant, des mesures de suppression, de réduction ou de compensation des effets dommageables causés par la circulation. Le dossier d'étude d'impact complémentaire mentionne bien la réalisation d'un rond-point, mais ne dit rien de clair sur les circulations douces dans la ZAC, même s'il est fait mention d'une courte piste cyclable existante reliant le quartier de la gare au centre-ville et qu'il est par ailleurs écrit (page 41) que la commune « *envisage la réalisation de pistes cyclables* », sans plus. Concernant la circulation piétonnière, il est « *prévu* » une voie piétonne permettant de relier l'avenue Henri Barbusse à la nouvelle place du marché (place de la Liberté), mais les informations recueillies oralement par le rapporteur comme sa visite des lieux conduisent à

20 La page 60 envisageait une période de retour de 20 ans et de 50 ans, avant de ne retenir que 20 ans, sans donner d'explication, mais en visant ce qui est inscrit dans la concession de l'EPA Plaine de France.

souligner l'incertitude actuelle sur l'effectivité de ce projet. ***Pour la bonne information du public, l'Ae recommande au maître d'ouvrage, en lien avec la municipalité, de préciser ses intentions en matière de circulations douces bénéficiant aux futurs habitants de la ZAC, et l'état actuel des projets.***

### 3.3.5 Les autres impacts

Les questions relatives à l'alimentation en eau potable, à l'évacuation et au traitement des eaux usées, à la collecte et au traitement des déchets ne sont traitées que dans leur dimension impliquant directement la commune (notamment les réseaux locaux de canalisation), sans apporter la garantie que les syndicats intercommunaux concernés sont déjà ou seront bien en mesure de répondre aux nouveaux besoins. Au moins dans le cas du SICTEUB, opérateur pour le traitement des eaux usées, la station actuelle de traitement des eaux usées était déjà en surcapacité et des travaux sont en cours pour agrandir les capacités, sans que l'on sache si le SICTEUB a d'ores et déjà identifié tous les besoins découlant des projets comme celui de la présente ZAC. Comme déjà mentionné dans l'avis n°2010-56 du 7 février 2011 à propos de la ZAC du Centre de Fosses, ***l'Ae recommande d'apporter l'assurance que les intercommunalités concernées seront en état de répondre aux nouveaux besoins, sans dégradation pour l'environnement.***

## *3.4 Autres remarques*

Il est mentionné (page 218) de façon très vague des mesures visant à « *limiter et réduire les consommations dans les logements neufs, développer et encourager les modes de transport alternatifs* », sans préciser pratiquement en quoi elles consisteront. Une telle mention ne peut être considérée comme satisfaisante dans une étude d'impact, sans préciser qui prend un engagement et dans quel cadre. Mais concernant les consommations énergétiques des bâtiments, il n'apparaît pas que des objectifs plus ambitieux que ce que la réglementation impose aient été fixés[21]. Le dossier ne permet pas encore de dessiner les grands traits du cahier des charges qui sera imposé aux promoteurs. Comme déjà mentionné dans l'avis n°2010-56 du 7 février 2011 à propos de la ZAC du Centre de Fosses, ***l'Ae recommande au maître d'ouvrage et à la municipalité de clarifier leur position et leurs engagements, et de préciser ce qui figurera dans leur cahier des charges vis-à-vis du bailleur retenu.***

L'Ae constate l'absence de toute prise en compte des impacts de chantier dans l'étude d'impact de 1998, comme dans le dossier d'étude d'impact complémentaire, notamment en terme de circulation de camions, de poussière, de bruit, de risque de pollution accidentelles, … ***L'Ae recommande de compléter le dossier par une évaluation des impacts de la phase chantier, ainsi que les mesures de réduction d'impact qui seront imposées aux entreprises.***

## *3.5 Le résumé non technique*

Le résumé non technique (pp. 148-152) a vocation à résumer l'étude d'impact en respectant le plan qui figure à l'article R. 122.3 du code de l'environnement. Ce n'est présentement pas le cas, le résumé non technique privilégiant essentiellement la description du projet et ne traitant que des seuls effets du projet sur la santé. Il devra en outre être adapté en fonction des modifications de l'étude d'impact pour répondre aux problèmes soulevés dans le présent avis de l'Ae. ***L'Ae recommande de réécrire le résumé non technique pour aborder tous les points listés à l'article R.122-3 du code de l'environnement.***

* * *

21 Le rapporteur a été informé oralement que le label BBC est visé pour les habitations, ce qui ne marque pas de progrès par rapport à la réglementation thermique applicable au 1er janvier 2013 dite « RT 2012 ».

Plan d'Aménagement
EPA PLAINE DE FRANCE
Agence d'Architecture T. LANCTUIT
Ech : GRAPHIQUE
Aménagement d'un Espace Public Piéton
Espace Vert
Bâtiments voisins
Bâtiment projeté Haut
Bâtiment projeté bas
Bâtiment projeté RDC
Aménagement RDC
Emprise des bât. à démolir
LIMITE Cadastrale projetée
LIMITE Cadastrale existante
0 5 15 50