



Autorité environnementale

Avis délibéré de l’Autorité environnementale sur la Zac « Sevrans Terre d’avenir Centre-ville – Montceaux » (93)

n°Ae : 2024-98

Avis délibéré n° 2024-98 adopté lors de la séance du 24 octobre 2024

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

L'Ae¹ s'est réunie le 24 octobre 2024 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la Zac « Sevrans Terre d'avenir Centre-ville – Montceau » (93).

Ont délibéré collégalement : Sylvie Banoun, Nathalie Bertrand, Karine Brulé, Christine Jean, Noël Jouteur, François Letourneux, Laurent Michel, Olivier Milan, Serge Muller, Alby Schmitt, Laure Tourjansky, Éric Vindimian, Véronique Wormser.

En application de l'article 4 du règlement intérieur de l'Ae, 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 le présent avis.

Étaient absent(e)s : Marc Clément, Barbara Bour-Desprez, Virginie Dumoulin, Jean-Michel Nataf.

* *

L'Ae a été saisie pour avis par le directeur général de Grand Paris aménagement, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 14 août 2024. Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 122-6 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 122-1 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 122-7 du même code, l'avis a vocation à être rendu dans un délai de deux mois.

Conformément aux dispositions de ce même article, l'Ae a consulté par courriers du 10 septembre 2024 :

- le préfet de Seine-Saint-Denis, ,
- la directrice générale de l'Agence régionale de santé (ARS) Île-de-France,

En outre, sur proposition des rapporteurs, l'Ae a consulté par courrier du 10 septembre 2024 la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France.

Sur le rapport de Gilles Croquette et Patricia Valma, qui se sont rendus sur site le 7 octobre 2024, après en avoir délibéré, l'Ae rend l'avis qui suit.

Pour chaque projet soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public.

Cet avis porte 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 sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

La décision de l'autorité compétente qui autorise le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage à réaliser le projet prend en considération cet avis. Une synthèse des consultations opérées est rendue publique avec la décision d'octroi ou de refus d'autorisation du projet (article L. 122-1-1 du code de l'environnement). En cas d'octroi, l'autorité décisionnaire communique à l'autorité environnementale le ou les bilans des suivis, lui permettant de vérifier le degré d'efficacité et la pérennité des prescriptions, mesures et caractéristiques (article R. 122-13 du code de l'environnement).

Conformément au V de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.

Le présent avis est publié sur le site de l'Ae. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

¹ Formation d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

Synthèse de l'avis

La zone d'aménagement concerté (Zac) « Sevrans Terre d'avenir Centre-ville – Montceuleux », porté par l'établissement public Grand Paris aménagement (GPA), se trouve dans le secteur de la plaine Montceuleux qui constitue un vaste espace non bâti à Sevrans (93) à proximité des stations existantes du RER B de Sevrans-Livry et de Sevrans-Beaudottes qui seront interconnectées à l'horizon 2026 avec la nouvelle ligne 16 du métro dans le cadre du Grand Paris Express.

La programmation consistait au stade de la création de la Zac en une opération urbaine mixte, comprenant environ 265 000 m² de surface de plancher, dont 225 000 m² de logements ainsi que des équipements publics, sur une surface de 50 ha. Il était prévu dans ce cadre une opération intitulée « Terre d'eau » comprenant un parc de loisirs (bassin de baignade, vague de surf artificielle), un étang et des espaces cultivés. Suite à la concertation menée en 2021, le projet de parc de loisirs a été abandonné et la programmation de la Zac a été scindée en deux phases.

L'actualisation de l'étude d'impact est présentée dans le cadre du dossier de réalisation de la phase 1 dont la superficie est de 35 ha et qui comprend environ 85 000 m² de constructions dont 76 000 m² pour des logements ainsi que l'aménagement d'un parc urbain de 18 ha intégrant un projet d'agriculture urbaine.

Du point de vue de l'Ae, les principaux enjeux environnementaux du projet sont : la préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques et la préservation et le développement de la trame verte ; l'exposition aux risques et aux nuisances (mouvements de terrain liés à la dissolution du gypse, nuisances sonores et pollution de l'air), les émissions de gaz à effet de serre générées par le projet, la transformation du paysage.

L'étude d'impact a vocation à être de nouveau actualisée à court terme, début 2025, dans le cadre de la demande d'autorisation au titre de la réglementation sur l'eau. Compte tenu des lacunes constatées, cette prochaine actualisation devra porter sur d'autres thématiques environnementales que l'eau et les milieux aquatiques.

L'Ae formule des recommandations portant principalement sur la mise à jour de la programmation de la Zac, la suppression des incohérences ou ambiguïtés du dossier ainsi que les précisions à apporter, dès la prochaine actualisation, sur les incidences et les mesures associées pour les thématiques environnementales qui n'ont pas été suffisamment approfondies à ce stade (nuisances acoustiques, consommations énergétiques, émissions de gaz à effet de serre, etc.).

L'ensemble des observations et recommandations de l'Ae est présenté dans l'avis détaillé.

Avis détaillé

1. Contexte, présentation du projet et enjeux environnementaux

1.1 Contexte et contenu du projet

Le présent avis est le deuxième avis d'autorité environnementale sur le projet d'aménagement de la Zac « Sevrans Terre d'avenir Centre-ville - Montceaux ». Le [premier avis](#) a été rendu le 20 juillet 2019 par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France.

Le projet, porté par l'établissement public Grand Paris aménagement (GPA), se trouve dans le secteur de la plaine Montceaux qui constitue un vaste espace non bâti à Sevrans (93). Le territoire communal a été marqué successivement par :

- le développement des voies de communication à la fin du 19^e siècle, notamment le chemin de fer,
- le développement industriel et pavillonnaire au sud de la commune au début du 20^e siècle,
- la mise en œuvre après la deuxième guerre mondiale de grands programmes d'aménagement avec la création d'une zone à urbaniser en priorité (ZUP) et de grands ensembles et l'intention d'une liaison autoroutière qui aurait traversé le site d'étude du nord au sud, et dont la trace de réservation est encore perceptible sur le site,
- la transformation du projet de ZUP en projets de plus petite taille, via l'éclatement en Zac communales à partir de la moitié des années 1970, et un rééquilibrage en lotissements plus aérés et moins hauts, accompagnant notamment la désindustrialisation.

Depuis les années 2000, plusieurs projets urbains ont fait l'objet d'études dans le cadre des réflexions sur la création de la métropole du Grand Paris et du Grand Paris Express, dont deux gares de la nouvelle ligne 16² seront connectées aux stations existantes du RER B de Sevrans-Livry et de Sevrans-Beaumont.

Le projet de contrat de développement territorial (CDT) d'Est Seine-Saint-Denis³ identifie un secteur de 140 ha environ, correspondant à un axe de liaison entre les deux gares du Grand Paris et le centre-ville, pour le développement d'un projet urbain dénommé « Sevrans Terre d'avenir ». La création d'un espace vert ou de loisir d'intérêt régional sur les terrains Montceaux figure par ailleurs parmi les orientations du schéma directeur de la région Île-de-France de 2013. Le projet s'inscrit également dans le contexte de la mise en œuvre, à partir des années 2010, des projets urbains menés par l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) du renouvellement urbain sur les quartiers des Beaumonts et de Montceaux-pont-blanc.

La révision du PLU de Sevrans en 2015 a donné lieu à la définition des grandes orientations d'aménagement pour les quartiers concernés par le projet de Zac. Le projet urbain a ensuite été précisé au travers du schéma directeur « Sevrans Terre d'avenir » validé en 2016 puis par

² La ligne 16 reliera à l'horizon 2026 Noisy-Champs à Saint-Denis Pleyel, en desservant 10 gares sur 27,5 km.

³ Les contrats de développement territorial (CDT), définis dans la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, contractualisent les engagements pris par les collectivités concernées par l'arrivée des gares du futur métro du Grand Paris sur leur territoire. Bien que le CDT Est Seine-Saint-Denis n'ait pas été signé à ce jour le dossier indique que « *ses orientations restent partagées par les acteurs du territoire* ».

l'établissement en 2018 d'un plan guide et d'un cahier de quartiers. Le projet s'inscrit selon le dossier dans une ambition territoriale dont les principaux axes sont :

- l'intégration avec le réseau du Grand Paris Express, et notamment les deux gares en interconnexion avec le réseau de RER de Sevrans-Livry et Sevrans-Beaudottes,
- le développement de trois quartiers distincts (les quartiers « Terre de sport » et « du marché », retenus dans la programmation de la Zac, et le quartier « Urb@n » non concerné par la Zac), regroupés par un « arc paysager »,
- la création d'une liaison structurante entre ces trois quartiers et les gares du Grand Paris, développée sur le principe d'une « Grande Allée »,
- la préservation et la valorisation des espaces verts et des espaces naturels.

Le projet a néanmoins été fortement remanié suite à une concertation volontaire « citoyenne » menée en juin 2021.

1.2 Présentation du projet et des aménagements projetés

1.2.1 Périmètre de la Zac

Par rapport à sa version initiale, le projet a évolué et comprend maintenant deux phases.

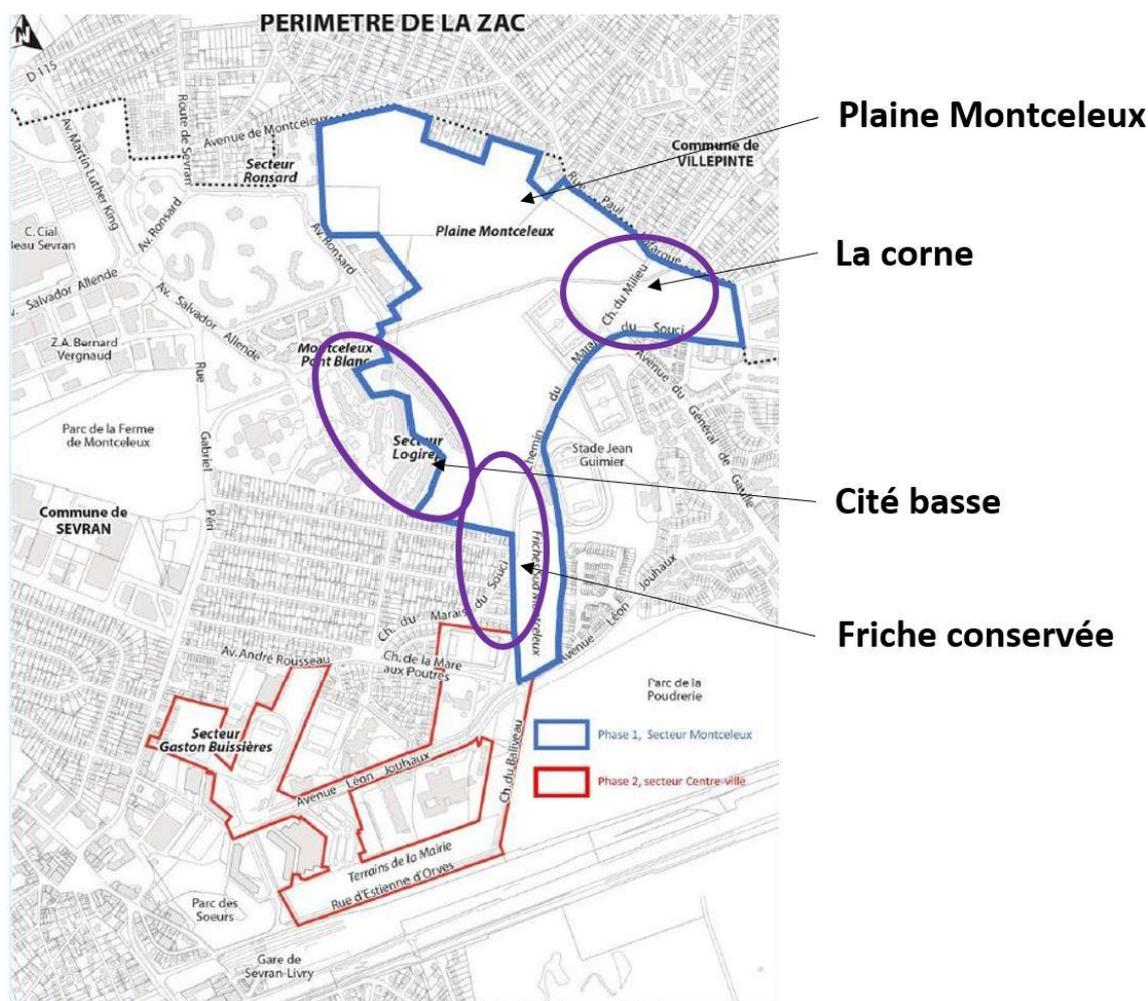


Figure 1 : périmètre de la Zac et de ses deux phases (en bleu pour la phase 1 et en rouge pour la phase 2) (source : dossier complété par les rapporteurs)

La phase 1 s'étend sur 35 ha et comprend :

- l'aménagement de la plaine Montceuleux avec l'urbanisation des franges Est et Ouest pour de l'habitat notamment, et la réalisation d'un « parc agricole » au centre (26,5 ha),
- la corne où aucune programmation n'est prévue en raison de la problématique de la portance des sols liée à la présence de gypse (2,5 ha),
- la programmation de rénovation urbaine de Cité Basse (3 ha),
- la conservation d'un corridor boisé, la réouverture des milieux afin d'augmenter la biodiversité du secteur et des aménagements pour les modes actifs au niveau de la « friche conservée » de 3 ha (cf. figure 1).

L'aménagement de la plaine Montceuleux comprenait initialement une opération intitulée « Terre d'eau » qui prévoyait un parc de loisirs avec un accès au public contrôlé et notamment, outre des constructions (totalisant 80 000 m²), « *un équipement nautique (animation phare de Terre d'Eaux et de Culture) pour générer des vagues et animer des activités aquatiques (sports de glisse sur l'eau et surf)* », un étang et des espaces cultivés. Cet équipement avait été présenté dans le cadre de l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris » et confié au promoteur immobilier Linkcity.

Le projet de parc de loisirs a été abandonné suite à la concertation de 2021 et l'opération qui intègre désormais un parc urbain et un projet agricole a été renommée « Terre d'eau et de culture ».

La phase 2 s'étend sur le reste de la Zac (secteur Centre-ville), soit 15,3 ha.

1.2.2 Programme de construction du projet

Programmation à l'échelle de la Zac

Selon le dossier, la programmation de la Zac « Sevrans Terre d'Avenir Centre-ville – Montceuleux » vise à la réalisation d'une opération urbaine mixte, comprenant de l'habitat et des activités économiques de l'ordre de 265 000 m² de surface de plancher (SDP) ainsi que des équipements publics, avec environ :

- une vingtaine d'hectares de superficies constructibles, réparties entre :
 - l'extension urbaine sur des terrains non bâtis ou en densification,
 - le renouvellement urbain,
- un parc urbain avec accès réglementé comprenant :
 - des espaces naturels à vocation écologique,
 - un programme de loisirs.

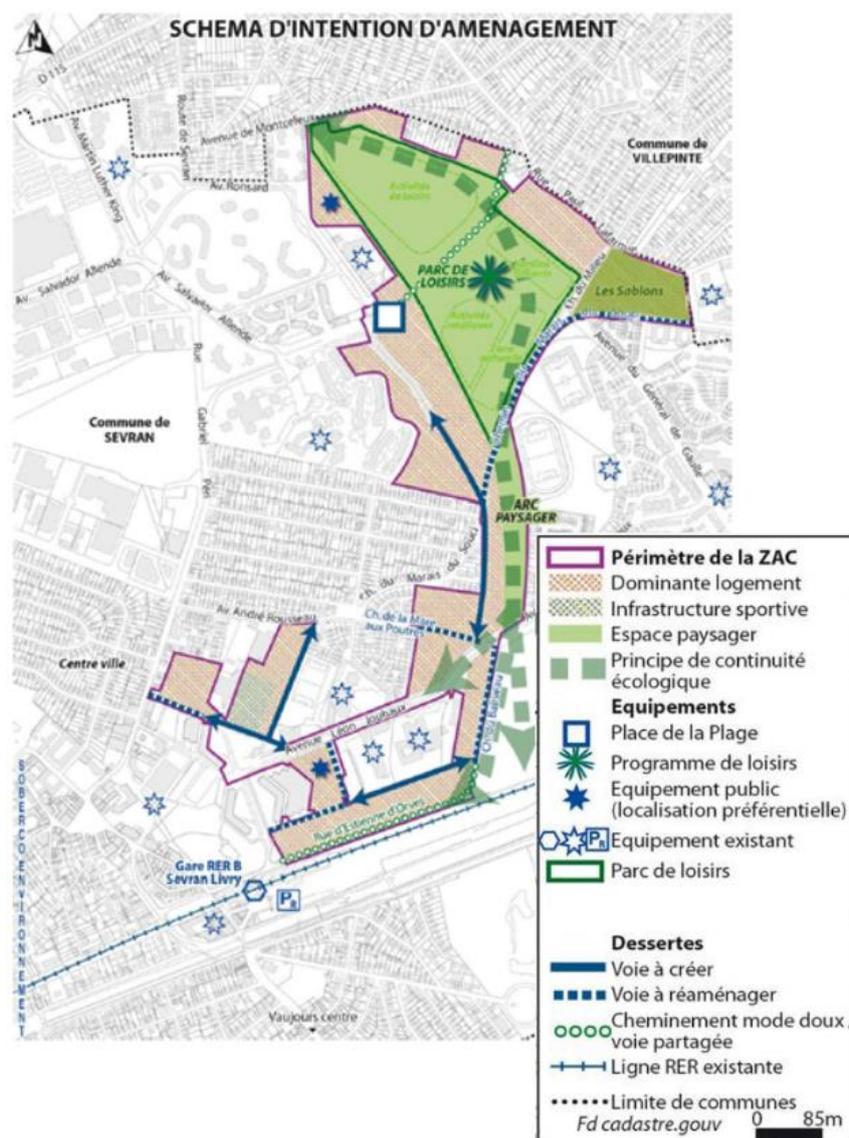


Figure 2 : schéma d'intention d'aménagement (source : dossier)

La répartition prévue pour les surfaces de constructions est la suivante : environ 225 000 m² (SDP) de logements, 30 000 m² pour les activités (avec 10 000 m² pour les commerces de proximité, 10 000 m² pour les activités artisanales et de petite industrie et 10 000 m² pour les activités tertiaires) et 10 000 m² pour un « programme de loisirs ».

Il est également prévu la restructuration ou la création d'équipements pour accompagner les besoins des futurs habitants et usagers : création de deux nouveaux groupes scolaires, équipements sportifs extérieurs ou intérieurs, etc.

Il est estimé que cette programmation pourrait conduire à la création de 3 200 logements, l'accueil de 8 000 nouveaux habitants et la création de 500 nouveaux emplois.

Il s'avère néanmoins que cette programmation qui correspond à celle prévue initialement lors de la création de la Zac a été remise en cause suite à la consultation citoyenne de juin 2021. L'Ae relève que les conséquences des modifications sur la programmation de l'ensemble de la Zac n'ont pas été tirées et que des ambiguïtés subsistent dans certaines sections du dossier avec l'indication par exemple que la « faisabilité d'un équipement nautique [est] à l'étude ».

Outre l'abandon de l'équipement nautique, seule la phase 1 serait encore envisagée à ce stade selon les indications fournies oralement aux rapporteurs. Certaines évolutions envisagées des documents d'urbanisme iraient d'ailleurs d'ores et déjà à l'encontre de la réalisation de la phase 2. Il ne s'agirait donc pas uniquement d'un décalage dans le temps comme suggéré dans le dossier, mais d'une véritable évolution importante de la programmation.

La solution consistant à supprimer la phase 2 de la programmation, c'est-à-dire renoncer à l'aménagement du secteur centre-ville, n'a pas été retenue car elle engendrerait selon GPA un allongement conséquent des délais en raison de la complexité des procédures. Ce choix n'est cependant pas neutre en termes de lisibilité du dossier pour le public et conduit à présenter un projet qui ne sera vraisemblablement jamais réalisé en totalité.

L'Ae recommande de mettre à jour la programmation de la Zac et d'établir clairement dans le dossier le devenir de la phase 2 ou à tout le moins les options envisagées.

Programmation de la phase 1

Le programme de construction de la phase 1 modifié comprend :

- la construction de 900 logements (76 000 m², dont 6 000 m² de résidences), environ 3 000 m² de rez-de-chaussée actifs intégrant des commerces de proximité et des services et un groupe scolaire (environ 6 000 m²),
- le projet de rénovation urbaine de la Cité Basse, pour une enveloppe prévisionnelle de 30 000 m² dans le périmètre de la Zac,
- un parc urbain public de 18 ha, intégrant un projet d'agriculture urbaine sur 3 à 5 ha, un corridor écologique (2,5 ha), des espaces humides dédiés à la gestion des eaux pluviales du quartier ainsi que des équipements pour activités sportives et de loisirs et des espaces publics (voiries, venelles, cheminements cycles et piétons, places),
- l'aménagement et le prolongement de l'avenue Ronsard et la mise en valeur du chemin du Marais du Souci en allée paysagère.

La frange Ouest du parc urbain sera constituée de logements collectifs, du groupe scolaire, d'une maison de santé, d'une crèche, d'un lieu dédié à la culture et de commerces en rez-de-chaussée. La frange Est sera composée de petits immeubles collectifs, de logements intermédiaires et de maisons individuelles (libres ou accolées). Il est indiqué dans le dossier que le parc pourrait être clôturé, avec accès contrôlé, mais la décision n'est pas encore confirmée.

La livraison des logements de la phase 1 est prévue selon le dossier de façon progressive entre 2025 et 2030.



Figure 3 : plan guide de la phase 1 (source : dossier)

La juxtaposition de descriptions correspondant à la version initiale du dossier et à des éléments récents conduit parfois à des confusions. C'est le cas notamment des mentions concernant les plans d'eau, initialement prévus dans le parc central, et dont le principe a été abandonné.

L'Ae recommande de supprimer les incohérences ou ambiguïtés du dossier liées à la juxtaposition des descriptions du projet initial et de sa version modifiée.

1.3 Procédures relatives au projet

Le projet d'aménagement dans le cadre de la Zac « Sevrans Terre d'avenir Centre-ville – Montceuleux », est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions de l'article R. 122-2 du code de l'environnement (rubrique 39).

Le projet a fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) fin 2023. La MRAe Île-de-France, après examen au cas par cas, a conclu

le 7 février 2024 que ces modifications du PLU ne nécessitent pas d'actualiser l'évaluation environnementale⁴.

L'actualisation de l'étude d'impact est présentée dans le cadre du dossier de réalisation de la phase 1, le secteur Montceuleux, de la Zac.

Il est également fait mention d'un dossier d'autorisation au titre de la réglementation sur l'eau mais celui-ci n'est pas joint, contrairement à ce qui est annoncé. Selon les informations fournies aux rapporteurs ce dossier pourrait être finalisé au premier trimestre 2025.

1.4 Principaux enjeux environnementaux du projet relevés par l'Ae

Du point de vue de l'Ae, les principaux enjeux environnementaux du projet sont :

- la préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques,
- la préservation et le développement de la trame verte,
- l'exposition aux risques et aux nuisances (mouvements de terrain liés à la dissolution du gypse, nuisances sonores et pollution de l'air),
- les émissions de gaz à effet de serre générées par le projet,
- la transformation du paysage.

2. Analyse de l'étude d'impact

2.1 État initial, analyse des incidences du projet et mesures d'évitement, de réduction et de compensation de ces incidences

Le présent avis porte pour l'essentiel sur les suites données aux recommandations formulées dans le premier avis du 20 juillet 2019, en y faisant référence, et aux nouveaux éléments apportés dans le cadre de l'actualisation.

Les modifications de l'étude d'impact sont signalées par une couleur différente pour les ajustements apportés par rapport à la rédaction initiale et sous la forme d'encadrés pour les nouveaux développements plus conséquents. Ceci permet d'identifier facilement les évolutions par rapport à la version initiale, ce qui est bienvenu.

L'étude d'impact soumise à l'avis de l'Ae correspond à une version partiellement modifiée pour le volet eau et milieux aquatiques mais elle devra être mise à jour lors du dépôt de la demande d'autorisation au titre de la réglementation sur l'eau (cf. 1.3). Une nouvelle actualisation est donc à prévoir à court terme, début 2025.

Il s'avère par ailleurs que l'étude répond seulement partiellement aux recommandations formulées par la MRAe en 2019. Des compléments doivent être apportés, notamment sur les déplacements et les nuisances associées (bruit, pollution de l'air) ainsi que les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre. Dans le cas contraire, certaines thématiques pourraient en effet ne jamais être actualisées malgré les lacunes de l'évaluation actuelle.

⁴ [Décision délibérée du 7 février 2024](#) DKIF-2024-002

L'Ae recommande de prévoir, au plus tard à l'occasion de la demande à venir d'autorisation au titre de la réglementation sur l'eau, une actualisation de l'évaluation environnementale pour l'ensemble des thématiques environnementales qui n'ont toujours pas été suffisamment approfondies à ce stade (nuisances acoustiques, pollution de l'air, consommations énergétiques, émissions de gaz à effet de serre liées à la construction des bâtiments et des espaces publics et aux déplacements, etc.).

Par ailleurs, les difficultés engendrées par le maintien d'une phase 2 hypothétique subsisteront tant que le périmètre du projet ne sera pas clarifié. Ceci n'est pas satisfaisant du point de vue de l'analyse des incidences du projet, compte tenu des zones d'ombre que cela engendre. C'est aussi une source de confusion pour le public, aggravée par des incohérences rédactionnelles dans le dossier.

2.1.1 Milieu physique

Hydrogéologie, hydrologie, eau et assainissement

Le site d'étude fait partie du bassin versant de la Morée et du Sausset. Il est traversé par la Morée, cours d'eau aujourd'hui canalisé et enterré, faisant partie intégrante du réseau d'eau pluvial départemental. Il ne présente pas de réseau hydrographique de surface, en dehors du canal de l'Ourcq.

L'autorité environnementale recommandait dans son avis de 2019 de démontrer la faisabilité du projet « Terre d'eaux » au regard de l'hydrologie de la Morée, en complétant le dossier par une analyse du risque de réduction des débits de la Morée à l'aval du projet et une description des rejets directs dans la nappe souterraine, et plus largement d'actualiser l'étude d'impact au moment des dossiers de demande d'autorisation du projet au titre des articles L. 181-1 et suivants du code de l'environnement.

Le dossier actualisé affiche l'ambition du porteur de projet d'assurer la gestion des eaux pluviales par la limitation du ruissellement, la collecte et la rétention des eaux pluviales. Il indique que la gestion des eaux de pluie de la phase 1 sera réalisée à ciel ouvert et de manière gravitaire par le biais d'un réseau de noues le long des voiries et cheminements aménagés, ainsi que par une succession de bassins versants en légère dépression au sein du parc. L'infiltration et l'acheminement des eaux de pluie se feront jusqu'à l'exutoire final, point bas du parc, situé au sud du quartier Montceuleux.

Il est également précisé que, suite à la consultation de 2021, la réalisation de bassins soutenus en eau et de l'étang de la Morée, prévu en déblais dans la nappe phréatique dans la plaine Montceuleux, a été écartée de la programmation. Le risque de pollution de la nappe lors du creusement de l'étang de la Morée ou son impact sur la réduction du débit du cours d'eau à l'aval du projet ne sont donc plus d'actualité.

Un dossier tenant compte des modifications du projet a été déposé en mai 2023 au titre de la réglementation sur l'eau (dossier non joint à la demande d'avis). Il a été indiqué aux rapporteurs que des échanges sont toujours en cours entre le porteur de projet et la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT) Île-de-France concernant ce dossier qui a fait l'objet de trois demandes de compléments. Les éléments inclus dans l'étude d'impact à ce stade correspondent, selon les indications fournies aux

rapporteurs, à une version intermédiaire qui devra être actualisée pour tenir compte des échanges en cours avec la DRIEAT.

Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de Croult-Engchien-Vieille Mer, dont le périmètre intègre la Morée et qui a été adopté le 28 septembre 2018, est pris en compte, ce qui répond aux attentes exprimées par la MRAe dans son avis de 2019.

Le projet prévoit la gestion au minimum des 10 premiers millimètres de chaque pluie à la parcelle par infiltration, ou évaporation tant pour les lots publics que pour les lots privés. Des éléments chiffrés ont été ajoutés au dossier, permettant de vérifier la conformité du projet avec le règlement du Sage.

Le projet est plus ambitieux que dans sa version précédente, avec une gestion sans rejet au réseau des pluies décennales pour le bassin versant n°2 (correspondant à la partie Nord, Ouest et Sud de la plaine Montceuleux) et sans rejet au réseau des pluies centennales pour le bassin versant n°1 (correspondant à la partie centrale de l'Ouest du parc et à une partie de la place Ronsard). Il est néanmoins attendu des données hydrauliques précises et chiffrées permettant de vérifier la conformité du projet avec le règlement du Sage.

Dans le cadre des échanges avec la DRIEAT, le dossier a fait l'objet de trois types de demandes :

- limiter les apports d'eau au réseau par temps de pluie et utiliser davantage les capacités d'infiltration des sols du parc (bassins versants 1 et 2) pour gérer les eaux pluviales d'une partie des lots privés au-delà des pluies courantes en prenant en compte le risque de dissolution du gypse,
- élaborer un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) visant à cadrer l'aménagement de futurs lots privés,
- prévoir une réutilisation des eaux pluviales pour les espaces publics et faire apparaître dans le CPAUPE qui sera élaboré la mise en place des systèmes de récupération des eaux pluviales en toiture prévus sur les lots privés par exemple dans le but d'une réutilisation à des fins domestiques ou pour l'entretien des espaces verts.

Dans les compléments apportés par le porteur de projet, un CPAUPE s'imposant aux lots privés a été fourni. Toutefois, il a été recommandé d'ajouter une prescription du Sage d'imposer, sur chaque lot privé, le zéro rejet des pluies courantes.

S'agissant des apports d'eau par temps de pluie, les contraintes liées au risque de dissolution du gypse ne permettraient pas, selon le pétitionnaire, de gérer les eaux issues des espaces privés au niveau du parc au-delà des pluies décennales (cf. section suivante relative aux risques naturels).

S'agissant des économies d'eau, le pétitionnaire porte des réflexions en matière de réutilisation des eaux de pluie pour l'irrigation et l'arrosage agricole, en évitant la solution initialement envisagée de diriger les trop pleins de cuve vers le réseau. La commission locale de l'eau (CLE) l'encourage également à étudier les potentialités de réutilisation des eaux de pluie pour les bâtiments (eau chaude sanitaire).

L'Ae constate que les échanges sont toujours en cours sur la définition du projet et des mesures associées, et que le dossier n'est pas finalisé à ce jour pour les sujets relevant de l'hydrologie et de la gestion des eaux pluviales. L'Ae devra se prononcer sur la version actualisée de l'étude d'impact

qui sera présentée lors de la finalisation de la demande d'autorisation au titre de la réglementation sur l'eau.

S'agissant des zones humides, des investigations complémentaires engagées fin 2018 afin de vérifier la présence éventuelle de zones humides sur les terrains Montceuleux ont conduit à délimiter une unique zone humide caractérisée au niveau du terrain de football de la Mare aux poutres et servant à l'assainissement des eaux pluviales. Cette zone humide est évitée dans le cadre du projet actualisé.

En termes de continuités écologiques, la MRAe attendait une justification de l'absence de mesures de renaturation du cours d'eau de la Morée, en rappelant que la réouverture du cours de la Morée figure dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Trame Verte et Bleue » du PLU de la ville de Sevrans, lequel répond ainsi à une orientation du schéma régional de cohérence écologique de la région Île-de-France. Dans le cadre de l'instruction du dossier au titre de la réglementation sur l'eau, le porteur de projet indique que de tels travaux ne sont pas programmés dans le cadre de la Zac, mais les trois scénarios étudiés pour la réouverture sont présentés. Le projet d'aménagement de la Zac est compatible avec une éventuelle réouverture du cours d'eau dans une future opération d'ensemble à l'échelle de la rivière. Il conviendra en ce sens, dans le cadre du projet, de veiller à ce que les espaces potentiellement concernés par la réouverture soient préservés de toute urbanisation sur le long terme.

L'Ae recommande de veiller à ce que les espaces potentiellement concernés par la réouverture du cours de la Morée soient préservés de toute urbanisation sur le long terme.

Risques naturels

L'ensemble du site d'implantation du projet est concerné par un périmètre de risque réglementaire, lié à l'existence de poches de dissolution du gypse, établi au titre de l'ancien article R. 111-3 du code de l'urbanisme et valant plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRmt) approuvé. Celui-ci est actuellement en cours de révision.

La MRAe avait recommandé que l'étude d'impact du projet soit complétée par une étude géotechnique et que les conclusions soient prises en compte dans la définition du projet.

La création de bassins était susceptible de générer une circulation d'eau à travers des couches contenant du gypse pouvant entraîner la dissolution d'une poche naturelle du matériau ou d'accélérer l'apparition de désordre. L'abandon du projet de bassins dans le cadre de la phase 1 fait disparaître ce risque.

Pour autant, le projet remanié peut entraîner une augmentation du ruissellement et concentrer les infiltrations d'eaux pluviales, ainsi que le stockage et l'écoulement des eaux dans les sols. Ces modifications peuvent avoir un impact sur la dissolution du gypse.

Par ailleurs, le risque dans les emprises du projet a été réévalué par l'Ineris⁵ en avril 2023 de « faible » à « moyen ». Bien que le PPRmt révisé n'ait pas encore été approuvé, la carte d'aléa et des prescriptions ont été inscrites dans le PLU en vigueur de Sevrans. Une étude géotechnique devant comporter les éléments suivants doit être produite :

⁵ Institut national de l'environnement industriel et des risques.

- dans les zones d'aléa moyen liées aux Marnes et Caillasses : au minimum la caractérisation de la profondeur et de l'épaisseur des masses de gypse dans l'emprise de la (ou des) parcelle(s) du projet par forage destructif jusqu'au toit du Calcaire grossier,
- dans les zones d'aléa moyen liées aux Marnes infra-gypseuses : au minimum la caractérisation de la profondeur et de l'épaisseur des masses de gypse dans l'emprise de la (ou des) parcelle(s) du projet par forage destructif à 20 m de profondeur.

En zone de dissolution du gypse, il est également recommandé d'interdire l'infiltration concentrée des eaux pluviales, en l'absence d'étude spécifique permettant d'écarter tout risque d'aggravation des désordres liés à la circulation des eaux infiltrées.

Le dossier a été complété dans le cadre de l'actualisation. Pour les îlots privés, les réseaux de gestion des eaux pluviales de chaque îlot seront connectés au réseau étanche enterré existant le plus proche. Pour les deux bassins versants constituant le parc, le principe retenu est de limiter la surface d'apport au dispositif d'infiltration qui ne doit pas être supérieure à la surface d'infiltration. Le dossier ne précise pas sur quelle base cette règle a été définie. Par ailleurs, il ne semble pas y avoir de précautions particulières dans les zones situées à proximité d'îlots construits.

L'Ae recommande de préciser sur quelle base a été définie la règle relative à l'infiltration des eaux pluviales visant à limiter le risque de dissolution du gypse et de démontrer la pertinence de cette règle dans le cas de zones situées à proximité d'îlots construits.

En outre, les pompages prévus dans les eaux souterraines sont susceptibles d'entraîner des phénomènes de rabattement de nappe, accentuant les désordres liés à la dissolution du gypse. Le porteur de projet précise que les rabattements nécessaires en phase travaux ne se feront pas dans les Marnes infra-gypseuses susceptibles de contenir du gypse. En effet, les rabattements sont prévus sur une profondeur maximale de 4 m et les sondages réalisés montrent la présence de limons et d'alluvions anciennes sur environ 6 m.

2.1.2 Milieu naturel

Milieus naturels et continuités écologiques

La MRAe relevait dans son avis de 2019 que les terres agricoles et l'espace en friche boisé, qui constituent une liaison entre le parc du Sausset à Aulnay-sous-Bois et Villepinte et le parc de la Poudrerie à Sevran, seront réduits de moitié. Elle recommandait par conséquent de renforcer les mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet sur la biodiversité et sur la liaison écologique entre le parc du Sausset et le parc de la Poudrerie. Elle notait également qu'une demande de dérogation relative à l'interdiction de destruction de spécimens d'espèces protégées ou d'altération de leurs habitats sera nécessaire en cas d'impacts résiduels.

L'état initial est complété en intégrant les résultats des prospections complémentaires menées en 2018 (au niveau de la plaine Montceleux), en 2019 (à l'échelle de l'ensemble de la Zac) et en 2022 (pour la phase 1 uniquement).

Les résultats des différents inventaires sont juxtaposés, mais il n'est pas présenté de synthèse permettant de conclure sur le niveau d'enjeu pour les habitats et les espèces, alors que des différences significatives peuvent exister entre les différentes études.

Au niveau de la phase 1, une espèce végétale protégée régionalement et possédant un enjeu considéré comme fort, la Renoncule à petites fleurs, a été observée dans un secteur excentré.

Pour les habitats naturels, le dossier conclut à l'échelle de la Zac sur la base des inventaires de 2019 que les habitats de l'aire d'étude présentent principalement un enjeu faible sans faire le lien avec les conclusions de la version initiale de l'étude d'impact (qui identifie par exemple le terrain qui s'étend entre le secteur de la Plaine Montceuleux et le parc de la Poudrerie comme présentant un enjeu fort) ou avec les résultats de l'inventaire de 2022 (avec un enjeu contextualisé moyen pour une friche prairiale).

Pour les chauves-souris, les inventaires de 2019 ont permis d'identifier trois espèces supplémentaires par rapport aux premiers inventaires de 2016 mais les niveaux d'enjeu correspondants ne sont pas qualifiés.

Pour les oiseaux, les inventaires de 2016 mettaient l'accent sur trois espèces qualifiées de patrimoniales (Pic noir, Linotte mélodieuse, Fauvette grisette). Ceux de 2019 pointent la présence d'une espèce protégée par l'annexe I de la directive « Oiseaux »⁶ (Bondrée apivore), de deux espèces à enjeu écologiques fort (Pouillot fitis et Pipit farlouse) et de six espèces à enjeu écologique moyen (Linotte mélodieuse, Fauvette des jardins, Moineau domestique, Accenteur mouchet, Serin cini et Alouette des champs) tandis que les inventaires de 2022 concluent, pour la période de reproduction, à un enjeu écologique local fort pour cinq espèces (Moineau domestique, Pouillot fitis, Pipit farlouse, Tarier pâtre et Linotte mélodieuse) et local moyen pour cinq autres espèces (Accenteur mouchet, Chardonneret élégant, Alouette des champs, Verdier d'Europe et Mésange à longue queue) et, pour la période internuptiale, à un enjeu moyen notamment pour plusieurs espèces patrimoniales, dont l'Accenteur mouchet et la Mésange à longue queue.

En synthèse, il est considéré à l'échelle de la Zac que le niveau d'enjeu est moyen à localement fort pour les oiseaux, et moyen pour les insectes, les chauves-souris et les habitats⁷. Une cartographie des niveaux d'enjeu écologique pour la phase 1, reprise de la dernière étude de 2022, est présentée.

⁶ Directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages.

⁷ Les résultats présentés dans le dossier pour la Zac dans son ensemble (qualification de l'enjeu pour les habitats de faible) et pour la seule phase 1 (enjeu moyen pour la friche prairiale) ne sont pas cohérents, le niveau retenu ici est le niveau le plus élevé.

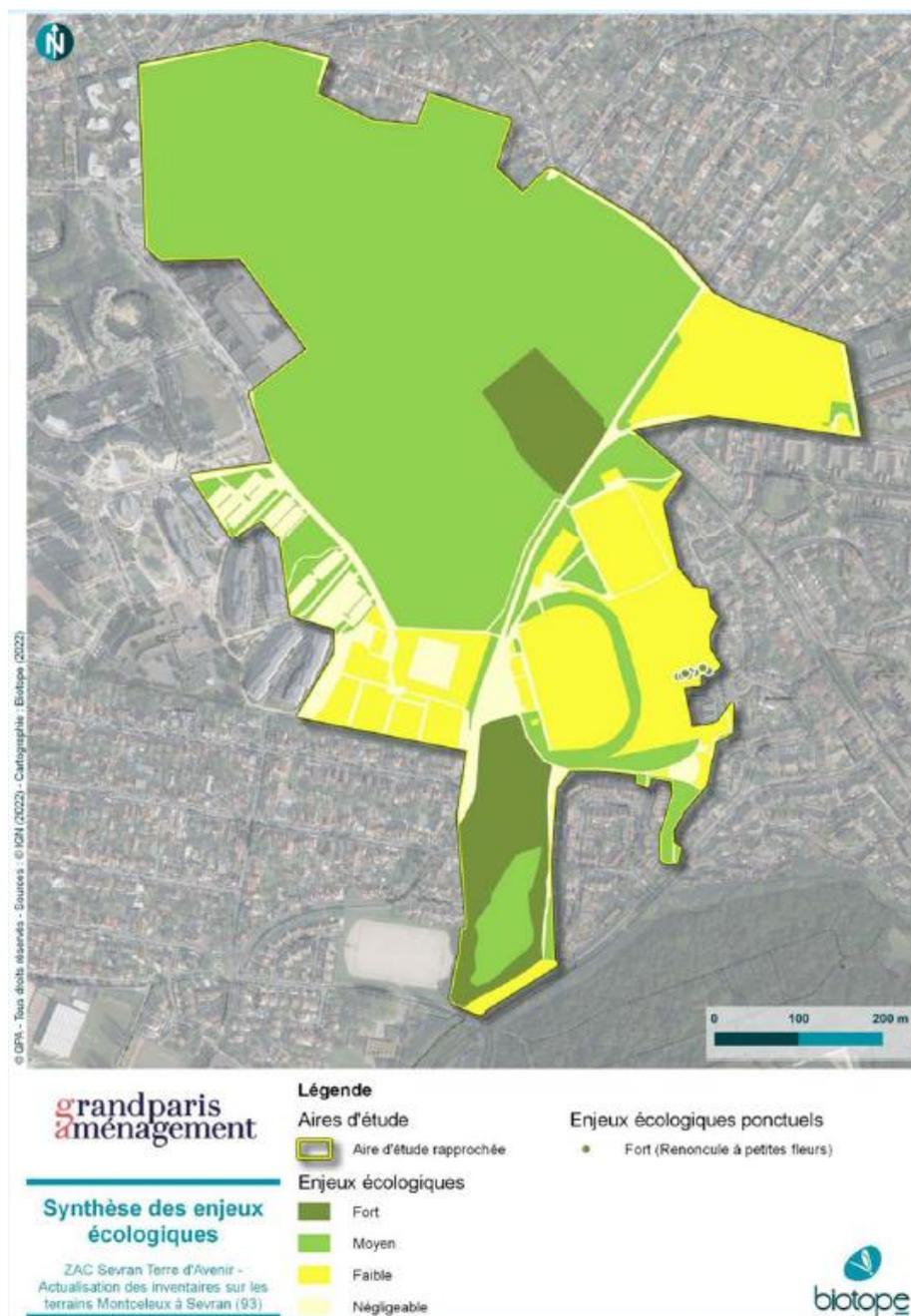


Figure 4 : synthèse des enjeux écologiques pour la phase 1 (source : dossier)

La réalisation d'inventaires complémentaires constitue un point positif mais la présentation des résultats, sans conclusion claire sur les espèces et habitats à prendre en compte, ne permet pas d'appréhender correctement les enjeux. Une synthèse des résultats des différentes études doit être présentée en adoptant si besoin, dans le cas où ces résultats ne sont pas concordants, une approche prudente dans la qualification des enjeux.

L'Ae recommande de reprendre la présentation de l'état initial des habitats naturels et des espèces en synthétisant l'ensemble des résultats disponibles et en concluant de façon claire sur les niveaux d'enjeux associés.

Concernant l'analyse des incidences et les mesures associées, les compléments apportés portent uniquement sur la phase 1. Les textes et les figures présentées à l'échelle de la Zac ne prennent néanmoins pas correctement en compte les modifications apportées, ce qui est source de confusion.

Les mesures d'évitement sont renforcées dans les deux zones identifiées comme présentant les enjeux écologiques forts au niveau de la phase 1 :

- il n'est plus prévu de logements dans la friche située au Sud de la phase 1, la voirie devient un cheminement pour piétons et cycles, et une traversée piétonne Est-Ouest est aménagée au centre,
- la friche Nord au niveau de la plaine Montceuleux est préservée de tout impact.

Des précisions sont également apportées concernant la préservation et le renforcement des continuités écologiques au niveau de la phase 1 avec pour chacun des sous-secteurs des éléments quantifiés (dimensions, surfaces...) sur les aménagements prévus (créations de haies, plantations d'alignements d'arbres et de bosquets arbustifs). Il est notamment prévu d'implanter un corridor boisé à l'est du parc urbain.

Le dossier conclut au maintien (pour la trame ouverte et arborée) ou à une amélioration (pour les trames ouverte et boisée) des fonctionnalités des trames écologiques. L'Ae souscrit à cette conclusion, mais elle relève néanmoins des incohérences qu'il convient de corriger dans la présentation avec la mention de trois bassins alors que la version modifiée du projet ne prévoit plus ce type d'aménagements.

L'Ae recommande de mettre à jour le dossier pour prendre pleinement en compte les modifications du projet et les compléments sur l'analyse des incidences et les mesures associées apportés pour la phase 1.

Concernant la flore, la faune et les espèces protégées, le dossier répond aux demandes formulées en 2019 par la MRAe en présentant de façon détaillée un ensemble de mesures d'évitement et de réduction comprenant l'exclusion et la préservation des zones à enjeux écologiques en phase chantier, l'adaptation du planning aux sensibilités environnementales, la reconstitution de milieux naturels favorables aux cortèges cibles (aménagement du parc et de la friche), le maintien de la perméabilité pour la petite faune dans le cas où le parc serait clôturé, la gestion des espèces exotiques envahissantes. Des mesures d'accompagnement sont également prévues : aménagement d'abris ou de gîtes artificiels pour les oiseaux, les chauves-souris et les insectes, aménagements de zones favorables.

Le dossier conclut à des impacts résiduels nuls ou négligeables, ce qui n'appelle pas d'observations de la part de l'Ae pour la phase 1. L'étude d'impact ne permet néanmoins pas de conclure correctement à l'échelle de la Zac dans la mesure où la possibilité de réaliser la phase 2 n'est pas définitivement écartée (cf. 1.3).

Espaces agricoles et forestiers

Le porteur de projet confirme que le projet entraînera la suppression de l'intégralité de l'espace agricole de la plaine Montceuleux, soit 27 ha. Deux exploitations agricoles ont été recensées sur l'emprise du projet. L'îlot étant enclavé dans l'enveloppe urbaine, l'espace agricole a été défini comme non fonctionnel.

La MRAe recommandait en 2019 de tirer parti de l'étude préalable de compensation agricole pour compléter la définition du projet et son étude d'impact. L'étude est toujours indiquée comme en cours et ce travail d'intégration devra donc être fait dans le cadre de la prochaine actualisation.

2.1.3 Milieu humain

Déplacements

La MRAe recommandait dans son avis de 2019 :

- d'affiner le maillage des circulations actives, depuis les gares et au sein du projet,
- d'étudier les effets du projet sur les axes de circulations majeurs qui desservent le secteur, en tenant compte des effets cumulés,
- de définir l'offre en stationnement du projet et d'analyser son impact sur le trafic routier et la qualité de l'espace public.

L'état initial a été complété avec des informations sur les conditions de circulation mettant en évidence les secteurs soumis à des phénomènes de saturation ou des difficultés sur le réseau magistral à proximité (A 104 entre la commune du Pin et la RN3 triangle de Gonesse, A3 en direction du Sud, A86 dans les deux sens de circulation, RN3 entre Livry-Gargan et Bondy) et sur le réseau local (traversées du canal de l'Ourcq et des voies ferrées, RD 970 aux intersections avec la RN3 et la RD 115, RD 115 dans le centre d'Aulnay-sous-Bois).

Pour l'analyse des incidences du projet, l'étude d'impact s'appuie sur les études de déplacements réalisées par l'établissement public territorial (EPT) Paris Terres d'Envol qui incluent les principales infrastructures entourant le site d'étude (A3 à l'Ouest, A 104 et RN2 au Nord et RN3 au Sud). Le modèle général des trafics élaboré par le département de Seine-Saint-Denis a également été utilisé pour évaluer l'effet de l'ensemble des projets attendus sur un territoire élargi (création de nouvelles infrastructures de transports, requalification de voiries existantes, projets urbains...).

Dans le cas du scénario avec projet, le trafic sur les voiries locales proches de la Zac et sur les différentes collectrices liées est en augmentation, mais celle-ci est en règle générale modérée (de l'ordre de quelques pourcents par rapport au scénario de référence dans la majorité des cas). La dilution du trafic sur plusieurs voies et les différentes origines et destinations limitent l'impact sur les voies structurantes. Enfin, la nouvelle étude précise les impacts temporaires liés à la réalisation de la phase 1 uniquement sans la réalisation de l'équipement nautique.

La carte des itinéraires prévus pour les modes actifs n'a pas été actualisée et ne permet pas de visualiser comment les itinéraires prévus dans le cadre du projet s'inscrivent à une échelle plus large que la commune. Il conviendrait également de préciser les incidences éventuelles de la fermeture du parc sur les itinéraires pour les modes actifs.

Concernant les stationnements automobiles, il est toujours indiqué qu'une étude a été lancée en 2017 et le dossier ne comprend pas d'éléments sur le besoin estimé de stationnement dans le cadre du projet alors même que les dispositions du PLU sont en train d'être modifiées et qu'il conviendrait de justifier la pertinence de ces évolutions.

Les choix qui seront réalisés pour les modes actifs et l'offre de stationnement automobile au sein des lots privés et sur la voirie constituent des éléments déterminants pour les trafics générés par le projet et les incidences associées (nuisances acoustiques, pollution de l'air, émissions de GES). Il convient donc de préciser dès la prochaine actualisation les hypothèses prises en compte et les options retenues.

L'Ae recommande de préciser au plus tard lors de la prochaine actualisation les options envisagées pour le stationnement automobile et les modes actifs.

Acoustique

L'avis de la MRAe de juillet 2019 relevait qu'une démarche d'évitement et de réduction des impacts acoustiques était nécessaire compte tenu d'augmentations pouvant atteindre 5 dB(A) sur les voies existantes, en soulignant l'attention particulière à accorder aux établissements accueillant des populations sensibles (crèches et groupes scolaires).

Le dossier est complété par une description sommaire de mesures qui pourraient être prises dans le cadre de la phase 2 pour limiter les nuisances acoustiques (écran absorbant le long de la mairie ou rehaussement de murs) en renvoyant l'étude plus détaillée de ces dispositifs à une hypothétique actualisation de la phase 2.

Pour les voies existantes, les augmentations du niveau sonore seront significatives au niveau de la rue Salvator Allende (jusque + 4,4 dB(A)) et l'avenue Léon Jouhaux (jusque + 3,2 dB(A) avec un impact pour les bâtiments administratifs et les logements de fonction du groupe scolaire). Il est indiqué « *[qu']un travail sera engagé pour limiter autant que possible l'utilisation de la voiture particulière par une valorisation des modes alternatifs et réduire ainsi les charges de trafic. Le plan de circulation sera également travaillé pour éviter de surcharger des axes présentant des enjeux. Enfin, un travail sur la maîtrise des vitesses permettra de réduire les nuisances (zone 30 ou zone de rencontre par exemple)* ».

Il est également mentionné que le futur groupe scolaire situé à proximité du chemin du Marais du Souci sera exposé aux bruits engendrés par cette voirie et qu'une crèche existante implantée sur la frange Ouest bâti du parc sera également exposée à des nuisances sonores. Le niveau d'exposition de ces deux établissements sensibles n'est pas précisé. Il est indiqué que « *les mesures prévues pour protéger les riverains des nuisances sonores peuvent être prévues sur le groupe scolaire* » et que « *La conception de son bâtiment pourra également prendre en compte ces potentielles nuisances* ».

D'après les cartes de bruit établies par Bruitparif (2022), les niveaux sonores à l'état initial auxquels sont exposés ; notamment les niveaux sur les secteurs de logements prévus en frange Nord sont compris entre 55 et 60 dB(A) sur 24h. L'Ae rappelle que l'organisation mondiale de la santé (OMS) a documenté les effets du bruit sur la santé humaine en précisant que, pour le bruit routier, le niveau au-dessus duquel un impact est avéré est de 53 dB(A) en journée.

Renvoyer à un stade ultérieur la définition des mesures nécessaires pour éviter et réduire les nuisances acoustiques n'est pas suffisant, il convient de les préciser dès à présent.

L'Ae recommande de définir au plus tard lors de la prochaine actualisation (et dès à présent pour les futurs groupe scolaire et crèche) les mesures nécessaires pour éviter et réduire les nuisances acoustiques, en particulier la configuration des bâtiments et des logements à l'intérieur de ces derniers, le plan de circulation, les limitations de vitesses et les mesures permettant de limiter l'utilisation de la voiture particulière et de valoriser les modes alternatifs.

Qualité de l'air

Compte tenu de l'augmentation des pollutions, notamment due au trafic routier et aux nouvelles constructions, la MRAe recommandait en 2019 de compléter l'étude d'impact avec des mesures d'évitement, de réduction ou à défaut de compensation de ces impacts spécifiques au projet.

L'état initial a été modifié pour tenir compte notamment de la publication en 2021 des nouvelles lignes directrices de l'OMS. Compte tenu des échéances prévues pour la réalisation de la Zac, il serait également utile de mentionner les valeurs limites réglementaires qui seront applicables en 2030, suite à la révision de la directive européenne sur la qualité de l'air adoptée en 2024 par le Parlement européen et le Conseil de l'Union européenne. Il conviendrait par ailleurs de mettre à jour les données présentées pour les stations avoisinant l'aire d'étude (celles présentées correspondent à la période 2010–2016) et de tenir compte des valeurs OMS révisées pour qualifier la qualité de l'air dans le secteur, et non pas uniquement des valeurs réglementaires.

À l'horizon 2027, avec la réalisation du projet, les concentrations atmosphériques annuelles seraient comprises entre 22 et 24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ pour le dioxyde d'azote, de 18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ pour les PM_{10} ⁸ et de 11 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ pour les $\text{PM}_{2,5}$ (à comparer aux valeurs cibles de 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ et 5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ définies par l'OMS). Le dossier conclut que « *les enjeux du projet de ZAC vis-à-vis de la qualité de l'air sont communs à l'ensemble de la métropole du grand Paris avec notamment un objectif de qualité dépassé pour les particules $\text{PM}_{2,5}$* ». Ces résultats ne concernent que la phase 1 et ne rendent donc pas compte des effets de la totalité du projet.

Comme pour les nuisances acoustiques, la réduction de l'usage de la voiture est présentée comme un facteur permettant de réduire les émissions, mais des mesures visant plus directement à réduire l'exposition des populations restent à définir, notamment en privilégiant des principes d'aménagement et des constructions favorables à une ventilation naturelle optimale.

L'Ae renouvelle la recommandation formulée en 2019 de compléter l'étude d'impact avec des mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet en termes d'exposition des populations à la pollution atmosphérique.

Description de la trajectoire carbone du projet de Zac

Comme dans la version initiale, l'état initial décrit le climat actuel. Il est nécessaire de le compléter en s'appuyant sur les projections aux horizons 2030, 2050 et 2100 établies à l'échelle des communes et EPCI par le site [climadiag](#) de Météo France. Celles-ci permettent de disposer d'indicateurs chiffrés sur les paramètres climatiques (températures, précipitations), les risques naturels et la santé humaine selon la trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique ([Tracc](#)), adoptée par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires⁹. Ces indicateurs permettent notamment d'établir des projections concernant le phénomène d'îlots de chaleur urbains. Il conviendrait également de faire référence au plan climat air énergie territorial (PCAET) adopté par l'EPT Paris Terres d'Envol et de décrire les aspects pertinents de ce plan pour le projet.

⁸ La qualité de l'air est notamment qualifiée par les particules en suspension (particulate matter ou PM en anglais) de moins de 10 micromètres (noté μm soit 1 millième de millimètre), respirables, qui peuvent pénétrer dans les alvéoles pulmonaires. On parle de particules (PM_{10}), de particules fines ($\text{PM}_{2,5}$) et ultrafines ($\text{PM}_{0,1}$).

⁹ La Tracc prévoit un réchauffement, par rapport à l'ère préindustrielle de 2,0 °C d'ici 2030, de 2,7 °C d'ici 2050 et de 4,0 °C d'ici 2100.

L'Ae recommande de compléter l'état initial par une description des évolutions attendues du climat selon la trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique

L'analyse des incidences a été complétée par une description de « *la trajectoire carbone du projet de Zac* », avec une évaluation des effets liés à l'urbanisation de 14,9 ha (environ 1 200 tCO₂e sur la durée de vie du projet), au stockage supplémentaire de carbone que permettra le parc (environ 1 000 tCO₂e), à l'énergie consommée pour les bâtiments (5 400 tCO₂e/an pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le rafraîchissement et l'électricité). Ceci constitue un progrès certain par rapport à la version initiale de l'étude d'impact.

Parmi les postes non évalués, celui des émissions grises liées à la construction des bâtiments et des espaces publics est un élément majeur qui doit aussi être quantifié et pour lequel il convient de préciser les mesures prévues d'évitement et de réduction. Pour l'ensemble de la Zac, ces émissions sont probablement supérieures à 150 000 tCO₂e¹⁰.

Il conviendrait également de quantifier, les émissions liées au déplacement en phase exploitation et de documenter l'affirmation selon laquelle 70 à 75 % des usagers privilégieront des moyens de transports faibles en émission de carbone.

Afin de compléter l'analyse des émissions de GES liées au projet, l'Ae recommande de :

- ***quantifier les émissions liées à la construction des bâtiments et des espaces publics et aux déplacements en phase exploitation,***
- ***décrire les mesures d'évitement et de réduction prévues dans le cas de la construction,***
- ***documenter les hypothèses utilisées et l'affirmation selon laquelle 70 à 75 % des usagers privilégieront des moyens de transports faibles en émission de carbone.***

Risques technologiques

Le porteur du projet s'était engagé d'une part à réaliser des investigations complémentaires afin d'analyser précisément les risques sanitaires dus aux pollutions des sols et d'autre part, à établir un plan de gestion conforme à la méthodologie nationale.

Des études documentaires ont été réalisées et les bureaux d'études ont émis des recommandations, notamment la réalisation de diagnostics de la qualité chimique des milieux souterrains et l'évitement des sites à risque de pollution pour les établissements sensibles. Le dossier doit être complété afin d'établir la compatibilité sanitaire du projet avec l'état des milieux en place et de définir les mesures d'évitement envisagées sur les sites à risque de pollution pour les établissements sensibles.

L'Ae recommande de préciser les mesures prévues en matière de gestion de la pollution des sols, en particulier les mesures d'évitement prévues dans le cas des établissements sensibles ou des habitations avec accès au sol, notamment pour les enfants.

¹⁰ La réglementation environnementale « RE2020 » application à la construction de bâtiments fixe dans les cas des logements collectifs à 650 kgCO₂e/m², pour la période 2024–2027, le niveau maximum d'émissions des produits de construction et équipements et de leur mise en œuvre, avant prise en compte des coefficients de modulation. Appliqué de façon simplifiée, pour une première approche, à l'ensemble des surfaces de plancher prévues dans la Zac (265 000 m²), ceci donne un total de 172 250 tCO₂e.

Par ailleurs, la MRAe avait recommandé de préciser l'incidence de l'installation « Cycle Terre », plateforme de transformation de déblais de chantier en matériaux de construction. Les rapporteurs ont été informés de l'arrêt de la fabrique « Cycle Terre » lors de la visite sur le terrain.

Déchets

Le développement du parc de logements et bureaux et la création d'espaces verts nouveaux se traduiront par une augmentation de la production de déchets. La réalisation des aménagements et des constructions, et notamment les déconstructions éventuelles entraîneront également des volumes importants de matériaux de chantier, qu'il conviendra de traiter dans des filières adaptées. Comme relevé par la MRAe dans son avis de 2019, une attention particulière doit par ailleurs être portée sur les problématiques de plomb et d'amiante dans le cadre des démolitions.

Il est indiqué que la gestion des déchets sera organisée et précisée durant les phases ultérieures de définition du projet. Aucune actualisation n'a été produite sur cette thématique.

L'autorité environnementale recommande de présenter le plan de gestion des déchets, par type de déchets, en particulier pour la phase chantier.

Énergie et ressources

Dans le cadre de l'avis de la MRAe, il avait été recommandé d'actualiser l'étude d'impact sur les thèmes suivants :

- un bilan finalisé et détaillé des consommations annuelles de la Zac,
- les modalités de mise en œuvre de l'approvisionnement en énergie renouvelable,
- la question de la performance thermique et environnementale des bâtiments et les éventuels objectifs de l'aménageur en la matière.

Le dossier a été actualisé sur les deux points :

- le raccordement des nouveaux bâtiments aux réseaux de chaleur existants (avec une valeur indiquée pour le contenu carbone de ce réseau de 229 gCO₂e/kWh correspondant à la période à 2016–2017, ce qu'il conviendrait de mettre à jour¹¹),
- la volonté affichée d'utiliser des matériaux renouvelables et pérennes et d'employer des ressources locales, sans plus de précision à ce stade.

Le dossier ne présente toujours pas de bilan détaillé des consommations énergétiques de la Zac et n'intègre pas les nouvelles obligations introduites par la réglementation « RE2020 » qui a renforcé les obligations en termes de performances énergétiques et environnementales.

L'Ae recommande de compléter le dossier par un bilan détaillé des consommations énergétiques de la Zac et des modalités d'approvisionnement en énergie produite à partir de ressources renouvelables.

¹¹ Selon les informations publiées par Sévéo, l'opérateur du réseau de chaleur de la ville de Sevrans, l'interconnexion avec le réseau de Villepinte est prévue en 2024 et devrait permettre d'atteindre un taux d'EnR de 80 % (cf. https://www.rezomee.fr/images/2024-03-22-09-20-02_2398270.pdf).

2.1.4 Paysage et patrimoine culturel

La MRAe recommandait en 2019 :

- d'approfondir les impacts paysagers du morcellement d'espaces ouverts et naturels,
- de garantir l'absence d'impacts paysagers du projet sur le site classé de la Poudrerie,
- de préciser les formes urbaines projetées (bâtiments, espaces privés et publics) et d'étudier les effets cumulés avec les autres projets prévus sur le territoire.

L'étude d'impact précise qu'aucune intervention n'est programmée au sein même du parc de la Poudrerie, ni sur ses limites. En revanche, afin d'éviter les ruptures paysagères entre le parc et ses abords, le parti-pris paysager de la Zac favorisera le développement de trames végétales structurantes au droit des quartiers limitrophes du site classé et le long des allées principales du projet.

Par ailleurs, un diagnostic archéologique a été engagé sur le site de la phase 1. Suite à la découverte d'un grenier gaulois, des prescriptions ont été définies pour les terrains de la plaine Montceuleux. Ces prescriptions ont été intégrées dans le cadre du projet.

2.1.5 Effets cumulés

La MRAe recommandait dans son avis de 2019 d'étayer et de traiter dans un chapitre dédié l'analyse des effets cumulés du projet. Le dossier actualisé comporte un chapitre dédié aux effets cumulés où sont analysées les incidences cumulées du projet de Zac avec :

- le projet de rénovation urbaine : les évolutions de trafic liées à la création de nouveaux logements au sein des quartiers bénéficiant de la politique ANRU s'ajoutent aux évolutions de trafics en lien avec l'aménagement de la Zac,
- le projet du Grand Paris Express : l'analyse porte principalement sur les mouvements de terre et sur les déplacements. Le dossier actualisé indique que les effets cumulés du projet avec le creusement du tunnel du Grand Paris Express sont faibles et qu'ils seront actualisés en intégrant la présence de la Fabrique Cycle Terre qui permet la valorisation des terres d'excavation de ce dernier projet. GPA a informé les rapporteurs de l'arrêt au moins provisoire du fonctionnement de la Fabrique Cycle Terre en soulignant que les mouvements de terre prévus ont été nettement diminués suite à l'abandon du projet de bassins.

Des projets ont été omis (les projets de la dorsale nord, du centre-ville, du secteur ouest, le secteur Kodak, le nouveau forage qui sera réalisé dans le cadre de la ferme urbaine intégrée à la phase 1 de la Zac) et mériteraient d'être articulés avec le projet de Zac Sevrans Terre d'Avenir.

L'Ae recommande de compléter l'analyse des effets cumulés.

2.2 Évaluation des incidences Natura 2000

Concernant les sites Natura 2000, l'avis de la MRAe de 2019 soulignait le caractère stratégique du site d'implantation du projet qui constitue l'interface entre deux sites Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis (zone spéciale de conservation ZSC FR1112013 « Sites de Seine-Saint-Denis ») : le parc du Sausset à environ 1 km au nord et le parc forestier de la Poudrerie et bois de la Tussion en limite sud. La MRAe relevait que le projet conduit à largement artificialiser des secteurs à enjeux au niveau

du prolongement boisé du parc de la Poudrerie, que la création de la Zac va s'accompagner d'aménagements (abattages d'arbres, nouveaux cheminements ...) pouvant impacter ce site Natura 2000 et qu'elle risque par ailleurs d'entraîner un accroissement de la fréquentation de ce parc et donc d'engendrer une pression supplémentaire sur cet espace

Compte tenu de l'augmentation potentielle de fréquentation du parc de la Poudrerie induite par le projet « Sevrans Terre d'avenir » et de l'impact possible de ce surplus de fréquentation sur ce site Natura 2000, la MRAe recommandait au maître d'ouvrage de procéder, dans l'étude d'impact jointe au dossier soumis à consultation, à l'étude d'incidences Natura 2000 du projet conformément à l'article R. 414-23 du code de l'environnement et de conclure ou non à l'absence d'effets significatifs du projet sur le réseau Natura 2000.

Le dossier indique qu'à l'échelle du périmètre de la phase 1, aucune incidence significative n'est attendue pour les espèces à l'origine de la désignation des « Sites de Seine-Saint-Denis »). Ceci est cohérent avec les conclusions sur les milieux naturels suite aux compléments apportés pour la phase 1 mais ne permet pas de conclure à l'échelle de la Zac (cf. 1.3).

Afin d'assurer la cohérence avec la programmation présentée, l'Ae recommande de démontrer à l'échelle de la Zac l'absence d'incidences notables dommageables sur l'état de conservation des sites du réseau Natura 2000.

2.3 Résumé non technique

Le résumé non technique est bien proportionné et reprend les informations les plus importantes de l'actualisation de l'étude d'impact.

L'Ae recommande de prendre en compte dans le résumé non technique les conséquences des recommandations du présent avis.