



## **Autorité environnementale**

**Décision de l’Autorité environnementale, après examen au cas par cas, sur la création de la zone d’aménagement concerté (Zac) Mandela Gare à Sevran (93)**

**n° : F-011-23-0083**

**Décision du 21 juillet 2023**  
**après examen au cas par cas**  
**en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement**

Le président de la formation d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, modifiée par la directive 2014/52/UE du 16 avril 2014, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2, R. 122-3-1 et R. 122-3 ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable », et notamment son article 6 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la formation d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable adopté le 20 octobre 2022 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017 fixant le modèle de formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement ;

Vu la décision prise par la formation d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable dans sa réunion du 31 mai 2017 portant exercice des délégations prévues à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) enregistrée sous le numéro n° [F-011-23-0083](#)<sup>1</sup>, présentée par Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la création de la zone d'aménagement concerté (Zac) Mandela Gare à Sevran (93), l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 27 juin 2023 ;

**Considérant la nature du projet,**

- il s'inscrit dans le cadre de la création d'un quartier, future centralité autour d'une nouvelle gare de la ligne 16 du Grand Paris Express (GPE). Il s'agit d'un projet connexe<sup>2</sup> à cette gare, comme cela figure dans [l'avis de l'Ae](#) du 7 décembre 2016 sur les tronçons Noisy-Champs – Saint-Denis Pleyel et Mairie de Saint-Ouen – Saint-Denis Pleyel (Lignes 14/16/17) du réseau de transport public du Grand Paris (93 et 77) ;
- les objectifs principaux de ce projet sont de :
  - o proposer une offre résidentielle diversifiée afin de renforcer l'attractivité du quartier et la mixité sociale,
  - o créer un socle commercial actif, permettant de répondre aux besoins des usagers,
  - o concevoir les espaces publics et créer le lien avec les quartiers environnants en anticipant l'éventuelle mutation future du centre commercial Beau Sevran,
  - o déployer une stratégie environnementale incluant notamment la lutte contre les îlots de chaleur urbains, à travers le développement d'îlots végétalisés et le maintien de surfaces en pleine terre, l'utilisation de matériaux de construction durables et le renforcement des mobilités actives et décarbonées,
- Il comprend, sur 7 hectares :
  - o entre 40 000 m<sup>2</sup> et 50 000 m<sup>2</sup> de programmation résidentielle avec des espaces verts et des bâtiments de type R+1 à R+5 sans détermination à ce stade du nombre de logements,
  - o entre 1 000 m<sup>2</sup> et 2 000 m<sup>2</sup> de rez-de-chaussée actifs (commerces, services),

<sup>1</sup> [https://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/formulaire\\_amenagement\\_de\\_la\\_zac\\_mandela\\_gare\\_sur\\_la\\_commune\\_de\\_sevran\\_93\\_cle5845f8.pdf](https://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/formulaire_amenagement_de_la_zac_mandela_gare_sur_la_commune_de_sevran_93_cle5845f8.pdf)

<sup>2</sup> « Les projets « connexes » sont définis comme des opérations de construction développées sur la parcelle de la gare, en surplomb de la boîte souterraine, conçue et mise en œuvre simultanément à la réalisation de la gare et en articulation avec elle. Ces projets peuvent être des opérations immobilières (logements, bureaux, commerces) ou des équipements publics ou privés selon le potentiel de développement de chaque site. [...] ces projets ne sont pas portés par la société du grand Paris, et ces opérateurs économiques tiers auront à leur charge de porter les demandes d'autorisation nécessaires. »

- des espaces publics réalisés hors du pôle gare, dont des voiries (24 000 m<sup>2</sup>),
  - le pôle gare avec des espaces publics et de circulation comme le parvis et le pôle d'échange multimodal avec un bâtiment enterré (RER B, bus, dont un bus à capacité et fréquence élevées (n°15) et la ligne 16 du GPE), des infrastructures de transport dont l'éco-station bus et le stationnement vélo (620 places en consigne et 910 places libres), ainsi qu'un parking-relais automobile de 200 places maximum. Ces aménagements sont issus de l'étude de pôle réalisée par la Ville de Sevrans dans le cadre du projet du GPE.
- les travaux préalables consistent en la démolition des bâtiments existants (partie commerciale, monopropriété, trois hôtels sociaux, parking automobile d'intérêt régional, cinéma, logements locatifs sociaux) et la préparation des terrains avant construction (nettoyage et terrassement). Par la suite, des nouveaux bâtiments avec l'aménagement paysager des espaces extérieurs seront construits,
  - Il est mené par l'aménageur GPA, avec un début des travaux fin 2026 et la livraison à fin 2030 ;

### **Considérant la localisation du projet,**

- autour de la gare « Sevrans Beaudottes » de la ligne 16 du GPE, sur la commune de Sevrans,
- dans une zone d'évolution autour de la future implantation de la gare du Grand Paris Express Sevrans Beaudottes (zone UEVgp) du plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Sevrans,
- dans un milieu anthropisé, sans site industriel passé, sans zone humide :
  - à 750 mètres du site Natura 2000 « Sites de Saint-Denis » (identifiant n° FR1112013), zone de protection spéciale au titre de la directive « habitat-faune-flore » 92/43/CEE, sans lien fonctionnel,
  - à respectivement 750 mètres au nord, à 1,3 kilomètres au sud et à 1,5 kilomètres au nord des Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type I « Coteau du Parc départemental du Sausset » (identifiant n°110020453), « Parc Forestier de Sevrans, Bois de la Tussion et Bois des Sablons » (identifiant n°110030017) et « Prairies du Parc Départemental du Sausset » (identifiant n°110020455),
  - à respectivement 750 mètres au nord de la Znieff et à 1,5 kilomètres au sud des Znieff de type II « Le Parc départemental de Sausset » de type II (identifiant n°110020474) et « Masse de l'Aulnoye, Parc de Sevrans et la Fosse Maussoin » de type II (identifiant n°110030015),
  - à 4 kilomètres au sud-est d'une zone ouverte par un arrêté de protection de biotope « Bois de Bernouille »,
  - à 1,4 kilomètres du site classé « Parc forestier de Sevrans et ses abords »,
  - au sein des périmètres d'un arrêté de 1986, valant plan de prévention des risques naturels (PPRN) sur les mouvements de terrain en raison de la dissolution du gypse et du retrait-gonflement des argiles,
  - concerné par des risques technologiques, tels que le transport de matières dangereuses (canalisation de gaz et transport routier) et des installations classées situées à proximité,
  - concerné par le plan de prévention au bruit dans l'environnement (PPBE) de la métropole du Grand Paris 2019-2024,
  - appartenant à un espace urbanisé à optimiser au Schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) à l'horizon 2030 ;

### **Considérant les incidences prévisibles du projet sur l'environnement, la santé humaine et les mesures et caractéristiques destinées à éviter ou réduire ces incidences :**

- selon le dossier et sans en apporter la démonstration, les besoins en eau potable du projet sont couverts par l'usine de production de Noisy-le-Grand tout comme le traitement des rejets d'eaux usées. Dans un contexte confirmé de vulnérabilité de la nappe au droit du site (nappe des alluvions en continuité hydraulique avec la nappe des calcaires de Saint-Ouen et Sables de Beauchamps), une étude sur la gestion des eaux pluviales est signalée à terme pour définir les incidences et les mesures adéquates ;
- le projet est concerné par le risque de mouvements de terrain. Une étude géotechnique (rabattement de nappes) est annoncée, notamment en raison de la gare et de son bâtiment enterré ;
- dans le cadre de l'évacuation des terres pour la construction des parkings automobiles, les terres non conformes aux critères fixant les conditions d'acceptation des terres dans les installations de stockage de déchets inertes (ISDI) seront dirigées vers une filière de type ISDI à seuils augmentés

(ISDI-SA). Les autres terres du site pourront être dirigées vers une filière de type ISDI simple. Le dossier ne précise pas le devenir des terres qui ne pourraient pas être admises en ISDI (+). Par ailleurs, la réalisation de l'opération nécessite un apport de matériaux de construction selon les filières traditionnelles en Île-de-France. Le projet intégrant des espaces verts et paysagers, les terres végétales décapées lors des terrassements seront stockées et réemployées dans l'aménagement paysager du projet. L'aménagement de ces espaces peut nécessiter un apport en terre végétale complémentaire. Un équilibre déblais/remblais, sans chiffrage des volumes concernés, sera recherché à l'échelle du projet ;

- une étude de pollution des sols et une analyse des risques sanitaires ont été réalisées, mettant en avant la présence de pollutions diverses (dont notamment une fuite de polychlorobiphényles (PCB), issus de transformateurs dans une ancienne gare de transformateurs), sans préciser le devenir de ces terres polluées. Le dossier ne comprend pas d'analyse des PFAS. Une analyse des risques sanitaires est préconisée en vue de proposer des mesures de réduction des impacts sur la santé humaine ;
- d'après l'étude écologique réalisée à ce stade à l'aplomb du site, les enjeux écologiques sont considérés comme très faibles à modérés. Les enjeux les plus importants à prendre en compte concernent : des sites de nidifications du Moineau domestique et de l'Accenteur mouchet, des alignements d'arbres et une friche (prairiale et rudérale). Des mesures sont annoncées afin de réduire les effets du projet (en phases chantier et exploitation). Le traitement des espèces invasives actuellement présentes n'est pas non plus détaillé ;
- le projet sera à l'origine de nouvelles émissions lumineuses d'intensité usuelle en contexte urbain. Des mesures non définies seraient mises en œuvre, afin de réduire les émissions lumineuses produites par le projet et respecter la réglementation en vigueur, notamment une trame noire, permettant de préserver les habitats des chauves-souris présentes ;
- le dossier relève des déplacements supplémentaires en raison d'une augmentation des flux voyageurs, de l'accentuation de l'intermodalité et de l'arrivée de nouvelles populations. Les études spécifiques liées au trafic et sur le bruit restent à établir pour déterminer les incidences et les mesures d'évitement, de réduction et éventuellement de compensation associées. Une étude poussée sur les vibrations dans un contexte de risques de mouvements de terrain est aussi à mener ;
- en phase exploitation, les émissions générées par le projet correspondent aux polluants de l'air et gaz à effet de serre dans le cadre du fonctionnement de logements (chauffage, circulations locales...) et commerces, ainsi que de toutes les installations liées au pôle gare. Aucune évaluation, analyse des incidences et proposition de mesures associées ne sont à ce stade fournies dans le dossier. Une étude sur le gisement de ressources renouvelables d'énergie est annoncée, sans autre précision ;
- le volume et la gestion des déchets ne sont pas définis en phase d'exploitation ;
- d'autres projets ont été identifiés aux alentours du projet et sont susceptibles d'avoir des incidences cumulées, non définies à ce jour :
  - o la Zac « Pépinière » à Villepinte, pour laquelle la livraison des derniers logements et la finalisation des travaux d'espaces publics sont prévues pour la mi-2024,
  - o la Zac « Sevrans Terre d'Avenir » (phase 1) à Sevrans, au stade de création par arrêté préfectoral du 9 mars 2020, pour laquelle les travaux d'aménagement devraient commencer fin 2024,
  - o la gare du Grand Paris Express Sevrans Beaudottes, pour une mise en service fin 2026,
  - o la Zac des « Anciennes Beaudottes » à Sevrans, pour laquelle la concertation préalable a eu lieu de septembre 2022 à mars 2023,
  - o trois secteurs faisant l'objet d'études d'opportunité, sans engagement de projets de réaménagement connu (le centre commercial Beau-Sevrans (15 ha) - étude d'opportunité d'une restructuration et d'une requalification partielles du centre commercial, les zones d'activités économiques Bernard Vergnaud Nord (9,6 ha) et sud (8 ha) - étude d'opportunité d'une réorganisation/requalification de la zone d'activité),
- GPA s'engage à réduire les nuisances du chantier, au travers d'une charte « chantier propre ». Des dispositions sont prises pour limiter les nuisances de chantier, préserver l'environnement et les riverains, notamment par la maîtrise du bruit, de la pollution de l'eau et des sols, des poussières, des déchets et des dégradations,
- le projet fera l'objet d'un dossier de création et de réalisation de la Zac, une déclaration d'utilité publique et d'une autorisation au titre de la législation sur l'eau,
- étant noté que la première autorisation de la ligne 16 est antérieure à 2017 et que l'article L.122-1-1 III du code de l'environnement ne lui est pas applicable,
  - o le projet, qui est constitué d'une Zac, comprend un pôle d'échanges multimodal avec deux lignes en site propre (ligne de bus n°15 et RER B), en plus de la ligne 16 du GPE, la dépendance fonctionnelle entre le projet et la ligne 16 du GPE n'étant pas démontrée,

- les incidences telles que la gestion de l'eau (eaux pluviales, eaux souterraines) et du sous-sol, les vibrations, le bruit et les émissions de polluants atmosphériques doivent être examinées à une échelle suffisante;

**Concluant que :**

au vu de l'ensemble des informations fournies par le maître d'ouvrage, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de l'Ae à la date de la présente décision, l'absence d'incidences notables de l'opération sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe III de la directive n°2014/52/UE susvisée du 16 avril 2014 susvisée n'est pas démontrée ;

**Décide :**

**Article 1<sup>er</sup>**

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, et sur la base des informations fournies par GPA, la création de la Zac Mandela Gare à Sevran (93) (n° F-011-23-0083), est soumise à évaluation environnementale. Le périmètre de l'évaluation environnementale doit inclure au moins la Zac et les composantes de la ligne 16 du GPE qui lui sont fonctionnellement liées.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de cette évaluation environnementale sont ceux explicités dans les motivations de la présente décision et concernent notamment le bilan d'import et d'export de la ressource en sol, la pollution existante des sols, la biodiversité et les milieux naturels, la pollution lumineuse, ainsi qu'à l'échelle du projet de ligne 16 du GPE, la gestion de l'eau (eaux pluviales, eaux souterraines) et du sous-sol, les vibrations, le bruit et les émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre. Ces objectifs s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu de l'évaluation environnementale telle que prévue par l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

**Article 2**

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

**Article 3**

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la formation d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable. Cette décision doit également figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou consultation du public préalablement à l'autorisation du projet.

Fait à la Défense, le 21 juillet 2023.

Le président de la formation d'Autorité environnementale  
de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable,  
Par délégation,



Alby Schmitt

## Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R. 122-3 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé à :

Monsieur le président de l'autorité environnementale  
Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires  
Inspection générale de l'environnement et du développement durable  
Autorité environnementale  
92055 La Défense CEDEX

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise  
2-4 Boulevard de l'Hautil  
BP 30 322  
95 027 Cergy-Pontoise CEDEX

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le projet.