

Délibération n° CT-25/4147

**Conseil de Territoire**  
Séance du 4 février 2025

Affaire n° 5

Le 4 février 2025 à 20h00, le conseil de territoire, légalement convoqué selon les dispositions du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Salle du Conseil - RDC , sous la présidence de Mathieu HANOTIN.

**Présents :** Thierry AUGY, Oben AYYILDIZ, Gwenaëlle BADUFLE-DOUCHEZ, Yasmina BAZIZ, Sonia BENNACER, Katy BONTINCK, Hervé BORIE, Sofia BOUTRIH, Corinne CADAYS-DELHOME, Hervé CHEVREAU, Kader CHIBANE, Adrien DELACROIX, Nabila DJEBBARI , Corentin DUPREY, Oriane FILHOL, Michel FOURCADE, Karine FRANCKET, Michel HADJI-GAVRIL, Mathieu HANOTIN, Jean-Pierre ILEMOINE, Sofienne KARROUMI, Patrice KONIECZNY, Essaadia LAALIOUI, Florence LAROCHE, Ling LENZI, Samuel MARTIN, Jean-Noël MICHE, Andrée MINC, Antoine MOKRANE, Philippe MONGES, Laurent MONNET, Blaise NDJINKEU KEUZETA, Christian PERNOT, Eugénie PONTHER, Denis REDON, Sophie RIGARD, Melissa RODRIGUES-MARTINS, Pierre SACK, Farid SAIDANI, Nadya SOLTANI, Bakary SOUKOUNA, Suhurna SRIKANESH, Leyla TEMEL, Sonia TENDRON , Mauna TRAIKIA, Annie VACHER, Adel ZIANE.

**Ont donné pouvoir :** Nasteho ADEN ayant donné pouvoir à Nabila DJEBBARI , Farid AID ayant donné pouvoir à Sofia BOUTRIH, Arbiha AIT CHIKHOUNE ayant donné pouvoir à Adrien DELACROIX, Philippe ALLAIN ayant donné pouvoir à Ling LENZI, Karim BOUAMRANE ayant donné pouvoir à Adel ZIANE, Dominique DANDRIEUX ayant donné pouvoir à Pierre SACK, Véronique DAUVERGNE ayant donné pouvoir à Michel HADJI-GAVRIL, Oumarou DOUCOURE ayant donné pouvoir à Mathieu HANOTIN, Shems-Edin EL KHALFAOUI ayant donné pouvoir à Katy BONTINCK, Séverine ELOTO ayant donné pouvoir à Michel FOURCADE, Dieunor EXCELLENT ayant donné pouvoir à Florence LAROCHE, Sandrine GRYNBERG DIAZ ayant donné pouvoir à Oben AYYILDIZ, Nadia KAIS ayant donné pouvoir à Hervé CHEVREAU, Guillaume LE FLOCH ayant donné pouvoir à Patrice KONIECZNY, Eric MORISSE ayant donné pouvoir à Corinne CADAYS-DELHOME, Julien MUGERIN ayant donné pouvoir à Mauna TRAIKIA, Laurent RUSSIER ayant donné pouvoir à Sophie RIGARD, Roman STACHEJKO ayant donné pouvoir à Nadya SOLTANI, Isabelle TAN ayant donné pouvoir à Farid SAIDANI, Sébastien ZONGHERO ayant donné pouvoir à Sonia BENNACER.

**Excusés :** Nabila AKKOUCHE, Judith AMOO, Damien BIDAL, Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Mathieu DEFREL, Henri LELORRAIN, Amina MOUIGNI, Soizig NEDELEC, Gilles POUX, Hélène PUECH, Aziza TAARKOUBTE, Azzédine TAIBI, Stéphane TROUSSEL.

**Approbation de l'ouverture et des modalités de la participation du public par voie électronique relative à la réalisation de la ZAC Quartier de la Mairie à La Courneuve**

Nombre de votants : 67, A voté à l'unanimité :  
Pour : 67

Délibération n° CT-25/4147  
ID Télétransmission : 093-200057867-20250204-  
Imc1723465B-DE-1-1  
Date AR :  
Date AR : 05/02/25  
Date publication : 05/02/25

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

## CONSEIL DE TERRITOIRE

**VU** le Code de l'Environnement, et notamment l'article L.123-19,

**VU** le Code de l'Urbanisme, et notamment son article R 311-7,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et en particulier ses articles L5211-1 et suivants,

**VU** la délibération n°CT-18/1033 du Conseil de Territoire du 13 novembre 2018 approuvant le bilan de la concertation de la ZAC du Quartier de la Mairie à La Courneuve,

**VU** la délibération n°CT-18/1035 du Conseil de Territoire du 13 novembre 2018 décidant la création de la ZAC du Quartier de la Mairie à La Courneuve

**VU** la délibération n°CT-18/1036 du Conseil de Territoire du 13 novembre 2018 attribuant à la SPL Plaine Commune Développement la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC du Quartier de la Mairie à La Courneuve,

**VU** l'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Île-de-France du 2 juin 2018 sur l'étude d'impact du projet urbain « Quartier de la Mairie » à La Courneuve

**VU** le mémoire en réponse de septembre 2018 à l'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Île-de-France sus-mentionné

**Vu** l'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Île-de-France n°APJIF-2024-069 du 18 septembre 2024 sur l'actualisation de l'évaluation environnementale du projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté du « quartier de la mairie » situé à La Courneuve

**VU** le mémoire en réponse de janvier 2025 à cet avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Île-de-France sus-mentionné

**VU** le dossier soumis à la participation du public

**Considérant** que la ZAC Quartier de la Mairie a été créée, après approbation du bilan de la concertation, par délibération du Conseil de Territoire en date du 13 novembre 2018,

**Considérant** que le programme prévisionnel de l'opération de l'opération d'aménagement se décline comme suit sur un périmètre de 8 ha environ :

- Environ 69 057 m<sup>2</sup> de logements, soit environ 1000 logements ;

Nombre de votants : 67, A voté à l'unanimité :  
Pour : 67

Délibération n° CT-25/4147  
ID Télétransmission : 093-200057867-20250204-  
Imc1723465B-DE-1-1  
Date AR :  
Date AR : 05/02/25  
Date publication : 05/02/25

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

- Environ 7 156 m<sup>2</sup> d'équipements publics de superstructure sous maîtrise d'ouvrage déléguée de la SPL Plaine Commune Développement pour le compte de la Ville de la Courneuve (construction d'un groupe scolaire de 26 classes, un pôle d'accueil de loisirs sans hébergement, un pôle restauration en liaison froide, un plateau sportif semi-enterré comprenant une aire multisports et un espace de pratique sportive annexe) ;
- Environ 3 445 m<sup>2</sup> de commerces/activités/services (hors 1 700 m<sup>2</sup> réhabilités)
- Environ 3 300 m<sup>2</sup> d'hôtel
- Environ 37 837 m<sup>2</sup> d'espaces publics requalifiés et/ou créés

**Considérant** que l'opération d'aménagement a été soumise à évaluation en application des dispositions de l'article R.122-2 du Code de l'environnement et de la rubrique 39 de son annexe, dans sa version applicable au jour de la réalisation de l'évaluation environnementale initiale ;

**Considérant** que l'opération d'aménagement est soumise à évaluation environnementale, que celle-ci a fait l'objet d'une première évaluation environnementale en date du 2 juin 2018 à l'occasion de la création de la ZAC dans laquelle était mentionné expressément la nécessité d'une actualisation de l'étude d'impact à l'occasion du dossier de réalisation ;

**Considérant** qu'à l'occasion de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC, l'autorité environnementale a rendu un second avis en date du 18 septembre 2024 sur l'actualisation de l'évaluation environnementale ;

**Après en avoir délibéré,**

**ARTICLE UN : DECIDE** la réalisation d'une participation du public par voie électronique pendant 32 jours consécutifs du vendredi 28/02/2025 à 9 heures au lundi 31/03/2025 à 17h, préalable à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC Quartier de la Mairie à La Courneuve.

**ARTICLE DEUX : INDIQUE** qu'un avis faisant connaître l'ouverture de la participation du public par voie électronique sera publié au moins 15 jours avant le début de la consultation du public dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Cet avis sera également affiché au moins 15 jours avant le début de la procédure en pendant toute sa durée au siège de Plaine Commune, en mairie de La Courneuve, sur les lieux de réalisation du projet, et sera mis en ligne

Nombre de votants : 67, A voté à l'unanimité :  
Pour : 67

Délibération n° CT-25/4147  
ID Télétransmission : 093-200057867-20250204-  
Imc1723465B-DE-1-1  
Date AR :  
Date AR : 05/02/25  
Date publication : 05/02/25

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

sur le site internet de la Ville et sur le site dédié à la procédure.

**ARTICLE TROIS : INDIQUE** que le dossier sera consultable sur le site internet dédié, à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/zac-quartier-mairie-courneuve>.

Pendant toute la durée de la participation du public par voie électronique mentionnée à l'article 1<sup>er</sup>, les observations et propositions du public pourront être déposées sur le registre dématérialisé ouvert à cet effet sur le site internet dédié, à l'adresse susvisée.

**ARTICLE QUATRE: INDIQUE** que pendant toute la durée de la participation du public par voie électronique, des outils informatiques seront mis à la disposition du public afin de permettre un accès au dossier et au registre dématérialisé, aux accueils du siège de Plaine Commune et de l'Hôtel de Ville de La Courneuve, aux adresses, jours et heures d'ouvertures suivants :

- Siège de Plaine Commune :
  - o Adresse : 21 avenue Jules Rimet, 93120 Saint-Denis
  - o Jours et horaires d'ouverture : du lundi au vendredi de 9h à 17h30
  
- Pôle administratif Mécano – Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire de la Courneuve :
  - o Adresse : 58 avenue de Gabriel Péri / 3 mail de l'Egalité, 93120 La Courneuve
  - o Jours et horaires d'ouverture : lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30

**ARTICLE CINQ: INDIQUE** que le dossier de participation par voie électronique comporte notamment :

- Le projet de dossier de réalisation de ZAC ;
- L'évaluation environnementale du projet actualisée ;
- L'avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation ;
- Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage à cet avis ;
- La mention des textes qui régissent la Participation du Public par Voie Electronique et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la

Nombre de votants : 67, A voté à l'unanimité :  
Pour : 67

Délibération n° CT-25/4147  
ID Télétransmission : 093-200057867-20250204-  
Imc1723465B-DE-1-1  
Date AR :  
Date AR : 05/02/25  
Date publication : 05/02/25

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

procédure administrative, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de la participation et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

- La mention des décisions susceptibles d'être adoptées au terme de la procédure de participation et l'autorité compétente pour prendre cette décision ;
- Les avis rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire, émis sur le projet ;
- Le bilan de la concertation préalable ;
- La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont l'autorité compétente en matière de création de ZAC a connaissance.

**ARTICLE SIX:** à compter de l'ouverture de la participation du public par voie électronique, des renseignements sur le dossier peuvent être demandés, et des observations ou questions sur le projet peuvent être adressées à l'adresse suivante [zac-quartier-mairie-courneuve@mail.registre-numerique.fr](mailto:zac-quartier-mairie-courneuve@mail.registre-numerique.fr)

**ARTICLE SEPT :** Les observations et propositions déposées par voie électronique, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision, seront rendus publics pendant une durée minimale de trois mois, par voie électronique à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/zac-quartier-mairie-courneuve>. L'accès à ce site sera également relayé sur le site internet de Plaine Commune : <https://plainecommune.fr/plui/> et sur le site de la ville de La Courneuve : <https://lacourneuve.fr/>

**ARTICLE HUIT :** Ampliation de la présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis.

**ARTICLE NEUF :** La présente délibération sera affichée au siège de Plaine Commune et en mairie de la Courneuve pour une durée de 1 mois.

**La signature des membres présents est au registre.**

**La signature des membres présents est au registre.**

Pour extrait conforme

Nombre de votants : 67, A voté à l'unanimité :  
Pour : 67

Délibération n° CT-25/4147  
ID Télétransmission : 093-200057867-20250204-  
Imc1723465B-DE-1-1  
Date AR :  
Date AR : 05/02/25  
Date publication : 05/02/25

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

Mathieu HANOTIN  
Président de Plaine Commune,  
Maire de Saint-Denis,

Nombre de votants : 67, A voté à l'unanimité :  
Pour : 67

Délibération n° CT-25/4147  
ID Télétransmission : 093-200057867-20250204-  
Imc1723465B-DE-1-1  
Date AR :  
Date AR : 05/02/25  
Date publication : 05/02/25

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**



## DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC



<b>SOMMAIRE</b> .....	2
<b>PREAMBULE</b> .....	3
<b>PIECE N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION</b> .....	5
<b>1.1. PRESENTATION DE LA ZAC DU QUARTIER DE LA MAIRIE</b> .....	6
1.1.1 Le périmètre de la ZAC.....	6
1.1.2 Les grands enjeux du projet .....	7
1.1.3 Les objectifs et fondements .....	9
1.1.4 La qualité environnementale au cœur de l'aménagement .....	12
<b>1.2 LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DU QUARTIER DE LA MAIRIE</b> .....	13
1.2.1 L'historique du projet d'aménagement .....	13
1.2.2 Le projet urbain .....	13
1.2.3 Les évolutions du projet urbain.....	16
1.2.4 Le projet paysager.....	17
<b>PIECE N°2 : PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS</b> .....	21
1. Présentation du programme des équipements publics de la ZAC .....	22
2. Le programme des équipements publics en infrastructures .....	22
2.2 Les réseaux et infrastructures à réaliser .....	24
2.3 Les équipements publics en superstructure .....	26
<b>PIECE N°3 : PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS</b> .....	28
3.1 Programme résidentiel .....	29
3.2 Programme économique .....	29
3.3 Programme en équipements publics.....	30
3.3 Synthèse du programme global de construction .....	30
<b>PIECE N°4 : MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT</b> .....	31
4.1 Budget prévisionnel .....	32
4.2 Planning prévisionnel de trésorerie .....	33
4.3 Notice explicative des principaux postes du bilan prévisionnel .....	34
<b>PIECE N°5 : ETUDE D'IMPACT MODIFIEE</b> .....	36

## PREAMBULE

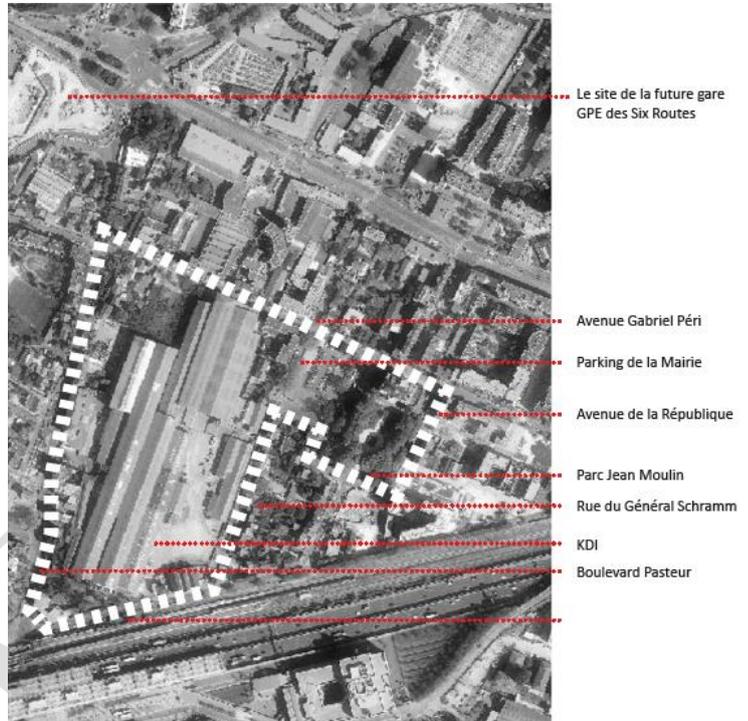
Le présent dossier de réalisation porte sur le projet d'aménagement du Quartier de la Mairie à La Courneuve, dont la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) a été créée le 13 novembre 2018 par délibération du Conseil Territorial de Plaine Commune.

La ZAC du Quartier de la Mairie s'étend sur un périmètre de 8 hectares environ, au centre-ville de La Courneuve. Elle se développe principalement sur une ancienne emprise industrielle (entreprise de métallurgie KDI) entre le RER B La Courneuve-Aubervilliers, le boulevard Pasteur et l'Hôtel de Ville de La Courneuve.

Les limites du périmètre de la ZAC sont :

- le boulevard Pasteur à l'Ouest;
- l'avenue Victor Hugo au Sud;
- la rue du Général Schramm puis l'avenue de la République à l'Est, englobant l'actuel parking de la Mairie;
- la rue Gabriel Péri au Nord.

Le périmètre de la ZAC couvre également la parcelle de l'Hôtel de Ville de La Courneuve, ainsi qu'une parcelle sur laquelle un équipement culturel est prévu.



▲ Périmètre de la ZAC et points de repère (SPL PCD)

Le site est actuellement desservi par le RER B et le tramway T1 et se situe à proximité immédiate d'équipements et de services publics de La Courneuve. Centre d'une ville polycentrique, ce quartier peine à se définir comme tel. Il est coupé des quartiers limitrophes et souffre d'un déficit d'animation. Le manque de visibilité et la faible densité résidentielle et commerciale contribuent à expliquer la faible urbanité ressentie.

Le départ de la société KDI et l'ouverture de la future gare des Six Routes de la ligne 16-17 du Grand Paris Express en 2026 offrent de forts leviers pour la mutation de cette enclave de 5,5 ha au pied du RER dans les années à venir.

L'ensemble du projet se structurera entre la gare du RER B et la Mairie de La Courneuve, venant former un centre-ville identifié et identifiable, support d'articulation des quartiers environnants. Le projet intègre également des objectifs ambitieux d'aménagement soutenable, par la mise en œuvre de la démarche « métabolisme urbain » portée par Plaine Commune, dont le site KDI forme l'un des 30 sites pilotes à l'échelle du territoire.

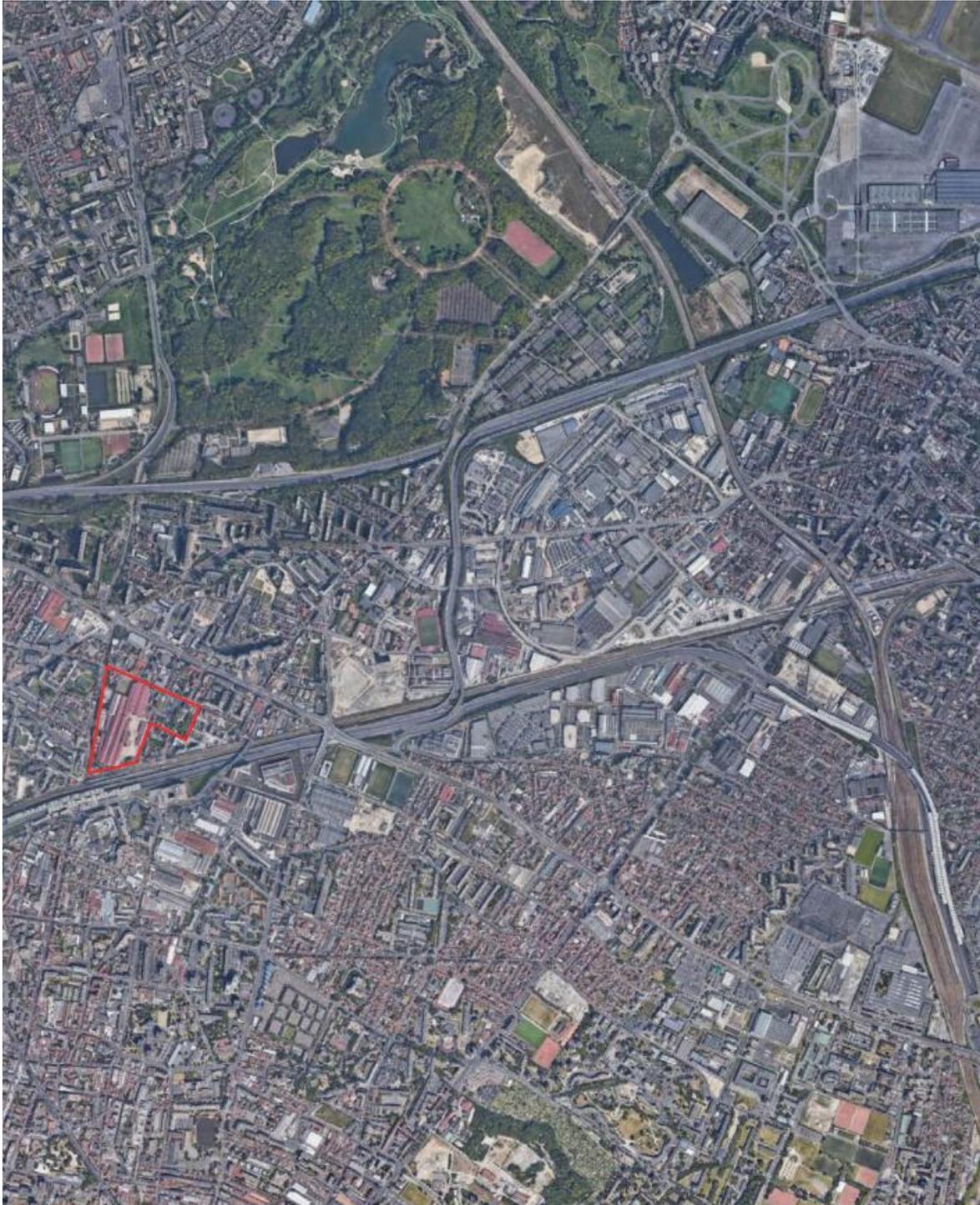
Le programme global de la ZAC est de 88 047 m<sup>2</sup> de SDP tous programmes confondus. La programmation est constituée de logements, de locaux actifs à rez-de-chaussée et d'un groupe scolaire.

Par délibération du Conseil communautaire de Plaine Commune en date du 13 novembre 2018, la ZAC du Quartier de la Mairie a été créée, et la SPL Plaine Commune Développement a été désignée

aménageur de l'opération. Sa mission de concessionnaire consiste à mener à bien cette opération qui se déroulera sur une période de douze ans, de 2019 à 2030. Ainsi, le traité de concession a été notifié à la SPL Plaine Commune Développement le 26 novembre 2018.

Le présent Dossier de Réalisation de la ZAC du Quartier de la Mairie, élaboré conformément à l'article R311-7 du Code de l'urbanisme, comprend :

- Le rapport de présentation
- Le projet de programme des équipements publics
- Le projet de programme global des constructions,
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement avec son échéancier de réalisation.



JUILLET 2024

## ZAC DU QUARTIER DE LA MAIRIE

### DOSSIER DE REALISATION

#### PIECE N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION

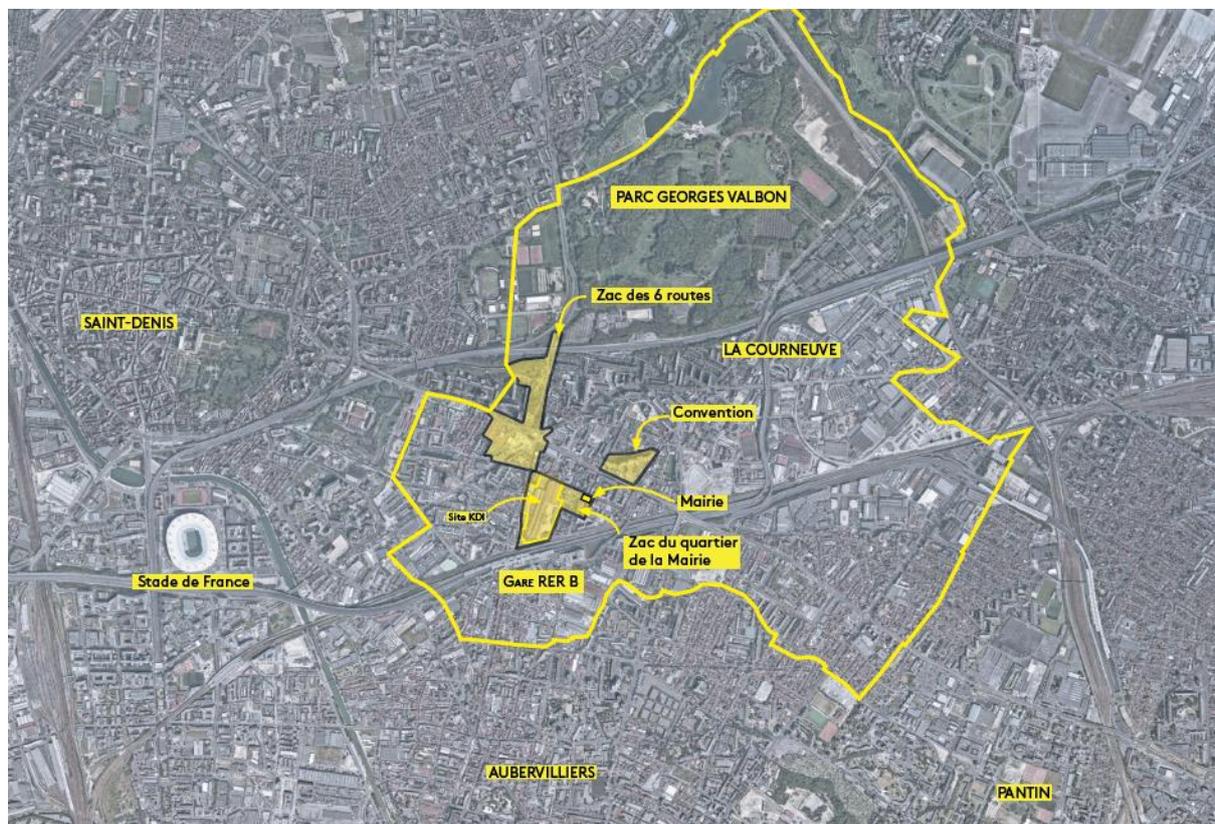


laCourneuve

## 1.1. PRESENTATION DE LA ZAC DU QUARTIER DE LA MAIRIE

### 1.1.1 Le périmètre de la ZAC

La ZAC du Quartier de la Mairie à La Courneuve est située dans la seconde couronne de la métropole parisienne, à environ 2,5 kilomètres de la Porte de la Villette (19ème arrondissement de Paris).

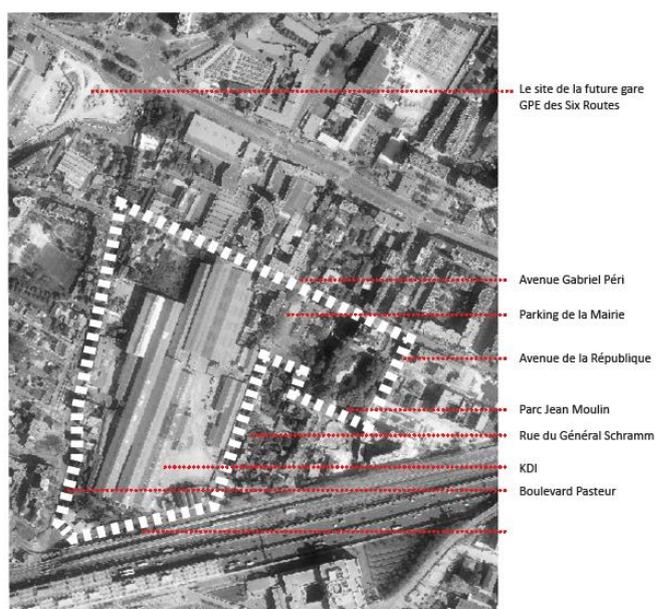


▲ Carte localisation ZAC - COBE 2023

La ZAC du quartier de la Mairie, de 8 hectares, est largement occupé par l'ancien site industriel KDI, d'une emprise de 5,5 hectares. Elle se développe majoritairement sur l'emprise du foncier KDI avec comme limites :

- le boulevard Pasteur à l'Ouest;
- l'avenue Victor Hugo au Sud;
- la rue du Général Schramm puis l'avenue de la République à l'Est, englobant l'actuel parking de la Mairie;
- la rue Gabriel Péri au Nord.

Le site est actuellement desservi par le RER B au Sud et le tramway T1 au Nord ; et se situe à proximité immédiate d'équipements et de services publics de La Courneuve.



▲ Carte périmétrale du projet de la ZAC DU Quartier de la Mairie (SPL PCD)

### 1.1.2 Les grands enjeux du projet

L'annonce du départ de l'entreprise de métallurgie KDI le 31 décembre 2018 a permis à Plaine Commune et la Ville de La Courneuve d'amorcer une réflexion stratégique autour de la reconfiguration de ce quartier. Les principaux enjeux du développement du Quartier de la Mairie ont été exprimés et validés par l'ensemble des partenaires associés à l'élaboration du projet dans le cadre d'études de définition.

Le projet d'aménagement projeté trouve sa pertinence du fait de sa centralité et de l'ouverture de la future gare des Six Routes sur la ligne 16 et 17 du Grand Paris Express en 2026, à proximité immédiate du quartier.

Caractérisé par un tissu urbain hétérogène, entre emprises industrielles, tissu de faubourg et pavillonnaire du centre-ville, le projet d'aménagement du quartier de la Mairie porte l'ambition de créer un véritable centre-ville pour La Courneuve, dans le respect du tissu urbain conservé. Le quartier créé en lieu et place de l'ancienne usine KDI, à vocation majoritairement résidentielle, doit permettre de renforcer l'identification et l'attractivité du centre-ville, notamment par la création d'espaces publics généreux et fédérateurs, qui assureront la liaison avec les quartiers environnants (Six Routes, Convention, 4000 Sud, quartier de la Gare).

Le projet urbain présente un programme très majoritairement résidentiel, complété par un programme d'activités, de services et de commerces. Le projet urbain du quartier de la Mairie prévoit également la création d'un groupe scolaire, d'un gymnase et d'une crèche. Cet ensemble se structurera entre la gare du RER B et la Mairie de La Courneuve, venant former un centre-ville identifié et identifiable, support d'articulation des quartiers environnants. Au sein même du quartier de la Mairie, la programmation urbaine s'appuiera sur la création d'espaces publics généreux et structurants, notamment un mail paysager Est-Ouest, s'inscrivant dans la prolongation du mail de l'Égalité existant. Le projet intègre également des objectifs ambitieux d'aménagement soutenable, par la mise en œuvre de la démarche « métabolisme urbain » portée par Plaine Commune, dont le site KDI forme l'un des 30 sites pilotes. Enfin, une réflexion sera portée sur la démarche culturelle et l'urbanisme transitoire dans le cadre de la démarche « territoire de la culture et de la création » de Plaine Commune.

Un centre-ville est un lieu particulier dans la ville, qui articule des échelles très différentes, depuis celle de la métropole jusqu'à celle du quartier. Pour le quartier de la mairie, à chacune de ces échelles, des équipements et des espaces publics font ou feront sens.

#### **L'échelle métropolitaine**

Le boulevard Pasteur et la rue de la Convention sont deux axes d'échelle intercommunale qui ancrent le centre-ville dans un territoire métropolitain. Les deux gares, celle de La Courneuve - Aubervilliers et celle à venir des 6 routes, ponctuent ces axes et constituent des polarités fortes qui concentrent les flux. Attracteurs métropolitains, associées au tramway, elles constituent un nœud de transports à l'échelle de tout le quartier. Les îlots Sud du quartier de la mairie, en affichage direct sur la sortie de la gare, portent un enjeu fort pour conforter cet ancrage métropolitain. De même, le parc Georges Valbon polarise les usages à une échelle extra communale. Son accessibilité, notamment depuis la gare des 6 routes et depuis l'avenue de la République, est un enjeu fort pour la ville.

#### **L'échelle de la ville**

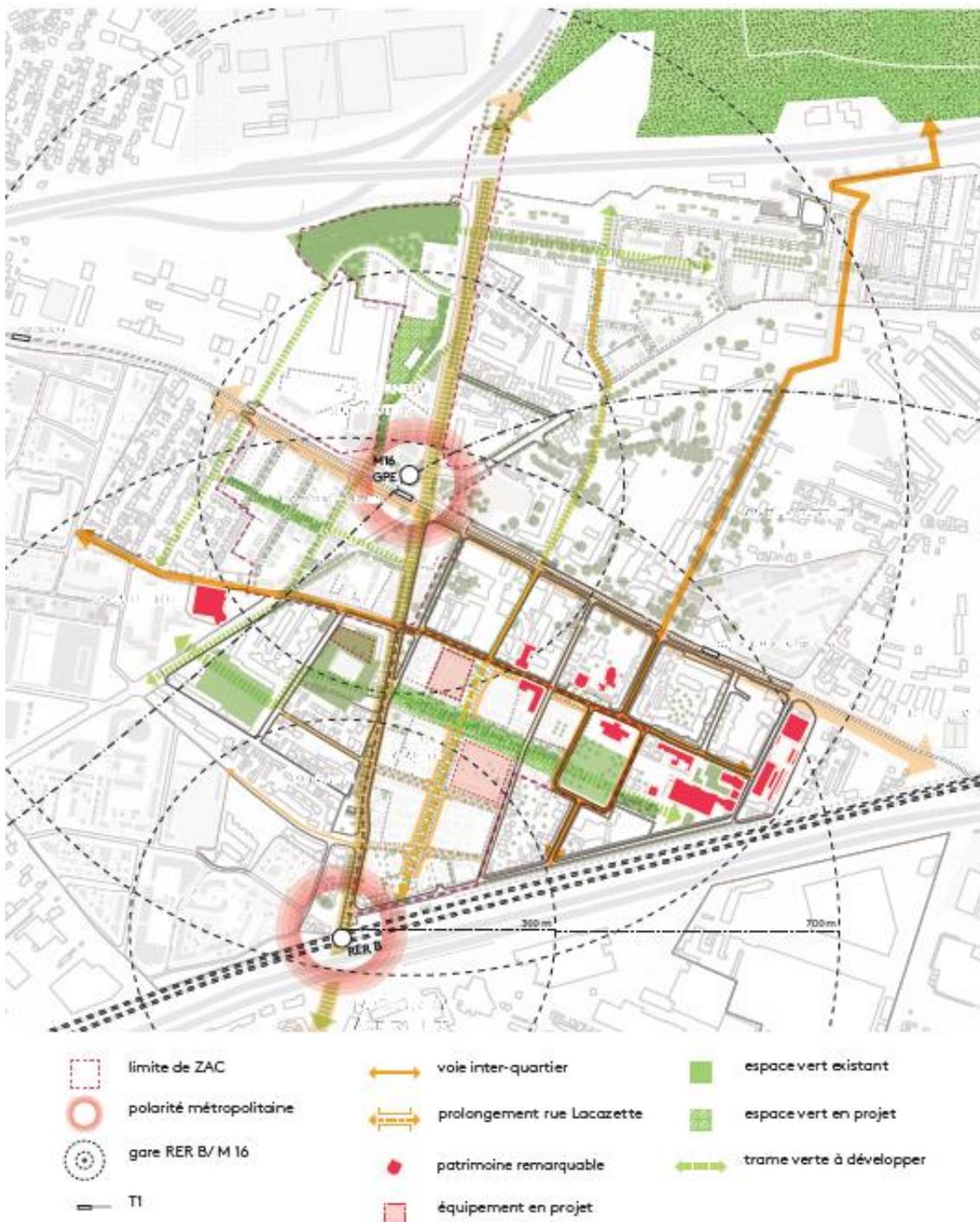
Le centre-ville de la Courneuve comprend trois rues, dont l'une est à créer, qui dépassent l'échelle du quartier et tissent des liens à travers la ville. L'objectif est d'y affirmer une identité de centre-ville, à la fois dans la programmation des bâtiments qui les bordent et dans la qualité de leur espace public.

L'axe de l'avenue de la République représente un ancrage historique. Partie intégrante d'une composition urbaine centrée autour de l'hôtel de ville, il se déploie vers le Nord jusqu'à l'A1 et prendra une nouvelle ampleur avec le projet de franchissement de l'autoroute qui le reliera directement au

Parc Georges Valbon. Dans le centre-ville, le projet s'attachera à mettre en valeur cet axe, témoin de l'histoire de la ville. L'avenue Gabriel Péri est le second axe structurant du quartier qui se déploie vers les quartiers Ouest de la ville. Il dessert de nombreux équipements, dont l'hôtel de ville, ainsi qu'un patrimoine bâti remarquable. Le projet confortera son statut par l'adressage de nouveaux équipements et la mise en valeur du patrimoine. Enfin, le projet prévoit le prolongement de la rue Lacazette à travers le quartier jusqu'à la rue Victor Hugo en face de la sortie piétonne de la gare RER. De même que pour les rues de la République et Gabriel Péri, elle crée des connexions au-delà du seul quartier et constituera un axe structurant du centre-ville. Cet axe sera à affirmer par le traitement de son espace public et la programmation de ses rez de chaussée.

### **L'échelle du quartier**

Enfin, le centre-ville est un quartier habité qui articule une échelle beaucoup plus locale. Avec 1 000 nouveaux logements, l'enjeu est qu'il comprenne une échelle résidentielle ainsi que des équipements de proximité et des espaces verts où se déploie une vie de quartier. Outre les trois axes structurants, un réseau de voies plus secondaires maillera le centre-ville, venant prolonger les voies adjacentes existantes. Leur caractère résidentiel sera affirmé. Les espaces verts, et notamment le mail Est-Ouest, seront des lieux fédérateurs à qualifier par les usages. La proximité entre les équipements et les espaces verts favorisera leur appropriation, les échanges et la convivialité dans le quartier.



▲ Plan stratégique de la ZAC du Quartier de la Mairie (COBE)

Trois axes de projets permettront de déployer le centre-ville de la Courneuve à ces trois échelles :

- la désimperméabilisation du centre-ville
- la création d'un centre-ville convivial, actif et adaptable
- le développement d'un habitat de qualité en centre-ville

### 1.1.3 Les objectifs et fondements

L'aménagement de la ZAC du Quartier de la Mairie suit les objectifs suivants :

- Créer un nouveau "morceau de ville" permettant une intermodalité la plus optimale entre les différents modes de déplacements. Il s'agit de penser aux usages des habitants dans un contexte de transformation majeur des espaces publics avec l'arrivée de la gare de métro du Grand Paris Express, et la réduction drastique de la place dédiée à la voiture et la création d'un large axe piéton.
  - Garantir une mixité des fonctions par le maintien du commerce, des services, de l'activité et d'une nouvelle offre tertiaire ;
  - Rendre plus lisible et valoriser la présence des nombreux équipements existants ;
  - Travailler la trame verte et bleue et le lien avec le parc Georges Valbon à travers un axe est-ouest structurant (hôtel de Ville – place Dezobry) se retournant sur un axe nord-sud (Pasteur/Salengro - RD901) ;
  - Créer de nouveaux espaces publics intégrant les questions de biodiversité / paysager généreusement ce nouveau morceau de ville marqué par la présence des infrastructures routières, autoroutières et ferrées ;
  - Afficher des objectifs ambitieux en termes de développement durable, notamment en termes de gestion des eaux, de performances énergétiques du quartier et du bâti et de gestion des nuisances sonores – qualité de l'air / Intégrer le "verdissement" des bâtiments ;
  - Apporter une nouvelle densité de logements à l'architecture contemporaine tout en permettant le maintien et la valorisation du tissu faubourien et de l'habitat pavillonnaire existants ;
  - Améliorer le cadre de vie des habitants et les mettre au cœur des projets.
- 
- **Désimperméabiliser le centre-ville, vers un retour au sol**

Le site industriel KDI, enclavé presque entièrement minéralisé, incarne le déficit de qualité de vie, de biodiversité et d'urbanité lié aux îlots de chaleur urbain. Ce projet est celui d'une reconquête du centre-ville par une restauration des continuités naturelles et par la réintégration aux pratiques sociales. Pour enclencher la réappropriation de ce site, nous favoriserons une reconquête écologique par un retour au sol, un maillage d'espaces plantés perméables et une diversité de milieux afin de produire des îlots de fraîcheur et favoriser les réservoirs de biodiversité. Une nature en ville généreuse et agréable favorisera l'appropriation de ce site, demeuré longtemps invisible par les courneuviens. Sur les 60 000 m<sup>2</sup> imperméables couvrants aujourd'hui KDI et le parking de la Mairie, le projet devrait dégager 13 000 m<sup>2</sup> d'espaces de pleine terre (entre les espaces privés et les espaces publics), soit un taux de 20% de désimperméabilisation. Le projet a été construit dans le prolongement des espaces publics existants. Dans une volonté d'ancrage et de lisibilité, Le plan du quartier se compose dans la continuité du parc Jean Moulin et du mail de l'Égalité. Souligner les perspectives existantes et orchestrer une déambulation piétonne confortable et privilégiée permettra de retrouver une certaine évidence dans les parcours au sein du centre-ville. Chaque élément fondateur du plan deviendra



▲ (CoBE, 2021)

support d'une trame verte et bleue spécifique. Le mail offrira un large espace public arboré pour divers usages. La rue Lacazette, circulée en double sens, sera largement végétalisée. Les voies secondaires, d'une échelle plus réduite, en sens unique, auront un vocabulaire résidentiel avec des jardins et massifs plantés. Enfin, les cœurs d'îlots, dans lesquels un maximum d'espaces verts de pleine terre sera recherché, contribueront à la mise en place de la trame verte et bleue du quartier. Cette continuité des espaces végétalisés publics et privés est primordiale pour stabiliser des couloirs et des réserves de biodiversité urbaines et assurer un urbanisme au climat tempéré par une densité végétale.



- **Créer un centre-ville convivial, actif et adaptable**

Le centre-ville de La Courneuve est marqué par une concentration importante d'équipements. Le projet se placera dans la continuité de cette dynamique en cherchant à intensifier les usages existants. En ce sens, et pour ne pas obérer l'avenir, les rez-de-chaussée des futurs bâtiments seront conçus comme des espaces capables pouvant accueillir différentes programmations et évoluer au gré des besoins et de la structure socio-économique du quartier, tels que des lieux de formation, des locaux associatifs, des services à la personne, des équipements de proximité etc. La pertinence de la



▲ (CoBE, 2021)

programmation de ces espaces, au regard de l'offre existante et des besoins locaux, sera un facteur essentiel pour activer un centre-ville convivial, fédérateur, intergénérationnel et adaptable.

Le programme global de la ZAC est de 88 047 m<sup>2</sup> de SDP tous programmes confondus. La programmation est essentiellement constituée de logements, de commerces, d'un groupe scolaire,

d'une crèche, d'un tiers lieu culturel et artisanal, de services et d'activités. Le périmètre de la ZAC couvre également la parcelle de la Mairie de La Courneuve ainsi que celle d'un équipement culturel (mosquée) sous maîtrise d'ouvrage privée.

- **Développer un habitat de qualité en centre-ville**

Le centre-ville proposera des qualités d'habitat variées propres à un tissu urbain dense de centre-ville et vecteur de l'identité du quartier. Les bâtiments s'implanteront en mitoyenneté composant des façades urbaines rythmées et harmonieuses.

Sur les toits, les attiques offriront des logements singuliers. Dans les cœurs d'îlots largement plantés, s'implanteront des bâtiments aux morphologies plus libres. Proposant des bâtiments adaptés aux différentes situations urbaines, le centre-ville sera marqué par la richesse et la diversité des logements proposés. Une attention particulière est portée à la recherche de typologie de logement offrant des qualités d'habitation et permettant des modes d'habiter, plus proche des attentes des habitants et des situations socio-économiques ou familiales (pièce en plus,



▲ (CoBE, 2021)

duplex...). Afin de proposer une cohérence architecturale dans le quartier, les maîtrises d'œuvres seront invitées à concevoir des bâtiments exprimant une certaine minéralité. Ce principe entend réunir les enjeux patrimoniaux et environnementaux. D'une part, la minéralité permet de poursuivre l'emploi historique des matériaux séculaire (briques, terre cuite...) intrinsèquement liés à l'histoire industrielle du site KDI. D'une autre, elle s'accorde avec la recherche d'une performance environnementale et une décarbonation des constructions, en préconisant l'emploi de matériaux biosourcés et géo-sourcés.

Avec ce projet urbain, il est souhaité que l'emploi des matériaux de façades ressorte autant de choix esthétiques et architecturaux, qu'environnementaux.

#### 1.1.4 La qualité environnementale au cœur de l'aménagement

L'aménagement du quartier de la Mairie s'inscrit dans le Référentiel d'aménagement et de développement durable de Plaine Commune. Les caractéristiques du projet, qui en font un quartier innovant et écologique sont les suivantes :

- La reconversion d'une friche industrielle de 5,5 hectares en plein cœur de ville, qui se traduit par la désimperméabilisation et le développement de la nature en ville et de la biodiversité autour d'une trame verte et bleue.
  - >un taux de 20% de désimperméabilisation
  - >45% d'espaces publics sur la ZAC

- La maîtrise des consommations énergétiques par le déploiement d'un réseau de chaleur urbain et des constructions bioclimatiques
- L'inscription du projet comme site pilote de la démarche métabolisme urbain de Plaine Commune. La démolition du site KDI, mais également la conception des espaces publics et des lots seront guidés par les principes de l'économie circulaire.
- Le traitement des nuisances du site : pollutions des sols, pollution atmosphérique et nuisances sonores.

## 1.2 LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DU QUARTIER DE LA MAIRIE

### 1.2.1 L'historique du projet d'aménagement

Le quartier de la Mairie est largement occupé par le site de l'entreprise KDI, d'une emprise de 5,5 hectares. Depuis 2009, plusieurs études urbaines aux périmètres plus larges que celui de la ZAC ont permis de réfléchir à l'aménagement de ce quartier de centre-ville : une première étude de programmation urbaine dans le cadre du concours EUROPAN en 2009-2010, puis une seconde dans le cadre de la seconde série de missions complémentaires pour affiner la programmation du Contrat de Développement Territorial de Plaine Commune (CDT).

En 2013, l'EPIFIF a acquis le foncier de KDI, ce qui a permis de lancer une étude pré-opérationnelle afin de définir une programmation et préparer la création d'une opération d'aménagement sur le secteur. L'étude portait essentiellement sur les terrains mutables : site KDI en activité, fonciers possédés par l'EPIFIF ou par la Ville (parking près de l'hôtel de ville et parcelles sur le boulevard Pasteur...), le parc Jean Moulin était inclus dans le périmètre de réflexion.

L'étude s'est déroulée de juin 2015 à septembre 2016 et a été confiée à trois lots :

- Lot 1, COBE mandataire, mission d'approche urbaine, environnementale et technique
- Lot 2, EODD, mission d'AMO environnementale ;
- Lot 3, Louis Berger, mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage urbaine, juridique et financière.

Le départ de l'entreprise fin 2018 a permis de créer la ZAC du Quartier de la Mairie, dont l'aménagement a été concédé à Plaine Commune Développement en novembre, pour une durée de douze ans. Elle est accompagnée du groupement de maîtrise d'œuvre urbaine Cobe-EPDC-leti.

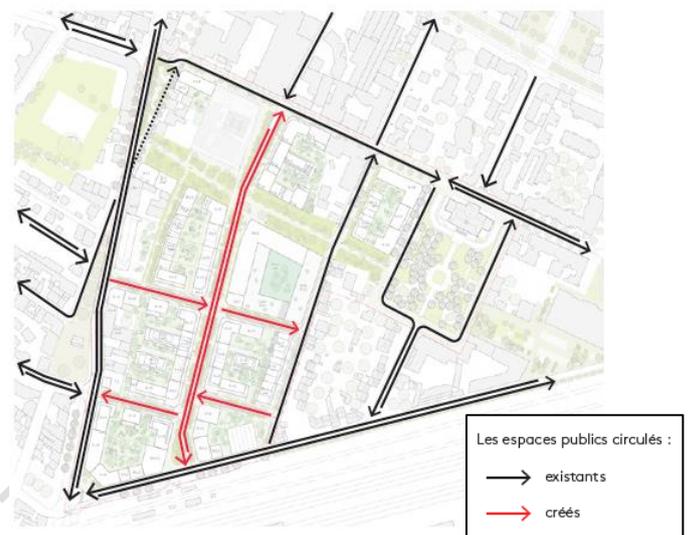
### 1.2.2 Le projet urbain

La ZAC du Quartier de la Mairie a l'ambition d'ouvrir à l'urbanisation un territoire aujourd'hui enclavé et imperméabilisé par un site industriel de 5,5 hectares, en créant de toute pièce un quartier de centre-ville animé et agréable. L'objectif est de renforcer l'identification et l'attractivité du centre-ville, de créer une vie de quartier grâce à une échelle résidentielle, des équipements de proximité, des espaces commerçants et des espaces verts fédérateurs. D'autre part, l'ambition forte du nouveau quartier de la Mairie est de créer un centre-ville adaptable dans le temps afin de répondre aux enjeux actuels endogènes au territoire et d'anticiper les besoins futurs.

Le projet a également pour objectif de favoriser les connexions avec les quartiers environnants. En effet, la libération de l'emprise de KDI ouvre l'opportunité de créer de nouveaux liens pour reconnecter

les quartiers, et de gommer une fracture urbaine qui freinait l'accès au centre-ville depuis les quartiers alentours. La présence de transports majeurs, RER B et à terme Grand Paris Express, aux deux extrémités du quartier renforce encore l'enjeu de créer des cheminements fluides à travers des espaces publics généreux qui s'implantent en continuité des espaces publics adjacents.

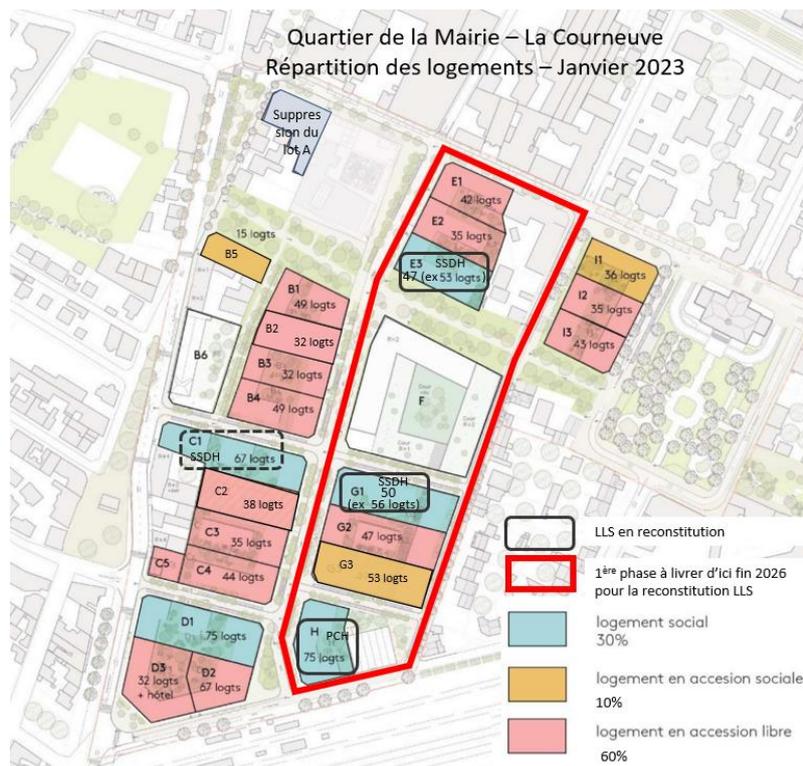
Ancré dans la géographie et la topographie des lieux, en prise directe avec les axes structurants et dans la continuité des tissus existants, le projet prévoit la création de nouvelles circulations : le prolongement de la rue Lacazette à travers le quartier reliant la rue Gabriel Péri à l'avenue Victor Hugo en face de la gare RER et des rues transversales à caractère résidentiel. Ce nouveau maillage permet de créer la porosité inexistante à ce jour. L'ambition est de transformer cet espace clos et coupé du public, en un quartier vivant, animé et intégré au reste de la ville. C'est pourquoi l'homogénéité des hauteurs, des matériaux, la préservation et la mise en valeur du patrimoine existant ainsi que la restauration des continuités écologiques sont des axes majeurs du projet.



▲ (CoBE, 2021)

Offrant une perception du centre-ville de la Courneuve depuis les axes de transport, le quartier devra faire preuve d'exemplarité et avoir du caractère.. C'est pourquoi les bâtiments devront exprimer une certaine minéralité, proposant des matériaux nobles, pérennes et à faible empreinte écologique. Le projet urbain identifie cinq catégories d'espaces dans le nouveau quartier : la ville résidentielle, la ville active avec des rez-de-chaussée occupés par une diversité de fonctions au service des usagers du quartier (équipements, activités, commerce, etc.), les cœurs d'îlots, un mail paysager et la proue Sud. La partie Sud du quartier devra jouer un effet signal au sortir de la gare RER, en prenant de la hauteur et en montrant une accroche architecturale forte, tout en formant un écran pour les nuisances acoustiques et atmosphériques du secteur, avec des bâtiments conçus pour y répondre. Ces variations permettront l'émergence d'un quartier à la fois très identitaire et s'articulant en finesse avec son contexte.

L'objectif est d'accueillir de nouveaux habitants en diversifiant l'offre d'habitat (logements privés, sociaux, spécifiques), offrant ainsi un parcours résidentiel aux habitants du territoire. Le projet programme la construction d'environ 1000 logements neufs, principalement sous forme de logements collectifs, mais aussi de logements intermédiaires (petites typologies avec accès individualisé et espace extérieur). Cette programmation tient compte des opérations de rénovation urbaine des communes limitrophes (menées dans le cadre des dispositifs mis en place par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine - ANRU) et intègre des opérations de reconstitution de l'offre liée au « 1 pour 1 » (un logement reconstruit pour un logement démoli). Une recherche permanente d'innovation architecturale, de qualité des constructions et de respect de l'environnement guide la réflexion sur ce nouveau quartier.



▲ Programmation des logements (d'après CoBE, 2023)

Au sein de ce schéma d'organisation, des équipements publics prennent place de manière à répondre aux besoins du nouveau quartier mais également à ceux des quartiers environnants. Il prévoit la construction d'un groupe scolaire élémentaire et maternelle de 26 classes – y compris un gymnase, ainsi qu'une offre de commerces, services, et activités (y compris locaux associatifs et de l'économie sociale et solidaire). Il est également prévu la réhabilitation d'un bâtiment industriel en tiers lieu artisanal et culturel. L'objectif de cette programmation est de favoriser une animation continue des lieux et d'aménager un quartier mixte dans ses fonctions et ses usages, avec des espaces partagés diversifiés. Ainsi, des espaces publics existants (telle que la place Dezobry) seront requalifiés, de nouveaux espaces publics de qualité seront réalisés (45% d'espaces publics sur le projet). L'objectif est de faire de ce quartier un centre-ville animé, attractif et agréable à vivre.

Le projet a pour ambition une reconquête d'un site industriel par un retour au sol. En effet, il prévoit une désimperméabilisation de 20% du terrain au profit d'une végétalisation généreuse, par le biais de massifs plantés, d'arbres de rues, de cœurs d'îlots végétalisés, de jardins privatifs, etc.

L'un des enjeux majeurs de l'opération concerne les nuisances du site liées à son histoire industrielle et à sa localisation près d'axes autoroutiers et ferroviaires. Les traitements de la pollution des sols, de la pollution de l'air et des nuisances sonores sont des défis à relever lors de son aménagement. Un soin particulier est porté sur l'organisation du quartier et de ses bâtiments afin d'atténuer au maximum ces nuisances et garantir un espace de vie de qualité pour ses habitants.

En termes de déplacements, la place de la voiture est volontairement limitée, au profit des mobilités douces. Pour encourager ce type de mobilité, le projet prévoit l'aménagement de circulations piétonnes confortables et généreuses, de pistes cyclables, d'une zone de rencontre limitée à 20 km/h, etc.

La collectivité souhaite ainsi accompagner la renaissance du centre-ville par la mise en œuvre d'un projet d'aménagement durable et soutenable ambitieux. Enfin, la désimperméabilisation des sols permet d'assurer la maîtrise et la gestion des eaux pluviales.



Plan masse. (CoBE, 2021)

### 1.2.3 Les évolutions du projet urbain

L'étude pré-opérationnelle réalisée en 2015-2016 a permis de dégager les grandes orientations urbaines pour le quartier, à majorité résidentielle, accompagné des équipements nécessaires et d'une mixité des fonctions par la confortation du commerce, des petites activités et une nouvelle offre hôtelière. L'étude a dessiné les espaces publics à créer à l'intérieur du projet, ainsi que la requalification des voies limitrophes réalisée en parallèle de l'arrivée des nouveaux îlots. Parallèlement, une mission a porté sur le montage juridique et la faisabilité financière et opérationnelle du projet.

Une première transcription des enjeux en plan masse a été définie en avril 2016. Par rapport au projet retenu, présenté ci-après, ce plan masse comprenait :

- Un mail végétalisé de largeur discontinue, et non axé sur le mail de l'Égalité et le Parc Jean-Moulin. ;
- Deux îlots ouverts au sud du quartier sur la rue Victor Hugo, avec des bâtiments plots. ) ;
- L'aménagement d'un espace sportif, dont l'idée n'a plus été évoquée par la suite.

De plus :

- Le groupe scolaire était localisé sur un lot différent, le long de l'avenue Gabriel Péri, entre la bourse du travail et la mairie. Son emprise comprenait une partie de la rue de la République.
- Le découpage des parcelles et la programmation des lots étaient différents

Ensuite, pour compléter l'étude urbaine et proposer des améliorations au regard des enjeux environnementaux, une étude environnementale a été menée fin 2016 par un bureau d'étude spécialisé, comprenant notamment une étude d'ensoleillement, étude acoustique, une première approche de la pollution des sols. Ce travail a abouti à la rédaction d'une « Charte d'aménagement soutenable » pour le futur quartier de la ZAC.

Les éléments du plan masse ont ainsi été affinés, et ont évolué en fonction des études complémentaires menées par l'aménageur dans le cadre du montage opérationnel de la ZAC.

Concernant l'offre commerciale du quartier, la SPL Plaine Commune Développement a fait réaliser un diagnostic / état des lieux des activités commerciales et économiques du secteur, et établir une programmation des rez-de-chaussée actifs. Cette étude, livrée en 2022 et amendée en 2023, a permis d'établir un plan de programmation des rez-de-chaussée actifs en lien avec la programmation de la ZAC des Six Routes et de le tour Entrepouse.



*Cartographie des emplacements commerciaux de proximité prévus (étude réalisée par PIVADIS)*

#### 1.2.4 Le projet paysager

Le projet paysager de la ZAC a pour principaux objectifs de :

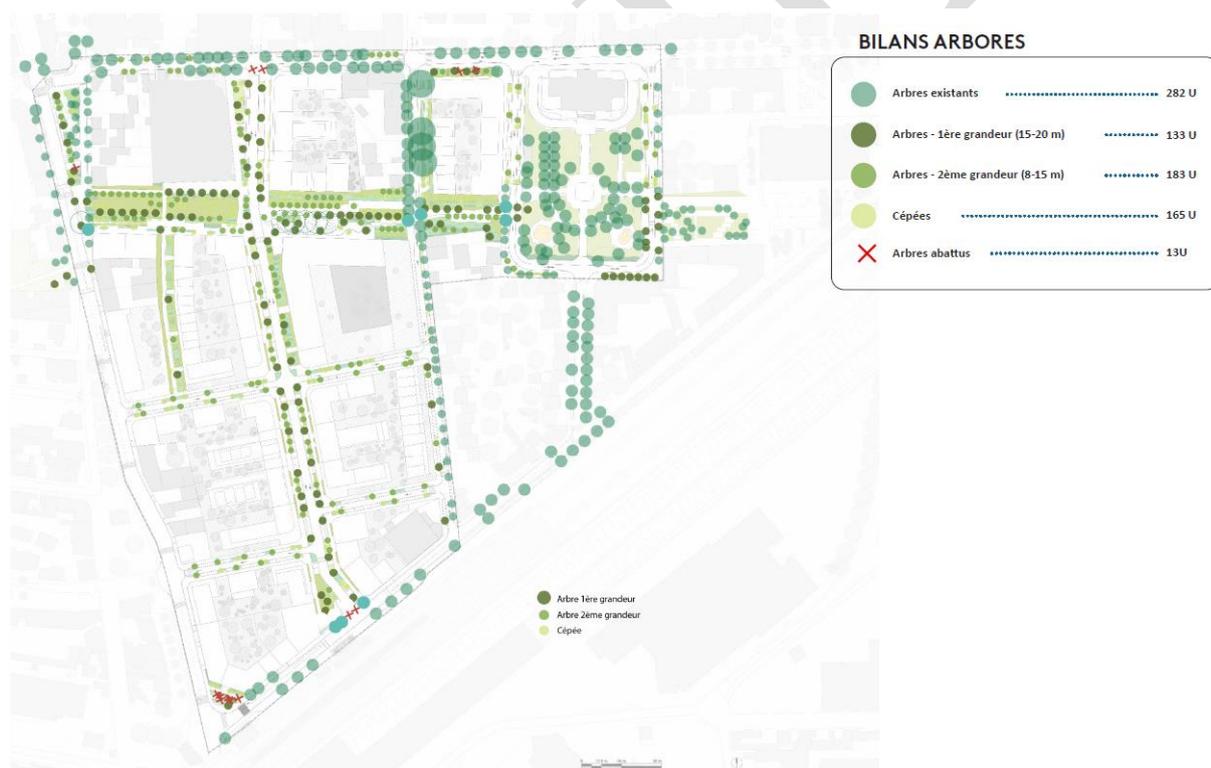
- Participer à la gestion des eaux pluviales
- Favoriser les îlots de fraîcheur en augmentant largement la strate arborée du site
- Privilégier des ports étalés pour un ombrage de qualité (confort d'été)
- Conserver la grande majorité des arbres présents sur l'espace public
- Diversifier les strates végétales et favoriser une gestion différenciée
- Favoriser les continuités de la trame verte et brune y compris entre les espaces publics et les espaces privés.
- Favoriser le déplacement de la faune par la mise en réseau des espaces verts et le traitement des clôtures

### A. Une désimperméabilisation et végétalisation d'un ancien site industriel

L'essence du projet paysager du quartier de la Mairie est de désimperméabiliser et végétaliser un ancien site industriel en créant des espaces publics généreux et fédérateurs et des cœurs d'îlots verts. Le projet paysager a pour ambition de renforcer la trame verte par une série d'espaces de pleine terre mis en réseaux, et de restaurer les corridors écologiques. Pour cela, le projet prévoit 13 000 m<sup>2</sup> d'espaces de pleine terre répartis entre les espaces privés et publics et maximise les fosses continues afin de favoriser les échanges hydriques et gazeux et proposer des cœurs d'îlots généreusement végétalisés (23% de pleine terre moyenne exigée sur les lots privés).

Ce retour à la terre permet également une gestion des eaux pluviales à la parcelle en surface au sein du périmètre de l'opération pour respecter l'objectif du zéro rejet dans les réseaux connexes.

Sur les espaces publics, la trame arborée et les plantations seront maximisées, ce qui permettra de lutter contre les îlots de chaleur urbains. L'objectif est de conserver un maximum d'arbres existants dans le périmètre de la ZAC (quelques arbres devront être abattus aux intersections des rues créées). Au global, 31.5% des espaces publics seront perméables. Parmi ceux-ci, plus de 70% seront végétalisés par des strates arborées, arbustives, et herbacées. Au global, environ 475 arbres seront plantés dans les espaces publics, qui s'ajouteront aux 282 arbres existants conservés.



Plan des arbres du futur quartier (CoBE, 2023)

Les essences végétales sont diversifiées afin de renforcer la biodiversité et la résilience des plantations, tout en restant en cohérence avec les espèces du territoire, et en anticipant les changements climatiques. Le choix sera porté sur des végétaux marqueurs de saisonnalité et le plus indépendants possible des apports extérieurs. L'idée est d'obtenir une végétation spontanée et des écosystèmes libres.

Ainsi, les espèces seront choisies selon les critères suivants :

- Stockage de carbone : la capacité de l'essence à stocker le carbone tout au long de sa vie.
- Impact sur les îlots de chaleur urbains : la capacité de l'essence à impacter sur le confort thermique d'été par ombrage et évapotranspiration.
- Résilience au changement climatique : la capacité de l'essence à résister au changement climatique dans un scénario +2°C compte tenu de son adaptation au climat et au sol.
- Intérêt pour la biodiversité : la capacité de l'essence à participer à la biodiversité en tant qu'hôte ou producteur de nourriture.
- Lutte contre la pollution atmosphérique : la capacité de l'essence à stocker ou éliminer des polluants atmosphériques ;
- Potentiel non allergisant : la capacité de l'essence à ne pas produire d'allergènes

Pour participer à la désimperméabilisation du site, la porosité des revêtements de sol est également recherchée : il est prévu des revêtements semi-perméables dès que cela est possible. Par exemple, les places de stationnement non-PMR, les aires de présentation des ordures ménagères, les allées du mail, placette, etc. seront traités en pavés joint gazon ou stabilisé. L'emploi de revêtement perméable de type béton ou enrobé drainant est à privilégier sur les trottoirs.

Structures paysagères :

- Engazonnement ouvert
- Prairie fleurie
- Noues urbaines
- Massifs plantés
- Arbres en alignement ou isolés

Matérialité des sols :

- Réemploi
- Modules béton joint-gazon
- Enrobé (dont enrobé drainant)
- Pavés joint gazon
- Béton désactivé

### ***B. Une vocation publique affirmée***

Le projet comprend la confection d'espaces publics agréables, appropriables par le public afin de créer un quartier animé et convivial, un lieu de vie et non un simple lieu de passage. Le cœur vert du projet est un mail paysager qui traverse le quartier d'est en ouest en reliant le parc Jean Moulin au boulevard Pasteur. Ce mail, à plus de 60% végétal, représente une respiration dans le quartier.

L'opération vise également à répondre à une forte demande de la population Courneuvienne d'espaces verts et de parcs publics, exprimée lors d'une démarche de concertation engagée par Plaine Commune et la Ville.



▲ Les espaces végétalisés du nouveau quartier (CoBE, 2023)

JUILLET 2024

## ZAC DU QUARTIER DE LA MAIRIE

### DOSSIER DE REALISATION

# PIECE N°2 : PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS



laCourneuve

## 1. Présentation du programme des équipements publics de la ZAC

Le programme des équipements publics de la ZAC s'inscrit dans le programme global du projet.

Sont présentés ci-après les équipements publics réalisés dans le cadre de l'opération:

- Les équipements publics en infrastructure (voiries et espaces verts)
- Les équipements publics en superstructure (bâtiments)

## 2. Le programme des équipements publics en infrastructures

### **2.1 Présentation générale**

Le programme des espaces publics vise à :

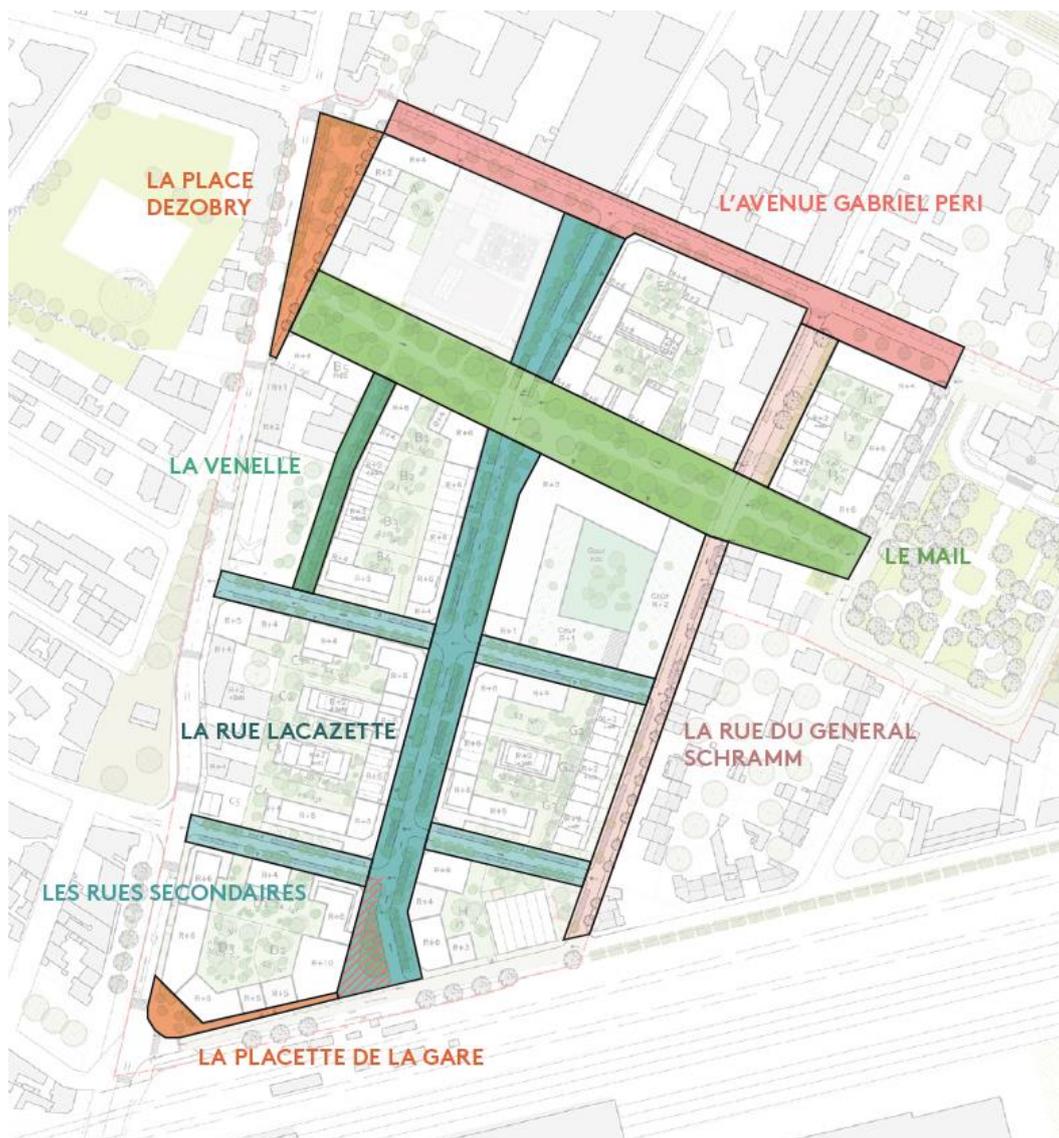
- Créer un nouveau "morceau de ville" permettant une intermodalité la plus optimale entre les différents modes de déplacements. Il s'agit de penser aux usages des habitants dans un contexte de transformation majeur des espaces publics avec l'arrivée de la gare de métro du Grand Paris Express, et la réduction drastique de la place dédiée à la voiture et la création d'un large axe piéton ;
- Rendre plus lisible et valoriser la présence des nombreux équipements existants ;
- Travailler la trame verte et bleue et le lien avec le parc Georges Valbon à travers un axe est-ouest structurant (hôtel de Ville – place Dezobry) se retournant sur un axe nord-sud (Pasteur/Salengro - RD901) ;
- Désimperméabiliser le site ;
- Créer de nouveaux espaces publics intégrant les questions de biodiversité / paysager généreusement ce nouveau morceau de ville marqué par la présence des infrastructures routières, autoroutières et ferrées ;

Afficher des objectifs ambitieux en termes de développement durable, notamment en termes de gestion des eaux, de performances énergétiques du quartier et du bâti et de gestion des nuisances sonores – qualité de l'air

Le programme des espaces publics comprend :

- La réalisation de nouvelles voiries publiques permettant la desserte des lots et du quartier :
  - une voie Nord-Sud dans le prolongement de la rue Lacazette
  - des voies perpendiculaires ;
- La réalisation d'un mail paysager est-ouest reliant le parc Jean Moulin au square Moulin Neuf;
- La réhabilitation de la placette Dezobry ;
- La réhabilitation de la rue du Général Schramm.
- La réhabilitation de la rue Gabriel Péri
- La réhabilitation de la rue de la République

Les éléments ci-dessus sont prévisionnels, non contractuels et seront approfondis au cours des études de maîtrise d'œuvre.



▲ Les espaces publics du quartier : grandes entités (CoBE)

## **2.2 Synthèse des équipements publics d'infrastructures réalisés dans le cadre de la ZAC et inscrits à son bilan prévisionnel**

Les équipements en infrastructures sont réalisés en maîtrise d'ouvrage SPL Plaine Commune Développement dans le cadre de la ZAC et sont inscrits dans son bilan. Ils seront rétrocédés à l'EPT Plaine Commune qui en assurera la gestion.

Le tableau de synthèse suivant présente les principaux espaces publics prévus dans la ZAC et inscrits à son bilan prévisionnel.

Il s'agit d'éléments prévisionnels, non contractuels qui seront approfondis au cours des études de maîtrise d'œuvre.

Maîtrise d'ouvrage : SPL Plaine Commune Développement  
 Financement : Opération Aménagement  
 Gestionnaire futur : Plaine Commune

NATURE DES ESPACES		SURFACES EN M <sup>2</sup>	Coût
<b>Rues, voiries et trottoirs</b>	Prolongement de la rue Lacazette / Voie Nord-Sud	5 828	1 994 320 €
	Rue Gabriel Péri	5 685	1 130 410 €
	Avenue du Général Schramm	3 082	674 563 €
	Avenue Victor Hugo	2 536	220 740 €
	Rues transversales	3 856	870 784 €
	Avenue de la République		797 374 €
<b>Sous Total 1</b>		<b>20 987</b>	
<b>Cheminements piétons</b>	Mail paysager	13 761	2 276 248 €
<b>Sous Total 2</b>		<b>13 761</b>	
<b>Placettes</b>	Placette Victor Hugo	1 102	220 740 €
	Placette Dezobry	1 328	294 331 €
<b>Sous-total 3</b>		<b>2 430</b>	
<b>TOTAL Aménagement des espaces publics</b>			<b>9M€</b>
<b>Réseaux</b>			<b>1M€ HT</b>

Le phasage de la réalisation des espaces publics est calé pour correspondre à l'engagement et à la livraison des programmes de construction de la ZAC. La réalisation des espaces publics s'effectuera en 3 grandes phases.

## 2.2 Les réseaux et infrastructures à réaliser

Dans le cadre de cette opération d'aménagement, où un nouveau quartier va être construit en lieu et place d'une zone enclavée, de nombreux réseaux vont devoir être créés pour absorber les demandes résultant du programme de constructions de la ZAC.

### A. Réseau assainissement

L'aménagement de la ZAC de la Mairie nécessitera la mise en place d'un réseau d'évacuation des eaux usées, grises et vannes des programmes immobiliers. Le réseau principal sera déployé sous la nouvelle rue Lacazette traversant nord/sud la ZAC et se raccordera sur le réseau existant sous l'Avenue Gabriel Péri pour la grande majorité des lots et sur celui situé sous l'Avenue Victor Hugo pour les programmes situés au Sud. Certains programmes situés en périphérie seront raccordés directement sur les réseaux existants.

La gestion des réseaux assainissement situés dans l'emprise de la ZAC reviendra à Plaine Commune à l'achèvement de ces travaux.

### B. Gestion des eaux pluviales

La régulation des eaux pluviales sera conforme aux exigences réglementaires des documents cadre dont le règlement d'assainissement et zonage pluvial de Plaine Commune qui fixe les objectifs en termes de débit de fuite dans les réseaux existants.

Le principe de gestion qui est appliqué est le suivant :

- Abattement de la pluie courante de 10 mm sur l'ensemble de la ZAC
- Gestion de l'occurrence trentennale sur les espaces publics avec rejet par débit régulé à 10L/s/h
- Pour les îlots bâtis, la gestion de la pluie d'occurrence trentennale est également objectivée

L'objectif d'abattement sur 100% des surfaces est recherché mais sera difficilement atteignable sur les voiries existantes au regard des surfaces disponibles sur voirie et de la perméabilité actuellement définie.

Cette gestion sera possible grâce à la désimperméabilisations du site, à l'aide de noues, d'espaces plantés et de matériaux choisis pour les sols tels que des pavés enherbés ou de l'enrobé drainant. Les pluies courantes de 10 mm devront être abattues à la source.

Les ouvrages de gestion de la pluie forte, dimensionnés pour une pluie d'occurrence trentennale selon les prescriptions de l'EPT Plaine Commune, seront en priorité réalisés à ciel ouvert dans les nouveaux espaces publics créés. La réalisation d'ouvrages enterrés ne sera acceptée qu'en dernier recours et argumenté/justifié.

Sur les espaces privés, des regards de visite seront réalisés en limite de propriété afin de reprendre les rejets des différents îlots de constructions. La régulation des eaux pluviales en provenance des îlots construits sera à la charge des preneurs de lots.

### **C. Réseau d'eau potable**

La desserte de la ZAC sera effectuée à partir des réseaux structurants situés sur les axes périphériques : un nouveau réseau d'eau potable sera réalisé sous les voiries projetées avec raccordement sur les réseaux existants situés sous l'Avenue Gabriel Péri, l'Avenue Victor Hugo, le Boulevard Pasteur et la rue du Général Schramm.

Le raccordement aux réseaux existants sous voiries publiques seront réalisés par VEOLIA. Une convention sera établie entre l'aménageur et le Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

### **D. Réseau électrique**

Une convention de desserte électrique a été établie entre Enedis et l'Aménageur. L'aménagement de la ZAC nécessitera la mise en œuvre de transformateurs à hauteur de 7118 kVa en fonction du programme de construction.

### **E. Réseau télécom**

L'aménageur mettra en place un réseau mutualisé multi-opérateur géré par le Syndicat Intercommunal de la Périphérie de Paris pour les Energies et les Réseaux de Communication (SIPPEREC), qui s'occupe du réseau public télécom sur le territoire de Plaine Commune. Les travaux prévus comprennent la réalisation du génie civil (fourreaux et chambres de tirages) pour le déploiement d'un réseau télécom sur l'ensemble du périmètre de la ZAC. Deux points de mutualisation de zone devront être mis en œuvre sur les espaces publics ou dans les volumes bâtis de la ZAC

## **2 Réseau d'éclairage public**

Les travaux comprennent :

- La pose de candélabres neufs et/ou la dépose/repose des candélabres existants.
- La création de réseaux basse tension neufs pour l'alimentation des candélabres, y compris leur raccordement sur le réseau haute tension.

## **3 Réseau de chaleur**

La Ville de La Courneuve est couverte par deux réseaux de chaleur interconnectés qui permettent d'exploiter la géothermie profonde. Les réseaux de chauffage de la Courneuve sont actuellement composés de 2 centrales géothermiques (plus de 50% de la production), 2 chaufferies centrales gaz (moins de 35%) et une centrale de cogénération chaleur-électricité (15%). La chaleur sous forme d'eau chaude « très basse température » est distribuée sous voie publique par l'intermédiaire d'un réseau enterré pré-isolé.

Le nouveau quartier de la Mairie sera relié à ce réseau de chaleur urbain. Le réseau de chauffage sera déployé sur l'ensemble de la ZAC et alimentera l'ensemble des programmes neufs.

L'extension du réseau de chaleur sera réalisée par le Syndicat Mixte des Réseaux d'Énergie Calorifique (SMIREC). Dans l'emprise de la ZAC, les tranchées seront réalisées par l'aménageur, les canalisations de chauffage seront posées par le SMIREC. Une convention a été établie. Les lots disposant de sous-station auront à leur charge la réalisation du local permettant l'accueil de l'équipement de la sous-station, conformément au «Cahier des prescriptions sous-station – Réseau de chaleur La Courneuve » du SMIREC.

## **4 Défense incendie**

La défense incendie des nouveaux programmes sera réalisée conformément aux prescriptions validées par la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris et en tenant compte des attendus des permis de construire. La défense extérieure contre l'incendie des bâtiments sera assurée par des bouches ou poteaux d'incendie branchés sur le réseau d'eau sous pression existant ou déployé dans le cadre des travaux d'aménagement de la ZAC. Le groupe scolaire, bâtiment à risque particulier, fera l'objet d'une défense incendie spécifique.

## **5 Gaz**

Le gaz ne sera pas déployé sur la ZAC pour alimenter les programmes neufs.

### **2.3 Les équipements publics en superstructure**

#### **2.3.1 Présentation générale**

La programmation de nouveaux équipements publics de proximité en lien avec le nombre de logements prévus sur le secteur conditionne le succès des futures opérations en proposant un cadre de vie de qualité aux habitants actuels et futurs du secteur.

Sur le quartier de la Mairie, déjà pourvu en équipements publics fonctionnels, un groupe scolaire maternelle et élémentaire de 7 156 m<sup>2</sup> sdp est prévu. Il comprendra 26 classes divisées comme ceci :

- élémentaire : 12 classes, 8 classes dédoublées,
- maternelle : 6 classes, 4 classes dédoublées.

La programmation du groupe scolaire inclut aussi :

- Un pôle restauration,
- Un pôle ALSH (Accueil de Loisirs Sans Hébergements),
- Un plateau sportif semi enterré.

Pour accompagner la Ville à la réalisation du groupe scolaire et réaliser l'école dans les délais contraints, la maîtrise d'ouvrage a été confiée à la SPL Plaine Commune Développement.

Le groupe scolaire vise à répondre aux besoins de la ZAC mais aussi à ceux des quartiers alentours. En effet, il permettra d'accueillir les élèves du groupes scolaire Saint-Exupéry qui sera démolit et en attendant sa reconstruction (opération tiroir). Dans ce cadre, il fait l'objet d'une subvention ANRU.

### 2.3.2 Synthèse de la programmation des équipements publics de superstructure

Les équipements publics de superstructure									
Nature	Dénomination	Maîtrise d'ouvrage	Programme	SDP	Coût prévisionnel des travaux HT	Financement	Gestionnaire futur	Propriétaire final	
Groupe Scolaire	Groupe Scolaire Schramm	SPL Plaine Commune Développement	16 classes élémentaires, 8 classes maternelles, 2 classes de réserve, 1 pôle de loisirs, 1 pôle restauration, 1 gymnase semi-enterré	7156	30 400 000	ANRU : 5 000 000 € HT Participation Ville La Courneuve : 24 832 000 € HT soit 29 832 000 € TTC Participation Plaine Commune : 3 000 000 € HT	Ville La Courneuve	Ville La Courneuve	

JUILLET 2024

## ZAC DU QUARTIER DE LA MAIRIE

### DOSSIER DE REALISATION

# PIECE N°3 : PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS



laCourneuve

**Le programme global des constructions neuves de la ZAC du Quartier de la Mairie vise la création de 85 559 m<sup>2</sup> SDP qui se décomposent de la manière suivante :**

- Programmes de logements représentant environ 68 978 m<sup>2</sup> SDP, dont prévisionnellement :
  - 40 920 m<sup>2</sup> SDP de programmes de logements en accession libre
  - 6 870 m<sup>2</sup> SDP de programmes de logements en accession sociale
  - 21 188 m<sup>2</sup> SDP de programmes de logements locatifs sociaux
- Programmes d'activités économiques représentant environ 7 725 m<sup>2</sup> SDP ;
- Programmes d'équipements publics représentant environ 7 156 m<sup>2</sup> SDP ;

La réalisation de la ZAC interviendra jusqu'à horizon 2030. Aussi des modifications qui ne viendront pas modifier l'économie générale du projet pourront être apportées.

### 3.1 Programme résidentiel

Remplaçant une enclave industrielle imperméable, l'urbanisation proposée dans le cadre du projet permet d'augmenter l'offre de logements non seulement sans artificialiser de nouvelles terres, mais aussi en désimperméabilisant et végétalisant une zone artificialisée et d'ainsi offrir un nouveau cadre de vie agréable pour les habitants futurs du quartier et les habitants du voisinage.

La programmation mixte et diversifiée répond aux besoins de la ZAC et du Territoire avec la création d'environ 1000 logements mixtes et diversifiés dont :

- 60% de logement en accession libre, soit environ 580 logements ;
- 30% de logement locatif social, soit environ 290 logements dont 220 pour une reconstitution ANRU<sup>1</sup> ;
- 10% d'accession sociale à la propriété ou BRS, soit environ 100 logements ;

Le nombre de logements est indicatif et pourra évoluer sensiblement sans remettre en cause l'économie générale de l'opération.

### 3.2 Programme économique

Le quartier de la Mairie a une programmation principalement résidentielle. Cependant, un des enjeux de ce nouveau quartier, qui est le futur centre-ville de La Courneuve, est de le rendre actif, attractif et dynamique par l'activation de ses rez-de-chaussée. Pour cela, le souhait est d'y implanter des activités commerciales et économiques qui puissent répondre à des besoins existants et futurs sans pour autant affaiblir le tissu économique et commercial existant.

Les surfaces à vocation économique sont concentrées le long de la rue Nord/Sud et sur une partie du mail paysager, pour en faire le cœur dynamique et animé de la vie du quartier, tandis que les rues transversales à vocation résidentielle resteront plus calmes.

---

<sup>1</sup>Les logements PLAI construits dans le cadre de l'opération du quartier de la Mairie ne relèvent pas de la création d'une offre nouvelle de PLAI sur le territoire mais de la reconstitution de patrimoine de PLAI existants sur les quartiers Mail de Fontenay et Henri Barbus, soit 220 logements qui feront l'objet d'une démolition dans le cadre du NPNRU.

Ainsi, le projet prévoit 7 725 m<sup>2</sup> de locaux actifs. Ces locaux pourront accueillir une crèche, de la restauration, des commerces, du service à la personne, des bureaux, des lieux de formation, de l'artisanat, des associations et des entreprises de l'économie sociale et solidaire par exemple.

### 3.3 Programme en équipements publics

Voir article 2.3 du présent dossier.

### 3.3 Synthèse du programme global de construction

NATURE		SURFACES EN M <sup>2</sup> (sdp)
Logements	Logements en accession libre	40 920
	Logements sociaux	21 188
	Logement en accession sociale	6 870
<b>Sous-Total logements</b>		<b>69 978</b>
Activités	Activités / Commerces / Services / Locaux associatifs et ESS	7 725
	Tiers lieu artisanat et culturel	1 700
<b>Sous-Total activités</b>		<b>9 425</b>
Groupe scolaire		7156
<b>TOTAL CONSTRUCTION</b>		<b>86 559</b>

JUILLET 2024

## ZAC DU QUARTIER DE LA MAIRIE

### DOSSIER DE REALISATION

#### PIECE N°4 : MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT



laCourneuve

#### 4.1 Budget prévisionnel

Dépenses	En € HT
<b>Budget consolidé</b>	<b>77 388 039</b>
<b>Budget ZAC</b>	<b>44 556 039</b>
Dont :	
Etudes	1.260.000
Acquisitions	12 535 715
Mise en état des sols	6 748 182
Travaux VRD	13 445 730
Impôts, Taxes, Assurance	2 189 886
Gestion locative	926 924
Frais financiers	3 448 698
Rémunération société	2 976 008
<b>Budget groupe scolaire</b>	<b>32 832 000</b>
Dont	
Etudes préalables	3 000
Mise en état des sols	1 260 000
Travaux	25 506 190
Honoraires travaux	3 298 400
Autres marchés de services	236 410
Frais annexes	96 000
Frais financiers	1 216 000
Rem SPL	1 216 000

Recettes	En € HT
<b>Budget consolidé</b>	<b>77 388 039</b>
<b>Budget ZAC</b>	<b>44 556 039</b>
Dont :	

Cessions	35.902.300
Participation Plaine Commune	6.592.813
Produits divers	260 927
Subventions bilan d'aménagement	1 800 000
<b>Budget Groupe Scolaire</b>	<b>32 832 000</b>
Participation Plaine Commune affectée au financement des équipements publics	3 000 000
Subvention ANRU	5 000 000
Subvention Ville	24 832 000

#### 4.2 Planning prévisionnel de trésorerie

	Réalisé fin 2022	Réalisé fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Dépenses (TTC)</b>	16 020 121	2 486 787	9 066 302	14 735 588	17 265 970	11 142 012	3 389 846	2 874 511	406 902
<b>Recettes (TTC)</b>	2 278 782	1 493 732	5 791 429	17 915 984	21 828 240	13 398 053	9 257 420	5 424 400	
<b>Financement</b>	14 000 000	153 506	7 805 391	-2 366 304	-2 203 704	-7 181 599	-2 203 703	-2 203 704	-5 799 883
<b>Solde de trésorerie cumulé</b>	-48 842	-1 177 931	4 174 073	4 444 791	6 874 337	2 100 826	5 261 606	5 942 534	

## 4.3 Notice explicative des principaux postes du bilan prévisionnel

### **A. DEPENSES**

#### **1. Etudes**

Ce poste intègre l'ensemble des dépenses relatives aux études opérationnelles (maitrise d'œuvre urbaine, paysagiste-coordonnateur) et aux études administratives et réglementaires (étude d'impact, frais d'études liés aux modifications des documents d'urbanisme...).

#### **2. Acquisitions**

Ce poste couvre les coûts d'acquisition du foncier de la ZAC, ainsi que les frais liés (frais de notaire, etc.).

#### **3. Mise en état des sols**

Ce poste couvre les travaux de déconstruction, de terrassement et de dépollution des terrains, ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre qui s'y rattachent.

#### **4. Travaux VRD**

Ce poste couvre les travaux d'aménagement des espaces publics rendus nécessaires par l'opération d'aménagement, ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre qui s'y rattachent.

#### **5. Groupe scolaire**

Ce poste couvre les études et les travaux de construction du groupe scolaire Schramm, réalisés sous maitrise d'ouvrage de l'aménageur.

#### **6. Impôt, taxes et assurances**

Ce poste couvre les impôts fonciers liés aux biens maîtrisés, ainsi que les coûts d'assurances de l'opération d'aménagement qui se rattachent à leur maîtrise.

#### **7. Gestion locative**

Il s'agit de l'ensemble des frais ayant trait au Suivi de la gestion du site KDI (gardiennage, dératissage, travaux divers en lien avec l'occupation transitoire du site, gestion locative du site, régularisation COP, charges locatives, événements temporaires, etc.).

#### **8. Frais divers**

Ce poste couvre l'ensemble des autres frais attachés à l'opération (communication, coursiers, reprographie, publications, etc.).

#### **9. Frais financiers**

Il s'agit des intérêts d'emprunts attachés aux emprunts souscrits sur l'opération.

## **10. Rémunération société**

Il s'agit de la rémunération de l'aménageur pour sa mission de mise en œuvre de l'opération passée avec la collectivité, y compris rémunération attachée à la réalisation du groupe scolaire Schramm.

### **B. RECETTES**

#### **1. Ventes de charges foncières**

Il s'agit des recettes provenant des cessions de droits à construire octroyés aux opérateurs (promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux ...) en charge de la construction du programme de la ZAC.

#### **2. Subventions**

Il s'agit de l'ensemble des subventions provenant des partenaires financeurs du projet.

#### **3. Participation**

Il s'agit du montant de participation publique à l'aménagement versé par les collectivités (participation au titre de l'équilibre général de l'opération, participation au titre des équipements publics) mais aussi des participations de l'opération d'aménagement pour le financement du groupe scolaire.

#### **4. Produits divers**

Ce poste couvre l'ensemble des recettes provenant des autres sources de financement (redevances d'occupations précaires, remboursement de travaux, placements financiers, etc.).

JUILLET 2024

## ZAC DU QUARTIER DE LA MAIRIE

### DOSSIER DE REALISATION

#### PIECE N°5 : ETUDE D'IMPACT MODIFIEE



laCourneuve



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis en date du 2 juin 2018  
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France  
sur le projet urbain « Quartier de la mairie »  
situé à La Courneuve (Seine-Saint-Denis)**

**Synthèse de l'avis**

Le présent avis porte sur l'étude d'impact du projet urbain « Quartier de la mairie » sur la commune de La Courneuve dans le département de la Seine-Saint-Denis. Il est émis dans le cadre de la procédure de création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC). Le site du projet, d'environ 7 hectares, se situe au sud-ouest de la commune, dans un secteur en partie en cours de renouvellement urbain, entre la mairie, l'autoroute A86, la gare RER et la future gare du Grand Paris Express.

Le projet vise à construire, pour 85 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartis en 8 îlots sur 2 niveaux de sous-sols maximum, 1 000 logements, dont 30 % de logements sociaux, un hôtel-restaurant, des commerces de proximité, des activités et des équipements publics (une crèche de 40 berceaux, un groupe scolaire de 20 classes et un gymnase). Le projet prévoit aussi des travaux de voirie, la création d'espaces publics et d'espaces verts, le maintien de l'hôtel de ville et la réhabilitation du parc Jean Moulin.

Une mosquée doit également être construite au sein du périmètre de la future ZAC mais semble, au vu du dossier, exclue du périmètre du projet d'aménagement. La MRAe recommande de clarifier le positionnement de cet édifice par rapport au projet et à la future ZAC.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés sont les pollutions de sols, les remontées de nappe, le ruissellement, les nuisances sonores, et électromagnétiques, la pollution de l'air, la biodiversité et les déplacements, avec une attention particulière à apporter à la phase de chantier en ce qui concerne la gestion des démolitions puis des travaux de construction et d'aménagement.

L'étude d'impact est claire, bien rédigée et illustrée. Elle intègre des synthèses et des rappels réglementaires qui confortent son accessibilité pour le public.

Les principales autres recommandations de la MRAe portent sur les points suivants :

- Le site présente d'importantes pollutions des sols et des risques de remontée de nappe alors que des établissements sensibles y sont programmés.

La MRAe prend acte de ce que la procédure de création de ZAC marque le début d'engagement opérationnel du projet, et que le site est actuellement occupé par des bâtiments, rendant certaines investigations difficiles.

Elle recommande de mener dès que possible les études complémentaires annoncées pour préciser la nature des pollutions, les caractéristiques de la nappe subaffleurante et les

interactions entre ces deux éléments, puis de confirmer la localisation des équipements sensibles et d'identifier des mesures de prévention et de gestion appropriées, y compris pour la gestion des eaux pluviales.

Elle recommande que ces études et la prise en compte de leurs résultats soient intégrées dans l'étude d'impact actualisée du projet qui sera produite dans le cadre des futures procédures afférentes au projet d'aménagement du quartier de la mairie .

- Le site est concerné par des nuisances sonores et une pollution de l'air importantes, voire très importantes, en particulier pour les 251 logements prévus à proximité du RER B et de l'autoroute A86. Des études et des justifications complémentaires sont attendues, notamment vis-à-vis des populations sensibles.

- Le site est traversé par une ligne à haute tension de 225 kV enterrée. Des justifications complémentaires sont attendues sur la réalisation d'un groupe scolaire et d'une crèche à proximité de cette ligne.

Plus globalement, compte tenu des nuisances et pollutions fortes sur le site, la justification de la localisation et les conditions de l'implantation d'établissements accueillant des populations sensibles : crèche, groupe scolaire, gymnase, mosquée (même si ce dernier édifice est présenté comme en dehors de la programmation du projet) doit être approfondie.

La MRAe a formulé par ailleurs d'autres recommandations plus ponctuelles, précisées dans l'avis détaillé ci-après.

*Avis disponible sur le site Internet de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France*

## **Avis détaillé**

### **1. L'évaluation environnementale**

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

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

Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à la MRAe.

Le projet urbain « Quartier de la mairie » à La Courneuve est soumis à la réalisation d'une étude d'impact en application des dispositions de l'article R. 122-2 du code de l'environnement (rubrique 39<sup>o1</sup>).

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

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2011/92/UE modifiée.

Le présent avis est rendu dans le cadre de la procédure de création d'une ZAC et porte sur l'étude d'impact datée de mars 2018 et sur la prise en compte de l'environnement par le projet tel qu'il est présenté dans le dossier de création de la ZAC.

Cette étude d'impact est un document unique de 299 pages d'une présentation claire, agréable et richement illustrée. Les tableaux de synthèse et les bilans des éléments principaux de chaque partie permettent une compréhension et une lecture aisées du document. Cependant, quelques figures ne sont pas d'une grande netteté.

Après sa mise à disposition du public à l'intérieur du dossier de création de la ZAC, cet avis est l'un des éléments que l'autorité compétente (l'établissement public territorial Plaine Commune) prend en considération pour prendre la décision de créer ou non la ZAC et d'édicter des mesures d'évitement, réduction ou compensation des impacts du projet .

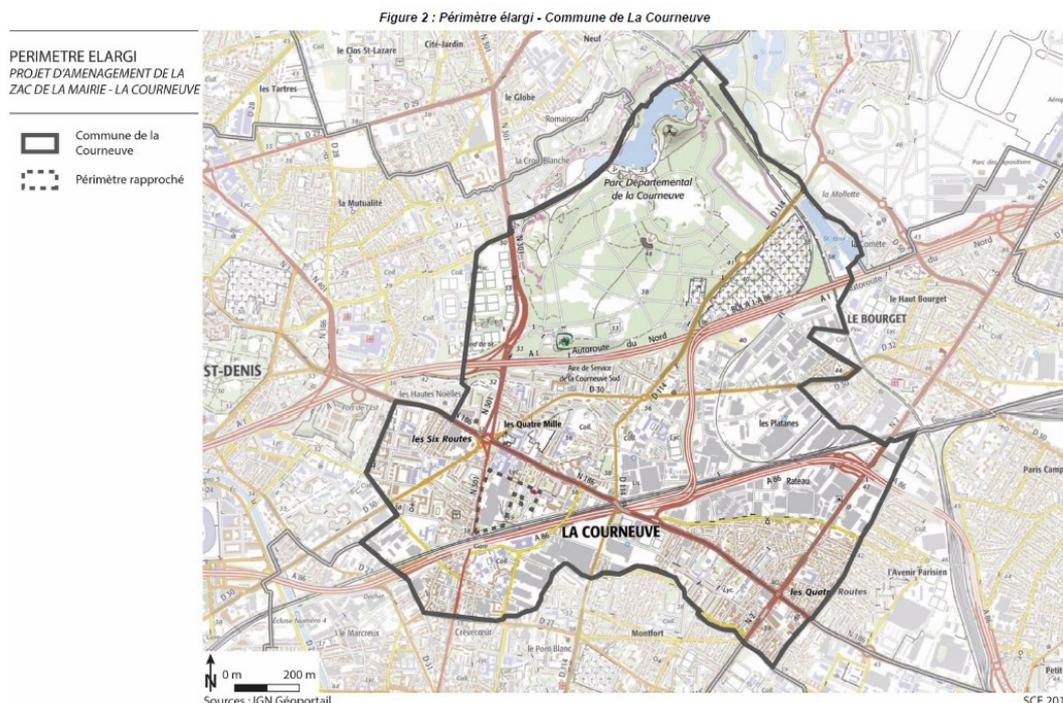
Lors des procédures ultérieures de réalisation du projet (réalisation de la ZAC, DUP, autorisation environnementale, permis de démolir, permis de construire...) l'étude d'impact du projet, au besoin actualisée, constituera une pièce du dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public. Les décisions qui seront alors prises compléteront au besoin les mesures sur les impacts du projet.

<sup>1</sup> Rubrique 39 : Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu (...) à une procédure de ZAC, (...) constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup> (...). Les composantes d'un projet donnant lieu à (...) une procédure de ZAC ne sont pas concernées par la présente rubrique si le projet dont elles font partie fait l'objet d'une étude d'impact.

### 1.3. Contexte et description du projet

Le projet, présenté par l'établissement public territorial Plaine Commune consiste en l'aménagement sur 7 ha du « Quartier de la mairie » à La Courneuve (Seine-Saint-Denis). Il est prévu de réaliser ce projet dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée (ZAC). Cette commune est située à 5 km au nord est de Paris. Les terrains du site d'étude, totalement urbanisés, sont relativement plats, entre 37 et 42 m d'altitude (page 82).

La population communale de 41 700 habitants (2015) est jeune (50 % de moins de 30 ans) et marquée par un taux de chômage élevé de 26,8% (10 % au niveau national). Le site est marqué par de fortes difficultés sociales et urbaines.



Source: étude d'impact, page 24

Le projet s'inscrit dans l'opération d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur<sup>2</sup> d'aménagement « Six Routes - Schramm » prévues au projet de plan local d'urbanisme révisé qui a fait l'objet d'un avis de la MRAe<sup>3</sup>. Cette OAP développe sur 38 pages et trois schémas des orientations dont certaines sont spécifiques au sous-secteur « Schramm » dans lequel s'inscrit le projet. Le projet doit être compatible avec ces orientations.

La présentation qui est faite de l'OAP dans l'étude d'impact est très succincte (p 140) : le schéma de l'OAP qui est reproduit (figure 152) est difficilement lisible et son contenu n'est pas commenté. L'extrait du plan de zonage (P 142) est lisible, mais l'objet des réserves pour équipements publics dans le périmètre du projet n'est pas indiqué. Le chapitre de l'étude d'impact consacré à la compatibilité du projet avec l'affectation des sols définie par la PLU (P 246) indique seulement que « l'OAP (...) apporte des précisions sur l'organisation fonctionnelle et morphologique du futur quartier de la mairie. » L'articulation du projet

<sup>2</sup> Une OAP de secteur d'aménagement remplace le règlement du PLU sur son secteur (article R. 151-8 du code de l'urbanisme).

<sup>3</sup> Avis délibéré de la MRAe d'Île-de-France 2017-64 du 27 juin 2017 sur le projet de révision du PLU de La Courneuve :

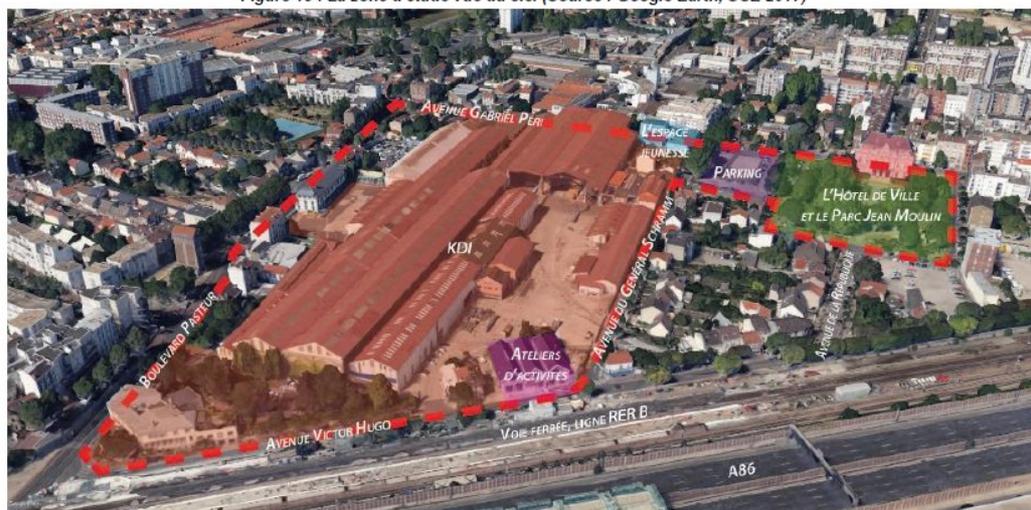
[http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/171004\\_mrae\\_avis\\_plu\\_la\\_courneuve\\_93\\_delibere.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/171004_mrae_avis_plu_la_courneuve_93_delibere.pdf)

avec le projet de PLU révisé et en particulier avec l'OAP « Six routes - Schramm » n'est pas présentée dans l'étude d'impact.

**La MRAe recommande de présenter plus complètement l'OAP « Six Routes Schramm » et l'articulation du projet avec cette OAP.**

Le site est identifié dans le SDRIF comme étant à fort potentiel de densification. Situé à proximité du quartier des 4000, le projet poursuit la forte dynamique de renouvellement urbain engagée dans la commune de La Courneuve.

Figure 19 : La zone d'étude vue du ciel (Source : Google Earth, SCE 2017)



Source : étude d'impact, page 60

Le site est actuellement occupé par les locaux de l'entreprise KDI qui doivent être libérés fin 2018 et qui recouvrent la majeure partie de l'emprise du projet (5 ha), ainsi que par des habitations privées, des locaux associatifs et d'activités, un parking public, l'hôtel de ville et le parc Jean Moulin.

Plusieurs projets d'envergure sur le territoire communal, sont présentés dans l'étude d'impact (p 170 et suivantes), dont l'un est situé à l'intérieur et les autres à proximité du périmètre du projet.

La mosquée de La Courneuve, pour laquelle un permis de construire a été accordé en décembre 2017 se situe dans le périmètre du projet. Mais l'étude d'impact comporte des informations qui paraissent contradictoires quant à l'inclusion de la mosquée au projet urbain du « Quartier de la mairie » et à la future ZAC. Ainsi :

- la mosquée est située à l'intérieur du périmètre de la future ZAC du Quartier de la mairie et elle figure explicitement dans la programmation du projet retenu (p 187) ,
- a contrario l'étude d'impact indique (p 170) : « la mosquée se trouvera au sein du périmètre d'étude<sup>4</sup> mais est exclue du projet d'aménagement du quartier de la mairie »

**La MRAe recommande, pour la bonne information du public, de clarifier le positionnement de la mosquée par rapport au projet urbain du « Quartier de la mairie » et à la future ZAC.**

La MRAe comprend néanmoins, à la lecture de l'étude d'impact que cet équipement a largement été intégré à la démarche d'évaluation environnementale du futur quartier, et

<sup>4</sup>L'étude d'impact précise p 22 : « le périmètre [d'étude] rapproché correspond au périmètre opérationnel du projet d'aménagement du quartier de la mairie. »

considère, dans l'état des informations qui lui ont été communiquées, qu'il fait fonctionnellement partie du projet de rénovation mené sur le site.

Sont à l'extérieur du périmètre du projet :

- à 150 m au nord-ouest, la construction prévue pour 2024 de la future gare « La Courneuve - six routes » des lignes 16 et 17 du grand Paris express, pour laquelle l'Autorité environnementale (Ae) du conseil général de l'environnement et du développement durable (Ae) a rendu un avis<sup>5</sup>;
- la ZAC des Six-Routes au pied de cette future gare, pour laquelle l'Ae a également rendu un avis<sup>6</sup> ;
- à l'ouest, l'aménagement du secteur « Braque Balzac » de la ZAC de La Tour qui a fait l'objet d'une décision de dispense d'étude d'impact de l'Ae<sup>7</sup>.
- jouxtant le site de projet au sud-ouest, la gare d'Aubervilliers La Courneuve sur la ligne B du RER a fait l'objet d'un aménagement récent.
- enfin l'achèvement des travaux d'aménagement de nouveaux logements, avenue de la République, à l'ouest du site, est prévue fin 2018.

Les objectifs du projet sont clairement indiqués dans l'étude d'impact. Les objectifs de densification, d'aménagement durable et de mixité sociale et fonctionnelle sont mis en avant. Le maître d'ouvrage cherche également à « *redonner de la cohérence au quartier de la mairie en tant que centre-ville affirmé et polarisant* » (p.31).

Le maître d'ouvrage affiche dans l'étude d'impact des ambitions dont certaines répondent à plusieurs objectifs du PLU :

- développer un « *réel centre-ville* », entre les gares et l'hôtel de ville et créer des bâtiments signaux aux entrées du quartier par les gares ;
- ouvrir des circulations entre les quartiers et renforcer le maillage, notamment avec des espaces publics et des espaces verts de 28 130 m<sup>2</sup>, permettant de créer des percées au sein du quartier, de disposer d'espaces pour des événements extérieurs, et de créer des continuités végétales avec le parc Jean Moulin ;
- densifier le logement avec 71 500 m<sup>2</sup> répartis en 1 000 logements, soit les deux tiers de l'objectif du PLU ;
- construire une mosquée de 3 500 m<sup>2</sup>;
- construire un groupe scolaire de 4 500 m<sup>2</sup> répartis en 20 classes avec un gymnase de 1 500 m<sup>2</sup>, une crèche de 400 m<sup>2</sup> ;
- amplifier la trame verte communale et favoriser la biodiversité ;
- permettre le maintien et la valorisation de l'habitat pavillonnaire existant, et valoriser des bâtiments du patrimoine industriel et de l'hôtel de ville.

Les logements, les locaux commerciaux, l'hôtel et ma crèche sont répartis en 8 îlots (A à H), un autre îlot accueillant le groupe scolaire et le gymnase. Ces îlots sont séparés par des voiries et des espaces verts (voir plan).

Le maître d'ouvrage affiche sa volonté de créer des petites copropriétés de 30 à 70 logements maximum dans chaque îlot, dans des bâtiments d'une hauteur de R+2 à R+6 selon le type d'habitat proche. Cinq bâtiments font exception dans les îlots D et H, appelés « *tours signaux* », et pourront « *atteindre une hauteur de R+10* » (p. 34).

<sup>5</sup> Avis délibéré de l'Autorité environnementale 2016-92 du 07 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) Actualisation de l'avis Ae n°2014-25

<sup>6</sup> Avis délibéré de l'Autorité environnementale 2017-25 du 28 juin 2017 sur la création de la zone d'aménagement concertée (ZAC) des Six-Routes à La Courneuve (93)

<sup>7</sup> Décision de l'Ae DRIEE-SDDTE-2015-148 du 26 novembre 2015 sur l'opération d'aménagement du secteur Braque Balzac de la ZAC de La Tour

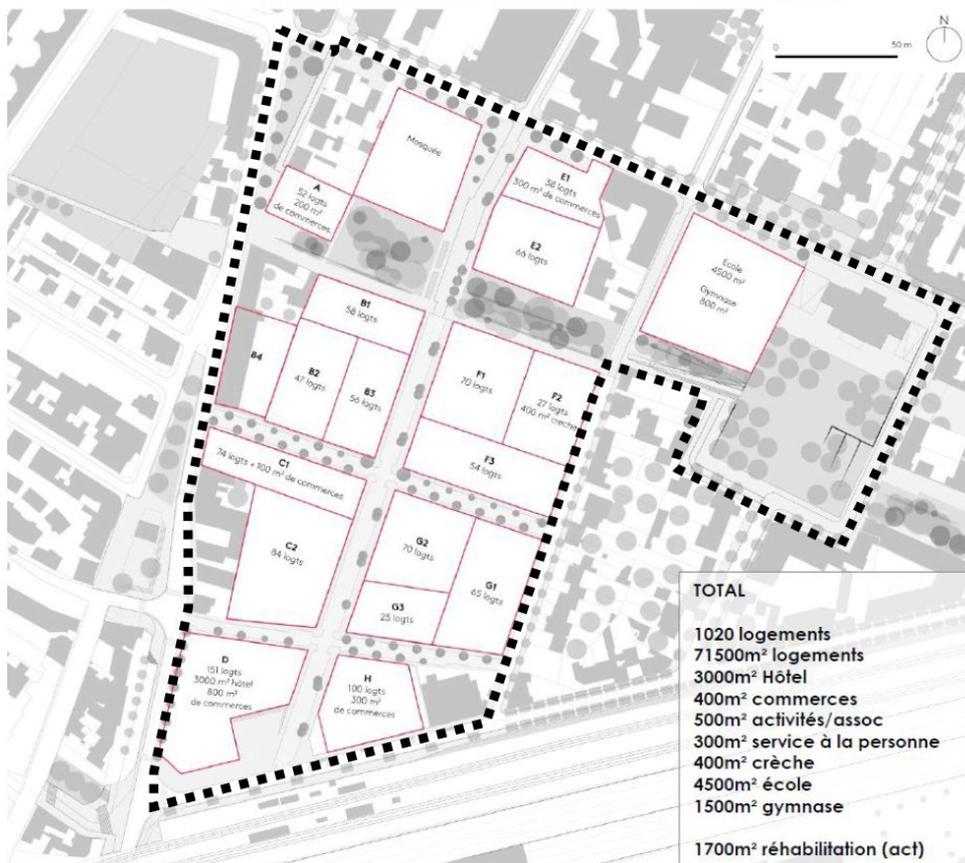
La MRAe s'interroge sur cette dernière programmation alors que l'OAP « 6 Routes - Schramm » du PLU ne prévoit qu'un seul bâtiment signal à proximité de la gare du RER et de l'A86.

Figure 9 : Plan masse synthétisant les règles urbaines retenues (Source : CoBe, juillet 2016)



Source : étude d'impact, page 36

Figure 209 : Programmation des ilots (Source : CoBe, juillet 2016)



Source : étude d'impact, page 188

Le projet prévoit 4 phases opérationnelles entre 2018 et 2032 au plus tard, et dont le calendrier devra être consolidé selon les études techniques complémentaires à mener (pollution, nivellement et réseaux notamment).

Les opérations prévues dans le projet sont présentées clairement.

La MRAe rappelle que le projet rentrant dans le champ de l'évaluation au sens communautaire, et comme le prévoit le code de l'environnement dans son article L.122-1, doit être appréhendé dans sa globalité et, que dans le cas présent, il comprend les différentes constructions et aménagements (groupe scolaire, crèche, etc) qui participent du même objectif de réaménagement du site, mais aussi les démolitions préalables.

#### 1.4. La qualité de l'étude d'impact et les enjeux environnementaux du projet

L'étude d'impact est claire, bien rédigée et illustrée. Les tableaux de synthèse et les bilans des éléments principaux de chaque partie permettent une compréhension et une lecture aisées du document. Chaque présentation des données du projet est précédée de son contexte réglementaire, donnant au document une valeur pédagogique pour le public.

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en considération sont :

- les pollutions des sols,
- les remontées de nappe et le ruissellement,
- les nuisances sonores et électromagnétiques, la pollution de l'air,
- la biodiversité,
- les déplacements,

- la phase de chantier à laquelle une attention particulière doit être apportée pour la gestion des démolitions puis des travaux de construction et d'aménagement

## **2. L'analyse de l'état initial du territoire**

Le site présente de nombreuses contraintes.

### **2.1. Les risques industriels, la pollution des sols et le transport de matières dangereuses**

L'analyse des risques industriels et de la pollution des sols repose sur une étude des risques industriels liés aux activités répertoriées sur le site et à proximité (4 sites industriels potentiellement polluants répertoriés dans l'Inventaire national d'anciens sites industriels et activités de service BASIAS).

Elle repose également sur une étude de sol réalisée en 2014 révélant la présence d'anomalies ponctuelles en métaux, la présence potentielle d'hydrocarbures totaux (HCT), d'hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), de benzène, toluène, éthylbenzène et xylènes (BTEX) et de composés organiques halogènes volatils (COHV). Le site étant actuellement largement occupé par des bâtiments non encore libérés, l'ensemble du site n'a pas fait l'objet d'investigation.

#### ***La MRAe recommande de***

- ***préciser la nature des pollutions des sols par des études complémentaires, notamment au droit des établissements sensibles envisagés tels que le groupe scolaire et la crèche ;***
- ***d'intégrer une synthèse de ces études à l'étude d'impact du projet lors de son actualisation,***
- ***définir les mesures de gestion correspondantes***

Le site présente un enjeu lié au transport de matières dangereuses (TED) par voies routières (A1, RN301, RN186, RD30), par des canalisations de gaz, moyenne pression (RD86, RD30, RD301, carrefour des Six Routes), haute pression (RD86, carrefour des Six Routes) et des pipelines d'hydrocarbures (RD30, nord de la RD301, carrefour des Six Routes).

Par ailleurs, une ligne électrique souterraine haute tension (225 kV) du réseau stratégique régional traverse le site du nord au sud, rue du Général Schramm.

### **2.2. Les nuisances sonores et pollution de l'air**

Le site bénéficie d'atouts en termes de desserte par les transports en commun et par le maillage routier et autoroutier, mais ces infrastructures en font un site bruyant à très bruyant et soumis à des pollutions atmosphériques.

Le quartier est ainsi inséré entre plusieurs infrastructures de transport entraînant d'importantes nuisances sonores et pollutions atmosphériques : A86 (voie de catégorie 2), RER B (voie de catégorie 1), Tramway T1, routes nationales ou départementales (de catégorie 3).

Il est en particulier bordé, au sud par des voies<sup>8</sup> de catégories 1 (voie ferrée) et 2 (A86), et au nord-ouest et au nord-est, par des voies de catégorie 3 (routes nationales). Les emprises des servitudes liées à ces voies bruyantes concernent plus de 90 % du site.

<sup>8</sup> Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres est un dispositif réglementaire préventif avec projection de trafic à long terme (article L. 571-10 du code de l'environnement). Il s'agit de classer le réseau de transports terrestres en tronçons auxquels sont affectés une catégorie sonore et la délimitation de secteurs dits « affectés par le bruit », dans lesquels les futurs bâtiments sensibles (notamment d'habitation) devront présenter une isolation acoustique renforcée. Une voie de catégorie 1, la plus bruyante, a un effet sur un secteur d'une largeur maximale de 300 m de part et d'autre de la voie. Pour les voies de catégorie 2 et 3, cette largeur est respectivement égale à 250 m et à 100 m.

Le trafic routier est émetteur de NO<sub>2</sub> et de PM<sub>10</sub>, dont les concentrations sont cartographiées dans l'étude d'impact (source : AIRPARIF). Un dépassement de la valeur limite de la moyenne annuelle (40µg/m<sup>3</sup>) pour le NO<sub>2</sub> est identifié dans la partie sud du site proche de l'A86.

L'étude d'impact présente le cadre général de cet enjeu et s'appuie sur les informations relatives à la qualité de l'air provenant de la station de mesures d'AIRPARIF située à Saint-Denis.

***Compte-tenu du niveau de pollution de l'air atteint à proximité de l'A86, la MRAe recommande de réaliser des mesures des polluants de l'air dans la partie sud du site et d'en présenter les résultats lors de l'actualisation de l'étude d'impact.***

### **2.3. Les eaux de ruissellement et le risque d'inondation par remontées de nappe**

Le projet se situe dans le bassin versant du Croult (affluent de la Seine) et dans le périmètre du SAGE Croult-Enghien-Vieille-Mer. Le projet se situe au-dessus de la masse d'eau souterraine « Eocène de Valois ».

Une étude de 2015 a permis de situer les eaux souterraines entre 7 et 8 mètres de profondeur (page 84). Cependant, l'étude d'impact note qu'il est nécessaire d'avoir des données plus récentes et plus précises pour mieux apprécier le risque de remontée de nappe (page 238).

Le plan des servitudes indique qu'au nord du site, il y a une zone soumise au risque d'inondation par remontée de nappe, qu'il convient de prendre en considération.

L'évolution du ruissellement des eaux pluviales, dans un secteur relativement plat et pollué, la sensibilité très élevée à l'inondation par remontée de nappe, les pollutions des eaux souterraines et la gestion des eaux pluviales constituent des enjeux.

***La MRAe recommande de réaliser dès que possible des mesures plus précises du niveau de la nappe au droit du site et d'en présenter les résultats lors de l'actualisation de l'étude d'impact.***

### **2.4. Le patrimoine et le paysage**

Le site présente des bâtiments témoins du passé industriel de la ville, le bâtiment Sohier et le bâtiment commercial de l'entreprise KDI<sup>9</sup>, ainsi que l'hôtel de ville. Ces deux derniers immeubles font partie du patrimoine protégé par le PLU. Des habitations formant un ensemble urbain cohérent sont également présentes le long du boulevard Pasteur.

Le maître d'ouvrage prévoit de réaliser un diagnostic archéologique, en raison de la proximité du site archéologique sensible n°3 église Saint Lucien et de la zone archéologique sensible « Site du Bas-Empire : nécropole et peut-être ville » au droit du site (extrait PLU, décembre 2013).

Du fait de l'emprise actuelle de 5 ha de l'entreprise KDI, les perspectives depuis les rues adjacentes vers le site sont fermées.

### **2.5. La biodiversité et les espaces verts publics**

Le parc départemental de La Courneuve, situé à 700m au nord du projet, fait l'objet de protections au titre de la biodiversité. Il est couvert par des zones naturelles d'intérêt

<sup>9</sup> L'entreprise de métallurgie KDI occupe 5 ha du site jusqu'à la fin de l'année 2018.

écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)<sup>10</sup> de type I et II, par une zone de protection spéciale (ZPS) au titre de Natura 2000<sup>11</sup>. Il est défini comme un réservoir de biodiversité à conserver dans le schéma régional de cohérence écologique d'Île-de-France<sup>12</sup>.

Des précisions sur les enjeux de cet espace naturel et de loisirs puis sur les impacts du projet sur cet espace naturel, notamment avec l'arrivée de nouveaux habitants, potentiels usagers du parc, méritent d'être apportées dans l'étude d'impact.

Le parc situé à proximité, rue du Moulin neuf, au nord est du site (figure 37, p.69) est peu évoqué dans l'étude d'impact.

La MRAe suggère d'apporter des précisions sur sa fréquentation par les usagers, sur ses relations paysagères et écologiques éventuelles avec le projet, en particulier vers le parc Jean Moulin proche de la mairie, via le mail végétalisé prévu dans le projet, en cohérence avec le schéma de l'OAP.

L'étude d'impact reprenant les conclusions de l'étude faune flore réalisée en 2017 fait état de la présence de 9 espèces animales protégées (lézard des murailles, 7 espèces d'oiseaux et pipistrelle commune) repérées sur le site. Elles sont d'un intérêt écologique faible tout comme les autres espèces d'oiseaux qui y ont été observées. Toutes les espèces contactées sont communes et non menacées.

Aucune espèce de la flore protégée ou patrimoniale d'Île-de-France n'a été observée sur l'aire d'étude. En revanche 6 espèces exotiques envahissantes ont été recensées

***La MRAe recommande que l'étude faune flore réalisée en 2017 soit annexée à l'étude d'impact.***

## **2.6. Les circulations**

L'accès au site est facilité par l'offre de transports en commun : RER B au sud du site, tramway T1 à environ 150 m au nord (carrefour des Six Routes), 5 lignes de bus et les futures lignes 16 et 17 de métro du Grand Paris.

Au sein du projet, la configuration actuelle des circulations et des emprises de l'entreprise KDI et des stationnements, ainsi que des ruptures de niveau, créent des barrières limitant la circulation des piétons et des véhicules au sein du quartier et avec les quartiers voisins.

## **3. L'analyse des impacts environnementaux du projet**

### **3.1. Justification du projet retenu**

Le parti pris d'aménagement fait l'objet d'une présentation consistante de 14 pages. L'étude d'impact ne présente pas vraiment de projet alternatif, mais plutôt des étapes préalables.

Le maître d'ouvrage prévoit le phasage des opérations en 4 étapes d'une durée totale de 10 à 12 ans, entre 2018 et 2028 et au plus tard en 2032 mais ne précise pas la durée des travaux de démolition.

<sup>10</sup>Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de ZNIEFF : les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

<sup>11</sup>Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II et de type I n° 110020475 « Parc départemental de La Courneuve » et ZNIEFF de type I n° 110020468 : « Plans d'eau et friches du parc départemental de La Courneuve », Zone de protection spéciale (ZPS) au titre de Natura 2000 « Sites de Saint-Denis »

<sup>12</sup>Adopté par arrêté préfectoral n°2013-294 du 21/10/2013.

La MRAe rappelle que les démolitions font partie intégrante du projet et doivent à ce titre être étudiées dans l'étude d'impact.

L'impact des nuisances générées par les démolitions est traité, ainsi que les mesures prévues pour éviter ou réduire les impacts, dont un suivi est prévu, mais sans que cette présentation de portée générale soit rapportée au contexte particulier du projet.

Compte tenu de l'ampleur de ces démolitions, l'étude d'impact mérite d'être complétée par une description des bâtiments, installations et équipements à démolir, par une évaluation de la nature et du volume des matériaux issus de cette démolition, ainsi que de la durée des opérations correspondantes.

Compte tenu des fortes pollutions des sols sur le site et de l'air près de l'A86, la justification de l'implantation choisie pour des établissements accueillant des populations sensibles (crèche, groupe scolaire, gymnase, mosquée gagnerait à être approfondie.

### **3.2. Les impacts du projet et les mesures d'évitement, réduction ou compensation de ces impacts**

Chaque présentation des données du projet est précédée de son contexte réglementaire, donnant au document une valeur pédagogique pour le public.

#### **3.2.1. Les risques industriels et de pollution des sols**

Un risque fort de pollution est identifié sur 30 % du site environ. L'étude d'impact rappelle la circulaire du 8 février 2007<sup>13</sup> relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles (p.42). Elle indique également vouloir y limiter les constructions avec parkings souterrains.

L'étude d'impact dresse une liste des mesures de réduction de l'impact, avec « la réalisation d'une étude complémentaire sur les points spots de pollution identifiés mais également sur les zones non investiguées, le phasage de la gestion des terres polluées afin de favoriser le traitement sur site des terres à évacuer, l'évacuation des terres vers les filières adaptées, la mise en place de mesures spécifiques en cas de réutilisation de terres et en cas d'évacuation des déblais et l'élaboration d'un plan de gestion. »

Cette liste mérite d'être détaillée en expliquant la nature du « traitement sur site des terres à évacuer » et des « mesures spécifiques » ainsi annoncées

L'étude d'impact renvoie largement l'analyse des pollutions à des études complémentaires ultérieures.

La MRAe prend acte que la procédure de création de la ZAC marque le début d'engagement opérationnel du projet d'aménagement du quartier de la mairie, et que le site est actuellement occupé par des bâtiments en activité, rendant certaines investigations difficiles. Elle considère toutefois que des analyses plus approfondies pouvaient être menées dès ce stade de la conception du projet, la réalisation des premières études ayant mis en évidence la présence de pollutions importantes, alors qu'il est prévu d'implanter des établissements accueillant des populations sensibles sur le site.

#### **La MRAe recommande :**

- ***que les études de pollution soient engagées dès que possible, pour préciser leur nature et définir les mesures de gestion associées, en prenant en compte les interactions entre ces pollutions et les risques de remontée de nappe;***

<sup>13</sup> La circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles stipule que, sauf à démontrer qu'un « site alternatif non pollué ne puisse être choisi [...] la construction de ces établissements [sensibles] doit être évitée sur les sites pollués, notamment lorsqu'il s'agit d'anciens sites industriels. »

- ***au vu des résultats de ces études, lors de l'actualisation de l'étude d'impact, de confirmer ou non les emplacements retenus pour la construction d'équipements sensibles et de présenter les mesures alors retenues pour prévenir les risques;***
- ***que l'étude d'impact, à l'occasion de cette actualisation, présente l'efficacité des mesures prévues et développe les dispositions de suivi retenus.***

Un permis de construire ayant été accordé en septembre 2017 pour la construction de la mosquée, si des mesures de pollution des sols en place ont été réalisées, leurs résultats pourraient être utilement exploités dans l'étude d'impact.

### **3.2.2. Les nuisances sonores et les pollutions atmosphériques**

La MRAe constate que le projet aura pour effet probable de soumettre une population importante à une forte exposition au bruit et à la pollution de l'air dus aux infrastructures de transport. Sur ce point, les immeubles devant accueillir 250 logements dans le sud du site seront particulièrement exposés.

Le projet prévoit « un traitement spécifique de la gestion des nuisances sonores » (page 31), notamment un isolement acoustique renforcé des logements (p 235) et l'implantation des « tours signaux » au sud du projet (avec 250 logements) pour faire écran aux autres bâtiments du site.

***La MRAe recommande :***

- ***d'approfondir dès que possible l'étude de mesures de réduction du risque pour les logements et les équipements sensibles exposés à des niveaux de bruit et, près de l'A86, de pollution de l'air élevés.***
- ***de présenter, lors de l'actualisation de l'étude d'impact, l'efficacité de ces mesures et les dispositifs de suivi retenus .***

### **3.2.3. Les remontées de nappe et le ruissellement**

La réalisation des parkings souterrains pour les logements est évoquée (pages 203 et 218), avec une limitation à deux niveaux de sous-sol. Cependant, aucune étude géotechnique et hydrogéologique récente n'ayant été réalisée à l'échelle du site, il n'est pas possible de connaître les impacts sur les eaux souterraines, voire d'identifier la présence éventuelle de nappe de subsurface.

L'impact du projet sur l'évolution de l'imperméabilisation des sols du site doit être clarifié, le maître d'ouvrage mentionnant à la fois son augmentation (p.217) et sa diminution (p.218).

La création d'ouvrage de rétention est abordée dans le dossier : noues, bassins, chaussées drainantes (page 218). Le maître d'ouvrage n'apporte pas de précision sur les zones d'infiltration possibles du site (p.219) : en distinguant des zones avec infiltration possible ou à étudier, il renvoie à une étude de sol ultérieure.

***La MRAe recommande que la réalisation des études géotechniques projetées, avec pose de piézomètres, soit entreprise dès que possible et que les dispositifs de gestion des eaux pluviales soient précisés dans l'étude d'impact actualisée du projet. .***

### **3.2.4. Transports de matières dangereuses et lignes à haute tension**

Le maître d'ouvrage prévoit préalablement à la réalisation du projet, de contacter le concessionnaire de la canalisation souterraine haute tension (225kV), rue du général

Schramm, de réaliser une étude des champs électromagnétiques et de formuler des mesures spécifiques le cas échéant.

La MRAe note que la programmation envisagée du projet prévoit l'implantation de l'école et de la crèche le long de cette rue. Elle note que l'étude d'impact rappelle (p 229) l'instruction ministérielle du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité en matière d'exposition des populations sensibles.

**La MRAe recommande :**

- **de réaliser au plus vite l'étude annoncée des champs électromagnétiques aux abords de la ligne électrique souterraine à haute tension, rue du général Schramm, et d'en présenter les résultats lors de l'actualisation de l'étude d'impact ,**
- **au vu de ces résultats, de confirmer ou non la localisation d'équipements sensibles à proximité de cette ligne, compte tenu d'éventuelles mesures de réduction du risque et de suivi définies dans l'étude d'impact actualisée.**

### **3.2.5. Le patrimoine et le paysage**

L'étude d'impact prévoit la conservation ou la réhabilitation des bâtiments remarquables et rappelant le passé industriel du quartier et la conservation de l'ensemble bâti présent sur le boulevard Pasteur. Sur les bordures du site, elle prévoit des hauteurs de bâti harmonisées avec le bâti proche. Elle indique enfin que des bâtiments « signaux » de hauteur R+10 sont prévus au sud du site.

L'étude d'impact indique que le projet va profondément modifier l'environnement paysager du quartier, mais l'analyse paysagère du projet reste très succincte au regard des enjeux mis en évidence dans l'OAP<sup>14</sup>.

**La MRAe recommande qu'une analyse paysagère approfondie du projet soit menée dans le cadre de l'actualisation de l'étude d'impact, permettant d'illustrer les ambiances paysagères futures au sein du quartier, par exemple en sortie de la gare du RER.**

### **3.2.6. La biodiversité et les espaces verts publics**

Des précisions sur les impacts potentiels du projet sur le parc Georges Valbon , notamment avec l'arrivée de nouveaux habitants, potentiels usagers de ce parc, méritent d'être apportées dans l'étude d'impact.

L'étude d'impact met l'accent sur « l'intégration de la nature en ville » face aux enjeux de biodiversité à maintenir, de non prolifération des espèces exotiques envahissantes, de cadre de vie (création d'espaces de rencontre et d'événement extérieurs), de continuité écologique à conforter, de gestion des eaux de ruissellement, de limitation des pollutions atmosphériques le long des axes.

Le projet produira un site beaucoup plus végétalisé et favorable à la biodiversité qu'il ne l'est actuellement. L'étude d'impact précise les alignements d'arbres conservés et à créer, prévoit la réalisation d'un mail végétalisé, de cœurs d'îlot verts et de toitures végétalisées, en articulation avec les autres espaces verts du quartier (le parc Jean Moulin notamment ).

L'étude d'impact prévoit de limiter la dispersion des espèces exotiques envahissantes, notamment par des mesures pendant la phase de travaux.

<sup>14</sup> Une orientation de l'OAP est de chercher l'innovation architecturale particulièrement face à la gare RER B.

Pour favoriser le maintien des espèces protégées sur le site, l'étude d'impact « *préconise* » des aménagements spécifiques (notamment la pose de gîtes à chiroptères sur les bâtiments, la création d'hibernaculums<sup>15</sup> (p.222), de zones d'exposition et de zones de pontes à reptiles), la « *conservation à maxima de tous les arbres identifiés comme étant favorables au gîte via une modification de certains secteurs* ». Une telle préconisation que la MRAe comprend comme un engagement de Plaine Commune, mérite d'être clarifiée quant à la « *modification de certains secteurs* »

Un « *défrichement* »<sup>16</sup> est prévu en phase de travaux et le maître d'ouvrage prévoit de l'adapter aux sensibilités de la faune, notamment en l'effectuant en dehors des périodes de reproduction et d'hivernage des chauves-souris forestières (p. 207).

La MRAe s'interroge sur les modalités de réalisation d'espaces végétalisés en pleine terre, compte tenu des pollutions du sol en place déjà avérées, dont la « *présence généralisée de terrains superficiels impactés aux métaux lourds notamment* » (p.212) et de la vulnérabilité du site aux remontées de nappe.

La MRAe note qu'il faudra éviter de planter des espèces végétales susceptibles de provoquer des réactions allergiques et examiner si une demande de dérogation relative aux espèces protégées devra être déposée.

Elle suggère que l'efficacité des mesures prévues pour « *favoriser la biodiversité* », qui est un des objectifs du projet, soit mieux étayée.

### **3.2.7. Les circulations**

L'étude d'impact prévoit une augmentation du trafic de 1 à 4 % générée par le projet sur les axes de circulation entourant le projet, due à l'arrivée d'une nouvelle population et à l'ouverture de voies au sein du site qui favorisent les circulations entre les différents quartiers de la ville.

Compte tenu du départ prochain de l'entreprise KDI, génératrice de trafics poids-lourds, et de la programmation envisagée, l'étude d'impact prévoit une diminution du trafic de poids lourds sur le site et à proximité.

Le projet comporte également l'ouverture de voies de circulation douce (piétons, vélo) au sein du quartier de la mairie.

Le report du trafic routier des véhicules particuliers vers les transports en commun devrait être favorisé par l'arrivée de la nouvelle gare « La Courneuve 6 routes » du Grand Paris.

Seules des cartes d'affectation du trafic prévisionnel par tronçon routier dans le quartier sont présentées succinctement dans l'étude d'impact. Ni l'étude de trafic, ni les hypothèses en termes de parts modales ne sont produites. L'absence de ces éléments ne permet pas de porter une appréciation sur l'estimation des trafics prévisionnels générés par le projet.

***La Mrae recommande que l'étude d'impact soit complétée par la présentation de l'étude de trafic et des hypothèses de parts modales ayant permis d'aboutir aux résultats présentés.***

<sup>15</sup> Gîte, refuge ou terrier servant à l'hivernation d'un animal.

<sup>16</sup> Il s'agit de l'abattage éventuel de platanes présentant des cavités propices-aux pipistrelles dans le parc Jean Moulin.

### **3.2.8. La phase chantier et ses effets cumulés avec d'autres projets**

L'étude d'impact effectue une présentation complète des mesures à prendre pendant les travaux, mais cette liste semble pour partie, déconnectée du contexte spécifique du projet (p 197 à 202).

Le maître d'ouvrage prévoit d'élaborer un plan assurance environnement (PAE), contenant des mesures préconisées pour préserver l'environnement en phase chantier, à destination des entreprises assurant les travaux.

L'étude d'impact présente la destination ou l'usage sur site des déblais.

La MRAe rappelle que le maître d'ouvrage d'un projet est tenu d'assurer ou de faire assurer la gestion des déblais, en privilégiant la réutilisation et le recyclage (articles L. 541-1 II-2°) et L. 541-2 du code de l'environnement).

***La MRAe recommande d'estimer les volumes de déblais qu'engendrera le projet ainsi que leurs caractéristiques.***

Le projet comporte la démolition de bâtiments industriels. Les impacts potentiels et les mesures pour les réduire sont précisées dans l'étude d'impact.

La MRAe rappelle que le maître d'ouvrage d'un projet est tenu de réaliser le diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition conformément aux articles R.111-43 et suivants du code de la construction et de l'habitation, et, si les bâtiments ont été construits avant le 1er juillet 1997, un repérage des matériaux contenant de l'amiante conformément aux articles R.1334-19 et R.1334-22 du code de la santé publique.

Plusieurs autres chantiers démarrant simultanément et générant des perturbations sur le fonctionnement urbain du secteur, l'étude d'impact prévoit notamment, dans la limite de la responsabilité de l'aménageur de la future ZAC, la nécessité d'une coordination de l'ensemble des travaux pour limiter les perturbations de la circulation, pour assurer le maintien des circulations douces, le maintien des stationnements et des accès riverains et commerces et la mise en place d'un plan de circulation sur l'ensemble des secteurs de travaux.

## **4. L'analyse du résumé non technique**

L'objectif du résumé non technique est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact.

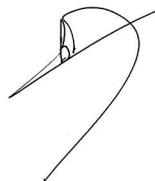
Le résumé non technique est un document de 27 pages et présente des paragraphes synthétiques avec une mise en valeur des conclusions. Des illustrations présentent le projet et son environnement. La présentation de certains chapitres sous la forme de tableaux (1 - état initial, 3 et 4 - synthèse des effets sur l'environnement et mesures) est exhaustive et peut paraître dense, la palette de couleurs permettant toutefois d'aller à l'essentiel.

## **5. Information, participation du public**

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le présent avis devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du président de l'EPT Plaine Commune qui la mettra à disposition du public par voie électronique, avec l'étude d'impact éventuellement modifiée et le présent avis au plus tard au moment de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19 du code de l'environnement, en vue de la création de la ZAC . Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment l'établissement public envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet et son étude d'impact .

Le présent avis est disponible sur le site Internet de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,  
son président délégué,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, flowing line that starts with a small loop and ends in a long, sweeping tail.

Christian Barthod