



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis en date du 18 juin 2019  
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France  
sur le projet de construction de l'îlot B2A de la ZAC Coteaux Beauclair  
à Rosny-sous-Bois (93)**

**Synthèse de l'avis**

Le présent avis porte sur le projet de construction de l'îlot B2A de la ZAC Coteaux Beauclair à Rosny-sous-Bois (Seine-Saint-Denis) et sur son étude d'impact datée d'avril 2019.

Le projet s'implante donc au sein de la ZAC Coteaux Beauclair à Rosny-sous-Bois, qui prévoit au pied de la future station « Coteaux-Beauclair » de la ligne 11 du métro la construction de 90 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements, soit environ 1 200 à 1 300 logements (dont 30 % de logements sociaux) qui induisent l'ouverture d'un groupe scolaire et d'une crèche.

Le projet « B2A », qui participe à la mise en œuvre du programme de la ZAC, prévoit d'accueillir 156 logements (9 688 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et un groupe scolaire de 21 classes (5 122 m<sup>2</sup> de surface de plancher), le tout développant près de 14 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur un terrain d'assiette de 6 638 m<sup>2</sup>. Le projet est constitué d'un socle qui accueille l'école sur 3 niveaux, surmonté de 4 plots à destination de logements. Les espaces de pleine terre occuperont 15 % du terrain

Le projet, porté respectivement par la SCCV ROSNY B2A (co-promotion DEMATHIEU BARD IMMOBILIER / EMERIGE) et DEMATHIEU BARD IMMOBILIER, a été soumis à évaluation environnementale par décision de l'autorité environnementale n°DRIEE-SDDTE-2018-251 du 10 décembre 2018.

Le présent avis est émis dans le cadre d'une procédure de demande de permis de construire.

Les principaux enjeux du site et du projet concernent les risques sanitaires, compte tenu des pollutions (sols, air) suspectées, de l'environnement sonore bruyant en présence et des usages sensibles projetés.

Après analyse du dossier, l'autorité environnementale recommande principalement :

- d'intégrer dans l'étude d'impact du projet B2A une cartographie exhaustive de la localisation et de la destination des aménagements prévus dans le cadre de la ZAC, ainsi que leur calendrier de réalisation,
- de rappeler dans la présente étude d'impact l'analyse comparative qui a été menée à l'échelle de la ZAC pour justifier l'implantation du groupe scolaire sur le lot B2A, au regard notamment des enjeux sanitaires en présence,
- de davantage décrire les impacts liés au chantier et les mesures mises en place, notamment d'un point de vue sanitaire ;
- de confirmer les résultats de l'analyse de la qualité de sols par la réalisation d'analyses en fond et bord de fouille et de mettre à jour l'analyse des risques résiduels au regard des usages projetés ;
- de préciser davantage les mesures d'évitement ou de réduction du bruit mises en œuvre à l'échelle de la ZAC et du projet et de justifier de leur efficacité.

*Avis disponible sur le site Internet de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Île-de-France*

## Préambule

*Vu 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 ;*

*Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;*

*Vu les arrêtés du 12 mai 2016, du 19 décembre 2016, du 16 octobre 2017, 17 avril et 28 juin 2018 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable ;*

*Vu la décision du 12 juillet 2018 de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, abrogeant la décision du 2 mars 2017 sur le même objet ;*

*Vu la délégation de compétence donnée le 6 juin 2019 par la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à Jean-Paul Le Divenah, son président, pour les dossiers dont l'avis doit être émis avant la prochaine réunion de la MRAe, le 20 juin 2019, délégation qui concerne le projet d'aménagement de l'ilôt B2A de la ZAC des Côteaux Beauclair à Rosny-sous-Bois (93).*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEE, sur le rapport de Marie Deketelaere-Hanna, rapporteure et après consultation des membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, le présent avis prend en compte les réactions et suggestions reçues.*

*En application de l'article 20 du règlement intérieur du CGEDD s'appliquant aux MRAe, le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

# 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.

Compte tenu de ses caractéristiques (près de 15 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher projetée), le projet, objet du présent avis, relevait de la procédure d'examen au cas par cas au titre de l'article R. 122-2 du code de l'environnement (rubrique 39<sup>1</sup>).

Le projet a été soumis à évaluation environnementale par décision de l'autorité environnementale (préfet de Région) n°DRIEE-SDDTE-2018-251 du 10 décembre 2018, en raison principalement :

- d'une susceptibilité d'impacts notables du projet sur la santé des futurs usagers du site, compte tenu :
  - d'une part, des pollutions des sols identifiées, d'autant plus que le projet prévoit d'accueillir des usages sensibles (le groupe scolaire). En l'état des investigations menées à fin 2018, la compatibilité du site avec l'accueil d'usages sensibles n'était pas garantie ;
  - d'autre part, de l'environnement sonore, le projet étant soumis aux nuisances de la RN 302, classée en catégorie 3 au titre du classement sonore départemental des infrastructures terrestres et qu'il convenait donc d'évaluer l'exposition, notamment des populations sensibles, aux nuisances sonores ainsi par ailleurs qu'à la pollution de l'air et également de justifier l'efficacité des dispositions constructives envisagées
- d'une susceptibilité d'impacts notables du projet sur la nappe phréatique, compte tenu de sa faible profondeur au droit du site (potentiellement sensible aux inondations de cave selon la carte des zones sensibles aux remontées de nappe du BRGM) ;
- d'une susceptibilité d'impacts notables du projet sur les conditions de déplacements du secteur.

Dans la suite de cette décision, la MRAe a été saisie, le 18 avril 2019, pour avis sur le projet et sur son étude d'impact, par la Ville de Rosny-sous-Bois, dans le cadre d'une procédure de permis de construire.

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

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

À la suite de la consultation du public, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

<sup>1</sup> Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article [R. 111-22](#) du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. \* 420-1 du code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m<sup>2</sup>.

### 1.3. Contexte et description du projet

Le projet B2A, objet du présent avis, s'inscrit dans la mise en œuvre de la ZAC « Coteaux Beauclair », portée par la Ville de Rosny-sous-Bois, fruit de la fusion, en mai 2015, de deux ZAC communales « Saussaie-Beauclair » (créée en 1995) et « Gabriel Péri » (créée en 2010).



Plan de situation : source Étude d'impact p.7



Programme de la ZAC et voirie : Source Étude d'impact p.7

#### La ZAC « Coteaux Beauclair »

Le projet de ZAC vise à densifier et à ré-aménager un quartier existant, en créant une offre nouvelle de logements et en renforçant la mixité fonctionnelle du secteur. Cette densification s'appuie sur la mise en service, à l'horizon 2022, d'une station de la ligne de métro n°11 située à proximité immédiate du site. La ZAC est implantée dans un secteur de densification préférentielle identifié au Schéma directeur de la



région Ile-de-France (SDRIF), approuvé en 2013. Elle est par ailleurs évoquée dans le contrat de développement territorial « Paris Est entre Marne et Bois » qui vise notamment à renforcer l'attractivité de l'Est Parisien.

Afin de cadrer le développement de ce projet de ZAC, des orientations d'aménagement et de programmation (telles que codifiées à l'article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme) visent spécifiquement ce territoire dans le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune en vigueur.

À terme, le quartier réaménagé inclura notamment :

- 1 300 nouveaux logements (90 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher),
- 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à des fins d'activités et de commerces,
- un groupe de 21 classes,
- une crèche d'une quarantaine de berceaux.

Ces réalisations s'accompagnent de la démolition d'une centaine de logements, d'aménagement et de réaménagement de voies, de la création d'une coulée verte support de déplacements actifs, et à l'aménagement d'une place de quartier, connectée au futur parvis de la station de métro de la ligne n°11.

Cette ZAC dans le cadre de son dossier de création a fait l'objet d'une étude d'impact datée de juillet 2015 sur laquelle l'Autorité environnementale (Préfet de région) a rendu un avis le 29 septembre 2015. Cet avis recommandait de préciser l'analyse des enjeux et des effets de l'aménagement projeté sur la pollution des sols (compte-tenu notamment de l'implantation de publics sensibles), les déplacements et nuisances associées, et la gestion des eaux pluviales. Par la suite l'étude d'impact de la ZAC a été complétée et a donné lieu, le 29 août 2017, à une information relative à l'absence d'observations de l'autorité environnementale dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique de cette ZAC.

***La MRAe recommande d'intégrer dans l'étude d'impact du projet B2A une cartographie exhaustive de la localisation et de la destination des aménagements prévus dans le cadre de la ZAC, ainsi que leur calendrier de réalisation.***

Le projet « B2A »



Source Étude d'impact p.2

Le projet « B2A » prévoit d'accueillir 156 logements<sup>2</sup> (9 688 m<sup>2</sup> de surface de plancher) dont 48 logements sociaux (30 %), et un groupe scolaire de 21 classes (5 122 m<sup>2</sup> de surface de plancher) dimensionné pour répondre au besoin généré par le programme des 1 300 logements de la ZAC et au surnombre des groupes scolaires du quartier La Boissière.

<sup>2</sup> Soit environ 12 % des logements de la ZAC,

Le bâti se développe le long des deux voies périphériques de la parcelle, le boulevard Gabriel Péri au sud, et la Voie Nouvelle à l'ouest.

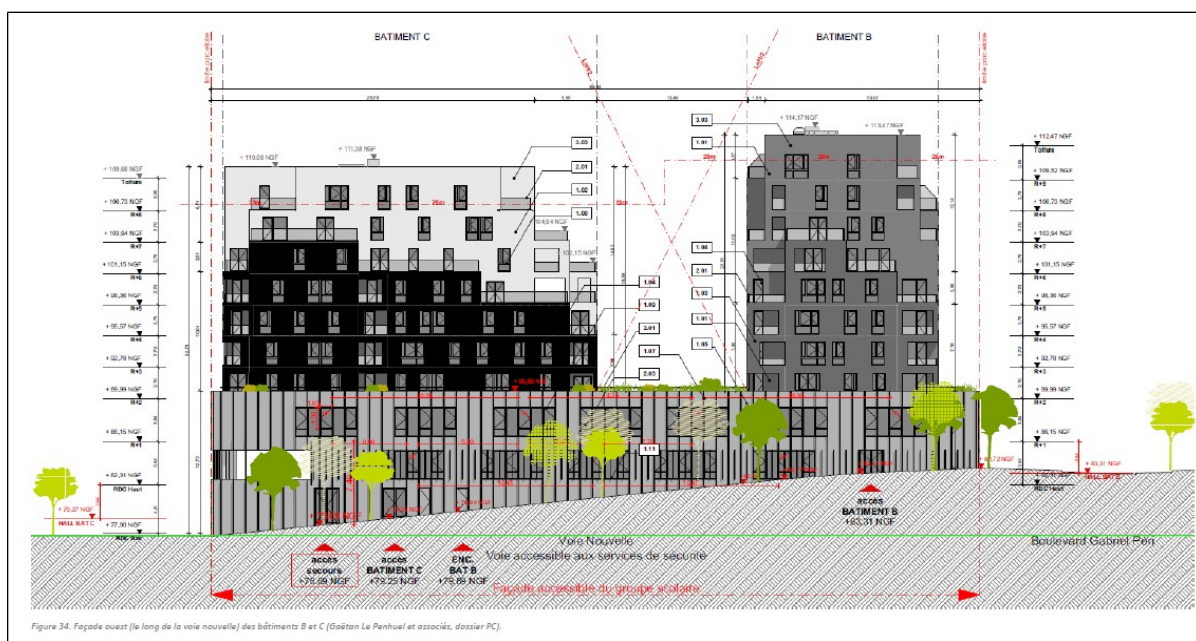
Le groupe scolaire se développe sur 3 niveaux, un rez-de-chaussée bas de plain-pied avec le parvis public au nord, où se trouve son accès principal, un rez-de-chaussée haut de plain-pied avec le boulevard G. Péri au sud et un R+1.

Ce socle dédié à l'équipement public est surmonté de 4 plots de logements distincts A/B/C/D accueillant les 156 logements se développant du R+4+double attique au R+7+double attique.

Un parking de 157 places se déploie sous le bâti.

Les espaces de pleine terre occuperont 15 % du terrain, et l'intégralité des toitures sera végétalisée.

La rétention des eaux pluviales sera intégralement aérienne, dans des bassins végétalisés à ciel ouvert.



Source Etude d'impact p.36

## 2. L'analyse des enjeux environnementaux

Les enjeux de déplacements, de programmation, d'ambiance sonore, de gestion des eaux pluviales, de continuités écologiques ou encore de paysage ont fait l'objet d'une analyse dans le cadre de l'étude d'impact réalisée à l'échelle de la ZAC. Sur cette base, l'Autorité environnementale (Préfet de région) recommandait en 2015 de préciser l'analyse des enjeux et des effets de l'aménagement projeté sur la pollution des sols (compte-tenu notamment de l'accueil de publics sensibles), les déplacements et nuisances associées, et la gestion des eaux pluviales.

Le présent avis n'a donc pas vocation à remettre en cause les choix programmatiques à l'échelle de la ZAC mais à s'assurer de la bonne prise en compte des enjeux spécifiques au projet B2A, compte-tenu notamment de l'implantation d'un établissement sensible sur le lot.

**La MRAe recommande de rappeler dans la présente étude d'impact l'analyse comparative qui a été menée à l'échelle de la ZAC pour justifier l'implantation du groupe scolaire sur le lot B2A, au regard notamment des enjeux sanitaires identifiés concernant la pollution des sols.**

Les observations ci-après portent sur les enjeux les plus prégnants du projet, notamment ceux ayant conduit à soumettre le projet B2A à évaluation environnementale (Cf. décision n° DRIEE-SDDTE-2018-251 du 10 décembre 2018).

## 2.1. Impact sur la nappe

Des investigations complémentaires (installations de 4 piézomètres) ont été réalisées et ont permis de coter le plafond de la nappe superficielle au plus haut à 70,9 m NGF au nord du terrain. Or, le plancher bas du niveau R-1 sera situé à la cote 74,85 m NGF, soit près de 4 m au-dessus de ce niveau.

Selon ces données, la MRAe note que le projet devrait *a priori* être sans impact sur la nappe.

## 2.2. Impact sur les déplacements

Les déplacements ont également fait l'objet d'analyse complémentaire spécifique (Cf. l'étude de circulation « Aménagement du lot B2A au sein de la ZAC Coteaux-Beauclair à Rosny-sous-Bois » datée de mars 2019 et annexée à la présente étude d'impact). Il en ressort que les flux générés par le lot B2A aux heures de pointe augmentent légèrement la charge globale de trafic.

La MRAe note que l'impact des flux supplémentaires s'apprécie de manière préférentielle à l'échelle de la ZAC, et que le seul projet B2A, de part son apport limité à la programmation totale, ne présente pas un enjeu notable en lui-même.

## 2.3. Impact sur les sols et sous-sols

La qualité des sols représente un enjeu fort du projet.

Des diagnostics initiaux réalisés entre 2016 et 2019 ont en effet mis en évidence :

- dans les sols, une contamination diffuse des remblais en métaux (cuivre, plomb, mercure, zinc et arsenic), quasi-diffuse en HCT et HAP et ponctuelle en BTEX et PCB<sup>3</sup>.
- dans les gaz des sols, la présence généralisée de BTEX et plus ponctuellement de PCE, TCE<sup>4</sup> et d'hydrocarbures ainsi que la présence de mercure, à une concentration légèrement supérieure au seuil de référence des établissements sensibles, au droit d'un piézair (le Pza5).
- dans les eaux souterraines, un faible impact en TCE (au droit du piézomètre Pz1 (aval)).

La MRAe souligne que les opérations envisagées d'excavation des terres ne doivent pas avoir d'impact sur la santé et l'environnement de la population présente à proximité du chantier, ainsi que sur celle des travailleurs présents pendant la durée du chantier et que toutes les dispositions devront être prises pour notamment limiter les risques d'envol et d'inhalation de poussières et de gaz des sols par les ouvriers et riverains du site.

Le maître d'ouvrage devra donc respecter les mesures de gestion de la phase de travaux énumérées par le bureau d'étude.

En ce qui concerne la phase d'exploitation, les enjeux relatifs à la qualité des sols et gaz du sol sont, à ce jour, correctement définis. Une analyse des risques résiduels prédictive (ARRp) a ainsi été réalisée par un bureau d'étude afin de déterminer si l'usage prévu sur ce site pollué était compatible avec l'état des milieux. Il s'avère qu'au regard des scénarios d'exposition envisagés, l'état environnemental du site est, selon l'ARRp, compatible avec l'usage prévu à condition de respecter les mesures de gestion préconisées (les superficies non bâties devront être revêtues par un dallage (béton, bitume, etc.) ou une couche pérenne de terres saines d'au moins 30 cm pour les espaces verts publics, 50 cm pour les jardins privatifs ou à usages sensibles / Les conduites d'amenée d'eau potable seront enterrées dans des sols sains et devront être en matériaux s'opposant à la perméation des composés organiques volatils / Aucun usage des eaux souterraines ne sera autorisé au droit du site / ...).

<sup>3</sup> HCT : hydrocarbures totaux ; HAP : hydrocarbures aromatiques polycycliques ; BTEX : benzène, toluène, éthylbenzène et xylènes sont des composés organiques volatils mono-aromatiques, très toxiques et écotoxiques ; PCB : polychlorobiphényles (PCB), aussi appelés biphényles polychlorés (BPC), ou encore parfois improprement dits « pyralènes » (produits autrefois très utilisés en Europe dans les transformateurs).

<sup>4</sup> PCE – TCE : perchloroéthylène ou tétrachloroéthylène est un solvant est parfois simplement appelé « perchlo ». Ce composé organique volatil (COV) est surtout utilisé pour le nettoyage à sec de tissus et pour dégraisser des métaux.

Une deuxième campagne d'analyses de gaz du sol est par ailleurs annoncée (p. 57 de l'étude d'impact) en période plus favorable au dégazage (printemps ou été) afin de compléter les premiers résultats et de mettre à jour l'ARRp.

**La MRAe recommande de confirmer les résultats de l'analyse de la qualité de sols par la réalisation d'analyses en fond et bord de fouille et, en fonction des résultats observés, de mettre éventuellement à jour l'analyse des risques résiduels au regard des usages projetés.**

## 2.4. Impact sur la qualité de l'air

L'impact du projet sur la qualité de l'air a été étudié conformément à la circulaire interministérielle DGS/SD 7 B n°2005-273 du 25 février 2005 relative à la prise en compte des effets sanitaires de la qualité de l'air dans les études d'impact d'infrastructures routières. L'étude « air et santé » réalisée au droit du projet est annexé au dossier.

Un tableau de bilan des émissions de polluants (en kg/jour) est présenté en page 50 de l'étude d'impact, il montre que le scénario avec projet entraîne une augmentation d'environ 1,1 % des émissions polluantes par rapport au scénario sans projet.

L'étude d'impact indique (page 53) que globalement, les résultats font état d'une légère augmentation des concentrations journalières en polluants entre les scénarios futurs avec et sans projet. Elle relève, pour le scénario majorant, un dépassement des valeurs limites pour le risque chronique lié à l'exposition aux effets à seuil des NOx et des PM10, ainsi que pour le risque chronique lié à l'exposition aux effets sans seuil du cadmium et du benzène. La MRAe note que ce scénario peut surestimer l'exposition des populations en supposant une présence permanente sur la zone d'étude. Pour ce qui est du scénario normal, aucun dépassement des valeurs limites pour le risque chronique lié à l'exposition aux substances à effets à seuil ou sans seuil n'est envisagé. L'étude conclut que le risque sanitaire peut être considéré comme acceptable au droit du futur site sensible.

Pour caractériser l'exposition de la population, différents scénarios sont établis :

- Un scénario « majorant », conforme à la circulaire du 25 février 2005, est étudié pour chacun des sites sensibles répertoriés sur la zone d'étude ;
- Un scénario « normal », propre à chaque type de site sensible (écoles, maison de retraite...) est déterminé sur la base des données INERIS de Budget-Espace-Temps (BET) et sur des hypothèses d'exposition plus réalistes.

Scénario	Durée d'exposition	Fraction du temps d'exposition	Fréquence d'exposition
« Majorant »	Vie entière (70 ans)	1 (24 h/j)	1 (365 j/an)
« Normal » (groupe scolaire B2A)	8 ans	0,33 (8 h/j)	0,4 (144 j/an)

Tableau 36. Scénarios retenus pour l'exposition des populations (RINCENT AIR, avril 2019).

## 2.5. Impact sur l'environnement sonore

L'état initial de l'environnement de la ZAC Coteaux-Beauclair montrait déjà un environnement sonore dégradé, très marqué par le bruit routier. Le présent projet s'inscrit donc dans ce contexte. Les constructions projetées sont notamment situées dans les secteurs affectés par le bruit lié au classement en catégorie 1 de l'autoroute A3 et en catégorie 3 du boulevard Gabriel Péri. En page 55 de l'étude d'impact, il est rappelé que le groupe scolaire a été implanté de manière à l'éloigner au maximum de l'échangeur A86/A3, principale source de pollution et de nuisances routières dans le secteur. Mais le terrain d'assiette du lot B2A, le long du boulevard Gabriel Péri, reste soumis à un niveau de bruit diurne en façade supérieur à 65 dB(A) et à un niveau de bruit nocturne supérieur à 60 dB(A).

La MRAe rappelle que les dispositions de l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement doivent être appliquées ainsi que celles relatives aux « bruits de voisinage » (articles R.1334-30 à R.1334-37 du Code de la santé publique).

**La MRAe recommande de préciser les mesures d'évitement ou de réduction du bruit mises en œuvre à l'échelle de la ZAC et du projet et de justifier de leur efficacité aux abords de l'autoroute A3 et le long du boulevard Gabriel Péri.**



### **3. Information, consultation et participation du public**

Le présent avis doit être joint au dossier de participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19 du code de l'environnement.

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du projet envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet.

L'avis de l'autorité environnementale est quant à lui disponible sur le site Internet de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France, ainsi que sur celui de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

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



Jean-Paul Le Divenah