



Mission régionale d'autorité environnementale
Île-de-France

**Avis en date du 5 novembre 2019
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
sur le projet d'ensemble immobilier New Edge (hôtel et bureaux) au sein de la
ZAC Montjoie à Saint-Denis (Seine-Saint-Denis)**

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet immobilier New Edge (hôtel et bureaux), situé dans le quartier de la Plaine à Saint-Denis dans le département de la Seine-Saint-Denis et sur son étude d'impact datée du 28 juin 2019. Il est émis dans le cadre de la procédure de permis de construire.

Le projet, porté par la société B&C, a pour objectif de réaliser un ensemble immobilier à usage d'un hôtel (101 chambres) et de bureaux (19 812 m² de surface de plancher) sur 2 niveaux de sous-sol de parking (208 places). Il s'implante au sein de la ZAC de la Montjoie sur une parcelle de 5 603 m² occupée par deux anciens bâtiments d'activité qui seront démolis, et développe 23 008 m² de surface de plancher au total.

Ce projet de construction est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application de la décision DRIEE SDDTE 2019 085 du 3 avril 2019.

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte pour ce projet sont la pollution du sol et de la nappe, les risques technologiques, les mouvements de terrain, les eaux pluviales, le trafic automobile et les pollutions et nuisances associées, le paysage et l'énergie.

L'étude d'impact est globalement de bonne qualité. Les thématiques suivantes doivent néanmoins être approfondies : la pollution du sol et de la nappe, les mouvements de terrain, le bruit, la qualité de l'air, les îlots de chaleur et le paysage.

La MRAe recommande notamment, de :

La pollution des sols et de la nappe :

- confirmer la compatibilité du site (sous-sol et nappe) avec ses futurs usages et la sécurité des salariés (en phase travaux) ;
- justifier les mesures retenues pour le rabattement de nappe, dans la perspective de la demande administrative au titre de la loi sur l'eau ;

Déplacements et nuisances :

- cartographier les pistes cyclables en intégrant leur connexion avec les quartiers voisins, notamment ceux séparés par des coupures urbaines ;
- vérifier l'adéquation des mesures de protections contre les nuisances sonores ;
- compléter la caractérisation de la qualité de l'air.

3/ sur le paysage et la biodiversité :

- compléter la description de l'insertion paysagère du projet.

Avis disponible sur le site Internet de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France et sur celui de la MRAe.

Préambule

Vu la décision du Conseil d'État n°400 559 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, 28 juin 2018, 30 avril et 18 octobre 2019 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 31 octobre 2019 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 31 octobre par la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à Jean-Paul Le Divenah, son président, pour le dossier concernant le projet de construction d'un ensemble immobilier au sein de la ZAC de la Montjoie et situé à Saint-Denis (Seine-Saint-Denis).

La consultation des membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France a été faite par son président le 1^{er} novembre 2019, et 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.

Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEE, et sur le rapport de Jean-Paul Le Divenah, coordonnateur, la MRAe rend l'avis qui suit.

Table des matières

1 L'évaluation environnementale.....	4
1.1 Présentation de la réglementation.....	4
1.2 Présentation de l'avis de l'autorité environnementale.....	4
2 Contexte et description du projet.....	4
3 Analyse des enjeux environnementaux.....	7
3.1 La pollution des sols et de la nappe, et les risques technologiques.....	8
3.2 Les mouvements de terrain et les eaux pluviales.....	10
3.3 Le trafic, l'air, le bruit et les îlots de chaleur.....	10
3.4 Le paysage et la biodiversité.....	12
3.5 La réduction des gaz à effet de serre.....	12
4 Justification du projet.....	13
5 Information, consultation et participation du public.....	13

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 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° 400 559 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 de construction d'un ensemble immobilier au sein de la ZAC de la Montjoie, situé à Saint-Denis (Seine-Saint-Denis), est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions de l'article R. 122-2 du code de l'environnement (rubrique 39^{o1}) et de la décision DRIEE-SDDTE 2019 085 du 3 avril 2019.

Par ailleurs, la MRAe rappelle que le projet s'implante au sein de la ZAC de la Montjoie à Saint-Denis qui a fait l'objet de deux avis de l'autorité environnementale le 22 octobre 2010 et le 12 décembre 2012.

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 permis de construire (PC n° 09306619a0055). Le projet est porté par la société B&C NEW EDGE. 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.

2 Contexte et description du projet

Le projet immobilier NEW EDGE, porté par B&C NEW EDGE, est situé dans le quartier de la Plaine à Saint-Denis (Département de la Seine-Saint-Denis) et consiste, sur une friche industrielle d'une emprise de 5 603 m² (lot E1B) située au nord-ouest de la ZAC Montjoie, en la construction d'un ensemble immobilier de 23 315 m² comportant des bureaux et un hôtel.

Dans ce quartier anciennement industriel, en reconversion depuis vingt ans et actuellement en plein essor, ce projet s'inscrit dans le contrat de ville de Plaine Commune sur ce territoire et dans les prescriptions de la

- 1 En application de l'article R. 122-2 du code de l'environnement, les travaux, ouvrages ou aménagements ruraux et urbains énumérés dans le tableau annexé à cet article sont soumis à une étude d'impact soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas, en fonction des critères précisés dans ce tableau. En l'espèce, à la rubrique n° 39 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, sont soumis à évaluation environnementale les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m²

ZAC de Montjoie. Celle-ci prévoit à savoir l'implantation de zones d'activités et de services dans le cadre du développement territorial et économique dans un secteur, bien desservi par les transports en commun et à fort potentiel de densification, pour répondre notamment à l'objectif d'améliorer la mixité habitat/emploi.

Le site du projet se situe dans le secteur de la Plaine au sud du stade de France (page 152 fig 1), délimité par :

- au nord, la rue du Landy ;
- à l'ouest, l'avenue Wilson ;
- au sud, l'impasse du Landy ;

Le site est aisément accessible par la route mais également par les transports en commun, notamment par les bus et par deux gares de RER situées à moins d'un kilomètre : les stations Stade de France - Saint-Denis (RER D) et La Plaine – Stade de France (RER B).

La programmation globale (fig 5 page 12), développant une surface totale de plancher (SDP) de 23 008 m², est la suivante:

- hôtel comportant 101 chambres réparties sur 10 niveaux ;
- bureaux sur une surface de plancher de 19 812 m² sur 8 niveaux ;
- 208 places de parking (dont 32 emplacements électriques) sur 2 niveaux de sous-sol et deux locaux de vélos couverts (de 274 m² et 30 m²) ;

Le projet a la particularité de développer un hôtel et des bureaux dans une même unité mais présentant des façades distinctes et des matériaux divers (cf illustration 3). L'entrée des deux entités se fera par l'avenue Wilson par des accès distincts. L'accès des véhicules au parc de stationnement, à l'aire de livraison et à la desserte des cars s'effectuera depuis l'impasse du Landy.

Le projet prévoit des toits terrasses végétalisés qui seront arrosés à l'aide de la récupération d'eau de pluie. Une cuve de 60 m³ est prévue à cet effet (page 89). Le projet prévoit également d'infiltrer une partie des eaux et de rejeter les surverses dans le réseau.

Les performances énergétiques du bâtiment répondent à la norme RT2012 et il est prévu selon l'étude d'impact d'aller au-delà (p. 448 de l'étude d'impact). Le bâtiment sera raccordé au réseau de chauffage urbain et à terme au réseau de froid urbain Stade Energies SAS (page 92).

Dans le secteur du projet situé en zone UM du plan local d'urbanisme de la ville de Saint-Denis, qui définit une zone urbaine mixte, les bâtiments peuvent avoir une hauteur importante (sans que celle-ci soit rappelée dans l'étude d'impact). Y sont autorisés les logements, les bureaux et les équipements collectifs. Seules les activités industrielles sont interdites afin de garantir la qualité résidentielle de la zone.

Les obligations réglementaires sur les espaces extérieurs sont les suivantes :

- 50 % des espaces libres résultant de la construction devront être perméables et plantés (avec des arbres) ;
- le pourcentage de pleine terre doit être au moins égal à 15 % de l'unité foncière ;
- il sera planté au moins un arbre de grand développement ou plusieurs de moyen développement pour 150 m² de pleine terre ;

- au minimum 30 % de la surface de toiture terrasse devra être végétalisée ;

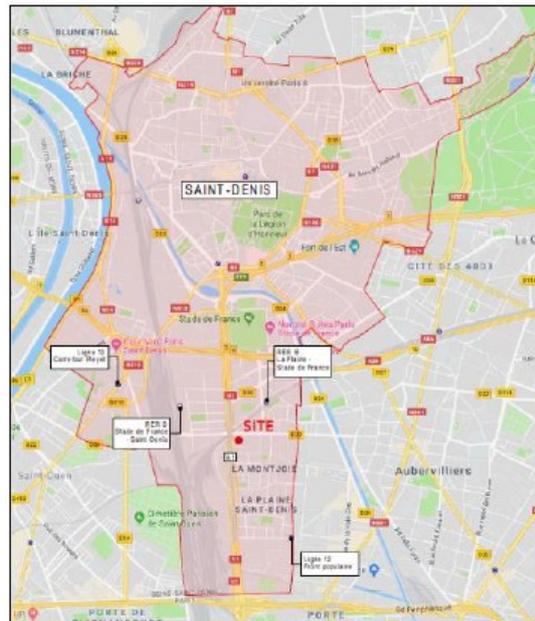


Fig. 1 : Localisation du site du projet – source : étude d'impact



Fig. 2 : Localisation du projet au sein de la ZAC Montjoie – source : étude d'impact

La décision DRIEE-SDDTE 2019 085 du 3 avril 2019 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale était principalement motivée par les enjeux suivants :

- la justification de la compatibilité de la qualité de l'état des sols, des gaz et des eaux avec les usages projetés compte tenu de la pollution avérée des sous-sols et de la nappe ;
- l'évaluation des effets du chantier, eu égard notamment à la proximité immédiate d'habitations ;
- les effets du projet s'agissant de la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain ;

Avis de la MRAe Ile-de-France en date du 5 novembre 2019 sur le projet d'ensemble immobilier New Edge (hôtel et bureaux) au sein de la ZAC Montjoie à Saint-Denis (93)

- la prise en compte des nuisances sonores générées par les infrastructures de transport terrestre avoisinantes ;
- les effets cumulés avec les autres opérations du projet de la ZAC de la Montjoie.

La MRAe souligne que l'étude d'impact est globalement de bonne qualité, tant sur les thématiques abordées que leur traitement. Les cartes et figures y sont nombreuses et lisibles.



Fig. 3 : Plan masse (RDC) du projet au sein de la Zac Montjoie et Perspective d'insertion – source : étude d'impact. La partie hôtel est couleur brique le long de l'avenue Wilson.

3 Analyse des enjeux environnementaux

Pour la MRAe, les enjeux environnementaux à prendre en compte pour ce projet sont :

- la pollution des sols, de la nappe, et les risques technologiques ;
- les mouvements de terrain et les eaux pluviales ;
- les déplacements, le bruit, l'air et les îlots de chaleur ;
- le paysage ;
- l'énergie.

Chacun de ces enjeux fait l'objet d'un chapitre ci-après, dans lequel sont examinés à la fois l'état initial du site et les incidences potentielles du projet. La phase travaux est traitée transversalement, dans chaque thématique mais la durée des travaux n'est pas indiquée.

La MRAe recommande de préciser la durée des travaux dans l'étude d'impact.

3.1 La pollution des sols et de la nappe, et les risques technologiques

Concernant la pollution des sols et de la nappe, les enjeux sont bien décrits et pris en compte.

L'actuel terrain est une friche industrielle ayant accueilli par le passé l'entreprise SORETRAC référencée BASIAS (IDF9300112) du fait de son activité de fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène...). Des bâtiments industriels sont actuellement implantés sur le site du projet. Les installations désormais désaffectées seront démantelées dans le cadre du projet.

De plus, il est indiqué p.280 de l'étude d'impact que plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation sont recensées dans un rayon d'un kilomètre autour du projet.

La MRAe note que, sur ces enjeux qui ont donné lieu à des recommandations de l'autorité environnementale (préfet de région) dans ses avis émis en 2010 et 2012 sur la ZAC de la Montjoie et ses extensions, une caractérisation fine des pollutions des sols et des eaux souterraines a été depuis réalisée. En effet, un premier diagnostic environnemental avait été réalisé en 2005 mettant en évidence des anomalies et pollutions potentielles dans les sols et l'absence de contamination notable dans la nappe. Les deux campagnes d'investigation réalisées en février et juin 2019 ont permis de préciser au niveau du projet, les pollutions suivantes :

- au niveau des sols : métaux lourds, composés organiques halogénés volatils (COVH) en concentrations notables au droit des anciens bacs de dégraissage et/ou de stockage de liquides halogénés ;
- au niveau des gaz du sol : COHV au droit des futurs bâtiments ;
- au niveau des eaux souterraines : concentrations notables en métaux lourds et en COVH avec une teneur concentrée en tétrachloroéthylène.

Un schéma conceptuel, a été réalisé (page 289 de l'étude d'impact), prenant en compte les pollutions identifiées, leurs sources, les vecteurs et les cibles exposées.

Un plan de gestion a été réalisé conformément à la circulaire de gestion des sites et sols pollués du 8 février 2007 mise à jour en 2017, permettant de répondre aux exigences sanitaires définies par l'évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) et également de garantir la maîtrise et/ou la suppression de la source de pollution.

Pendant les travaux, le projet prévoit l'excavation des terres sur une profondeur de 6,5 m. Les opérations d'excavation, de stockage et de déblaiement de matériaux devront être réalisées conformément à la réglementation en vigueur afin de limiter leur impact sur la santé (notamment des travailleurs et de riverains proches) et l'environnement (articles L. 541-1 II-2° et L. 541-2 du code de l'environnement, circulaire du 8 février 2007). Des mesures seront prises pour limiter le risque d'envol et d'inhalation de poussières en provenance des sols pendant la phase travaux comme l'humidification des sols (page 359).

Pendant les travaux, le pétitionnaire s'engage, pour assurer une bonne compatibilité de la qualité des sols avec la vocation du site :

- à traiter les eaux souterraines par pompage avec traitement in situ des substances dissoutes contenues dans ces eaux (page 382) ;
- à réaliser des prélèvements et analyses des gaz de sol et eaux souterraines en laboratoire agréé pour le contrôle du traitement des COHV et des teneurs résiduelles.

Cet engagement à mener des travaux de dépollution qui s'échelonnent sur un an et demi est à saluer.

Au cours du chantier, et pour prévenir une dégradation de l'air ambiant, seront également réalisées des mesures des composés volatils ionisables tels que le benzène et les solvants chlorés à l'aide d'un PID² (page 383).

² Le PID (*photo ionisation detector* : détecteur par photoionisation) est un instrument qui réagit aux composés volatils ionisables comme le benzène et les solvants chlorés en donnant une réponse semi-quantitative aux concentrations, ce qui permettra de contrôler l'absence de dépassement du seuil d'alerte.

La MRAe prend note de ces mesures.

Le maître d'ouvrage doit s'assurer que les travaux ne génèrent pas de dégradation de la qualité des sols et de l'eau des nappes (huiles provenant des engins roulants, hydrocarbures...).

La MRAe souligne que les paramètres d'exposition retenus dans l'analyse des risques résiduels (ARR), page 430, sont pertinents et conservateurs. L'analyse des risques résiduels devra toutefois être mise à jour avec les concentrations réellement mesurées en fond et bords de fouille après examen des terres.

L'étude d'impact mentionne aussi que les quotients de danger (QD) et les excès de risque individuel (ERI) calculés sous les hypothèses d'exposition considérées « 2019 et état actuel », « 2023 et fil de l'eau » et « 2023 projet » sont inférieurs aux valeurs seuils réglementaires et donc acceptables au regard des seuils communément admis.

La MRAe recommande de suivre les paramètres de pollution énoncés par le bureau d'étude dans l'EQRS. Elle recommande aussi que l'analyse des risques résiduels soit mise à jour en tenant compte des concentrations réellement mesurées en fond et bords de fouille après examen des terres.

Une étude spécifique intitulée « Diag complémentaire et plan de gestion » a été réalisée en juin 2019, annexée à l'étude d'impact, qui précise la méthode retenue pour dépolluer la nappe avec un objectif de 70 % de dépollution du tétrachloroéthylène pour atteindre dans les gaz du sol la concentration Maximale Admissible (CMA) de 500mg/m³ maximum : « l'excavation puis le pompage » qui permet d'extraire les polluants organiques et minéraux en phase dissoute dans la zone saturée et la frange capillaire et de les diriger vers des points d'extraction en vue d'un traitement.. Cette méthode a été préférée à la méthode de « l'extraction multiphase » car plus efficace dans la dépollution du tétrachloroéthylène dans les eaux souterraines (page 66).

Même si les opérations de pompage de la nappe, en vue de la dépollution de la nappe et des opérations de fonds de fouille, relèvent d'une procédure au titre de la loi sur l'eau, l'étude d'impact doit présenter les interventions actuellement prévues et les mesures prises pour en maîtriser les impacts éventuels.

La MRAe recommande de présenter les techniques qui seront développées pour réduire les incidences quantitatives et qualitatives sur la nappe des opérations de pompage et de dépollution.

Concernant les risques technologiques liés aux ondes électromagnétiques, l'étude d'impact mentionne en page 330 que la zone du projet se situe à proximité de plusieurs antennes relais exploitées par les réseaux de téléphonie mobile et que des mesures de conformité à la réglementation des émissions électromagnétiques ont été menées à proximité du site. Les résultats de ces analyses ont été estimées conformes par un laboratoire certifié. Le projet n'entraînera pour sa part aucune évolution significative du rayonnement électromagnétique.

Une canalisation de gaz à haute pression passe par ailleurs à proximité du site, le pétitionnaire s'engage à ne pas utiliser d'engin sur le fuseau d'incertitude des ouvrages identifiés (page 382). Un marquage et une sensibilisation seront mis en place. Les contraintes d'urbanisme liées à la présence de cet ouvrage ne sont pas évoquées dans l'étude d'impact (restrictions concernant les établissements recevant du public de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur). La nécessité de fournir une analyse de compatibilité du projet par rapport à la présence de cet ouvrage n'est pas évoquée dans l'étude. Pour rappel, cette analyse doit impérativement être fournie, dans les formes prévues par la réglementation sur les canalisations de transport, dans les pièces constitutives de la demande de permis de construire.

3.2 Les mouvements de terrain et les eaux pluviales

Les enjeux concernant les mouvements de terrain sont décrits et pris en compte dans l'étude d'impact. La commune de Saint-Denis est impactée par des mouvements de terrain liés aux anciennes carrières et à la dissolution du gypse³. Un périmètre de risque a été défini par arrêté préfectoral modifié du 21 mars 1986, au titre de l'ancien article R 111-3 du code de l'urbanisme, valant plan de prévention des risques (PPR). Le projet est implanté dans ce périmètre et est concerné principalement par des aléas moyens. Cependant, une portion du projet est également localisée dans une zone d'aléa fort.

Les couches géologiques au droit du site sont composées de remblais (sur 2 m d'épaisseur), de marnes infra-gypseuses (sur environ 5,5 m), de sables verts sur 1 m et de marno-calcaires sur 9 m. Des sondages montrent un bon état de conservation des bancs de gypse antéludien au droit du site. Mais des anomalies (cavités) ont été rencontrées au sein des marnes infra-gypseuses, marno-calcaire de Saint Ouen et au droit des sables de Beauchamp. Ces anomalies sont dues aux différents puits de pompages qui existaient sur le site. L'étude d'impact indique que la première nappe rencontrée entre 7 et 8,3 m par rapport au terrain naturel.

Le pétitionnaire s'engage à réaliser des sondages géotechniques complémentaires. L'étude d'impact prévoit (en page 404) des travaux de fondations adaptées aux caractéristiques des sols en place aux risques associés : fondations profondes avec pieux à la tarière creuse ancrées dans la couche profonde des sables de Beauchamp. En avant des travaux les puits de pompage auront été neutralisés et des injections auront été réalisées au niveau des anomalies lesquelles auront été précisées à l'aide de sondages complémentaire que le pétitionnaire s'engage à réaliser.

Les enjeux eau (eau potable, eaux souterraines et eaux pluviales) sont également pris en compte dans l'étude d'impact. La gestion des eaux pluviales doit tenir compte de l'imperméabilisation future du site et du risque de dissolution du gypse du sous-sol. Dans le respect des documents cadres, la gestion des eaux pluviales limitera les ruissellements et sera prioritairement gravitaire dans un contexte de restriction d'infiltration concentrée, en raison de la présence de gypse en sous-sol, et d'interdiction de mobiliser les polluants du sol vers la nappe (page 190). Le projet prévoit ainsi une gestion des eaux de pluie via les terrasses végétalisées (avec aussi récupération d'une partie des eaux pour l'arrosage). Les eaux résiduelles seront dirigées vers le réseau d'assainissement séparatif avec un débit limité à 10 l/s⁴ par hectare respectant le règlement d'assainissement en vigueur.

3.3 Le trafic, l'air, le bruit et les îlots de chaleur

L'étude d'impact présente une estimation actuelle et future des trafics. Elle conclut que de par sa faible ampleur et sa proximité aux deux stations de RER, le projet n'aura qu'un effet marginal sur le trafic routier. Le site bénéficiera en effet d'une très bonne desserte en transports en commun. L'étude d'impact précise également que la capacité limitée de stationnements du parking de l'immeuble de bureau incitera les employés à utiliser d'autres modes de transport que le véhicule particulier.

Concernant les déplacements en vélo, l'étude d'impact indique en page 402 que le projet s'insère dans une trame existante de trottoirs et de pistes cyclables qui est développée à l'échelle de la ZAC, et contribue au report modal.

La MRAe souligne qu'il y a lieu de préciser dans l'étude d'impact si le projet d'arrivée du Tram Y, par extension au sud du Tram 8 (vers porte de la Chapelle) depuis la porte de Paris, est toujours d'actualité.

- 3 Le gypse est une roche pouvant générer en son sein des cavités résultant de la dissolution souvent en raison des eaux d'infiltration. Ces cavités peuvent conduire à l'apparition d'effondrements en surface. Le risque est qualifié de moyen à fort au niveau du projet en page 278 de l'étude d'impact.
- 4 Tel que prévu par le règlement départemental d'assainissement.

Concernant **le bruit**, un enjeu fort du projet, la MRAe note que les actuels niveaux de bruit sont bien caractérisés. L'environnement sonore est marqué par les nuisances de la proximité de la rue du Landy, de l'avenue Wilson mais également celle de l'autoroute A1 et en particulier le pont de Soissons (qui franchit l'A1) sur lequel circulent les TER et RER.

L'étude d'impact conclut que le projet par son implantation et par les trafics engendrés n'auront pas d'incidences acoustiques sur les bâtiments environnants.

Le projet prévoit des isollements de façade du futur bâtiment permettant de limiter les nuisances acoustiques. De plus, la mise en œuvre d'un système de ventilation double flux permettra de ne pas avoir à ouvrir les fenêtres.

Cependant, la hauteur du futur bâtiment surplombera les immeubles environnants. Des mesures de réduction du bruit vis à vis des riverains sont ainsi proposées en page 446.

La MRAe recommande de vérifier l'adéquation des mesures de protection par une campagne de mesure des niveaux sonores perçus par les immeubles riverains après travaux et de les adapter si besoin.

Il peut être noté que la grande hauteur du futur bâti pourra servir d'écran entre les voies de circulation et les bâtiments existants plus bas et réduira dans certains cas les niveaux de bruit reçus en façade.

Le bruit des travaux a été pris en compte dans le dossier et a été étudié en page 29 de l'étude d'impact acoustique, annexée à l'étude d'impact. Les mesures de précaution proposées devraient permettre de limiter les impacts lors de cette phase.

La MRAe rappelle que toutes les dispositions doivent être prises pour respecter les prescriptions relatives au bruit de chantier, en particulier dans les secteurs proches d'habitations (art R-1334-36 du code la santé publique).

Concernant la qualité de **l'air**, l'environnement du projet est marqué par plusieurs axes routiers à fort trafic : les autoroutes A1 et A86, l'avenue Wilson et la rue du Landy. Une campagne de mesure de dioxyde d'azote (NO2) et des poussières (PM2,5 et PM10) a été réalisée en mai 2019 sur le site du projet montrant un dépassement de la valeur seuil réglementaire pour le NO2.

La MRAe souligne l'existence de l'établissement Technic France situé dans le domaine d'étude (à 400 mètres du projet) dont l'une des activités peut conduire au rejet de polluants dans l'atmosphère notamment du trichloéthylène. Il convient de s'assurer que ces rejets n'ont pas d'effet sur la qualité de l'air localement.

Enfin, la MRAe rappelle que le plan de protection de l'atmosphère (PPA), approuvé le 31 janvier 2018 par arrêté inter-préfectoral, préconise une réduction des émissions liées aux chantiers, et en particulier la réduction des émissions diffuses de chantier (Défi RES3), et l'adhésion des acteurs concernés au projet de charte global chantier propre.

La MRAe recommande :

- **de compléter la caractérisation de la qualité de l'air et d'ajouter le trichloéthylène aux paramètres mesurés ;**
- **pendant les travaux, qui sont susceptibles de générer des émissions de polluants importantes compte tenu de leur durée, de respecter les préconisations du schéma régional du climat air et énergie (SRCAE) d'Ile-de-France et notamment l'objectif URBA1,4 qui demande de prévoir dans chaque opération d'aménagement la mise en application des critères de chantier propre ;**
- **de prendre en compte la mesure n°7 du plan de protection de l'atmosphère (PPA) qui prévoit de réduire les émissions de particules dues aux chantiers.**

Ces points sont d'autant plus sensibles que les sols sont pollués et qu'il existe un risque de remobilisation de polluants par les poussières et un risque d'inhalation par les ouvriers et les riverains du site.

Concernant les **îlots de chaleur**, l'étude d'impact rappelle les causes du phénomène (page 317). Le site se situerait dans un îlot concerné par des élévations de température car très urbanisé et fortement minéralisé notamment en raison de nombreux parking en enrobé. L'effet îlot de chaleur serait toutefois atténué par les quelques espaces de végétation de pleine terre.

La MRAe rappelle que cette problématique est récurrente en milieu urbain et qu'elle se pose pour tout projet augmentant les surfaces imperméabilisées, ce qui est le cas du projet.

3.4 Le paysage et la biodiversité

La description du paysage (page 247 à 249), fait état d'un tissu environnant soit à dominante d'activités industrielle et d'artisanat, soit résiduel mixte de faubourg ou d'habitat populaire et ouvrier. Les photos présentées illustrent les ambiances générées par ces typologies marquées par le minéral et l'absence de végétation à part quelques arbres et terre-pleins.

La partie consacrée aux effets du projet, en page 395, présente des images de ce que pourra être « l'ambiance » paysagère des îlots intérieurs. Elle ne comporte pas de vues externes sur le projet qui conforterait la conclusion du maître d'ouvrage en page 451 qui indique que l'impact visuel sera positif et que des mesures sont prises pour l'insertion urbaine, architecturale et paysagère du projet.

La thématique paysage est insuffisamment traitée le futur immeuble sera plus grand (R+7 à R+9) que l'actuel bâti (R+1 à R+4)). Il convient de produire dans l'étude d'impact des vues sur le projet notamment depuis la rue du Landy située au nord et l'avenue Wilson à l'ouest.

La MRAe recommande de présenter de vues sur le projet depuis la rue du Landy et l'avenue Wilson.

Concernant les milieux naturels et la biodiversité, l'étude d'impact examine de façon complète l'environnement à l'échelle de la commune tant du point de vue des continuités écologiques que de la biodiversité en présence. Toutefois, l'environnement à proximité du site ne comporte que très peu d'espaces verts et très peu de biodiversité.

L'étude d'impact révèle l'existence, aux abords du site, de six espèces d'oiseaux de la liste rouge dont quatre sont protégées. Ces espèces n'utiliseraient le site que pour la traversée et le nourrissage (page 244).

Le projet immobilier, qui prévoit des terrasses végétalisées, ne devrait pas altérer la fonction du site et devrait permettre à ces espèces de pouvoir continuer à le fréquenter.

3.5 La réduction des gaz à effet de serre

L'étude d'impact passe en revue les sources énergétiques renouvelables envisageables (pages 113 à 147), en procédant aux besoins prévisionnels calculés à l'échelle du projet, la disponibilité des gisements d'énergie renouvelable et les coûts de production retenus ainsi que leurs incidences environnementaux (rejet de CO2 d'origine fossile) sur la base des retours d'expérience des autres projets existants.

Il en ressort que le réseau de chaleur étant accessible à proximité et à un prix compétitif, et bien que située dans la moyenne des performances énergétiques, c'est la source d'énergie qui a été retenue pour le projet.

4 Justification du projet

L'étude d'impact ne présente pas de variantes du projet mais ses principales évolutions destinées à améliorer le projet au regard des enjeux environnementaux. Il s'agit principalement d'aménagements qui s'apparentent à des mesures de réduction d'incidences tels que : la création de retenues d'eaux pluviales, la végétalisation des toitures, la mise en œuvre d'enrobés drainants sur l'aire de livraison, la conservation d'arbres existants ou encore le choix de matériaux.

5 Information, consultation et participation du public

Le résumé non technique proposé dans le dossier, de 55 pages, est synthétique notamment concernant les différents enjeux du projet. Les thématiques, les sensibilités, contraintes, les impacts et mesures sont présentés sous forme de tableaux ce qui facilite leur lecture.

Le présent avis doit être joint au dossier mis à la disposition du public.

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 l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19. 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.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. P. Le Divenah', written over a faint circular stamp.

Jean-Paul Le Divenah