



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis en date du 3 avril 2020
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
sur le projet de construction d'un ensemble immobilier de logements et
d'équipements situé avenue de Lattre de Tassigny à Bondy (93)**

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet de construction d'un ensemble immobilier de logements et d'équipements (maison de sport et de santé, centre médical, micro-crèche et « tiers-lieu ») au 38-48 avenue de Lattre de Tassigny à Bondy (Seine Saint-Denis). Il fait suite à la décision n° DRIEE-SDDTE-2019 du 2 décembre 2019 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale sur ce projet, et est émis dans le cadre de la demande de permis de construire déposée le 15 novembre 2019 auprès de la Ville de Bondy par la société SNC Cogedim Paris Métropole. Il porte sur l'étude d'impact datée de janvier 2020.

Le projet prévoit, sur un terrain actuellement occupée par une barre de 256 logements sociaux, de construire une surface de plancher totale de 12 959 m² répartie en 3 bâtiments de gabarit R+5 abritant 187 logements, une maison de sport et de santé, un centre médical, une micro-crèche et un « tiers-lieu ». Situé dans le centre-ville, ce projet s'implante dans la partie sud du programme de rénovation urbaine de Bondy.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour ce projet concernent l'exposition de populations sensibles (micro-crèche) aux pollutions des sols en place, l'impact des opérations de démolition, la qualité de l'air et les nuisances sonores durant le chantier cumulées avec celles d'autres opérations d'aménagement simultanées, ainsi que, dans une moindre mesure, le risque d'inondation par remontée de nappe et le changement climatique (énergie, îlot de chaleur) .

La MRAe considère que sur la forme l'étude d'impact est claire et bien proportionnée aux enjeux environnementaux du projet.

La MRAe recommande de:

- de présenter dans l'étude d'impact les autres composantes du programme de rénovation urbaine de Bondy concernant le quartier De Lattre de Tassigny et leurs liens fonctionnels avec le projet Fair Play ;
- d'intégrer les travaux de démolition de la barre de logements dans l'étude d'impact du projet ;
- de présenter le bilan des avantages et inconvénients des différentes options de localisation envisagées de la micro-crèche, eu égard à la pollution mesurée sur le site ;
- réaliser des mesures en fond et bords de fouille après excavation des terres afin de s'assurer de l'absence de pollution résiduelle ;
- mettre en place, afin de vérifier l'efficacité des mesures retenues, une surveillance de la qualité de l'air intérieur après construction.

La MRAe a formulé 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'Île-de-France et sur celui de la MRAe

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 des 12 mai 2016, 17 avril 2018, 28 juin 2018, 30 avril 2019, 18 octobre 2019 et 11 décembre 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 (MRAe) 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, annulant et remplaçant la décision du 12 juillet 2018 sur le même objet ;

Vu la délégation de compétence donnée le 27 mars 2020 par la MRAe d'Île-de-France à Jean-Paul Le Divenah, son président, pour le dossier concernant le projet de construction d'un ensemble immobilier à Bondy (93) ;

Conformément aux dispositions de l'article R.122-7 du code de l'environnement, la DRIEE agissant pour le compte de la MRAe a consulté le ou les préfets de département sur le territoire et le directeur de l'Agence régionale de santé d'Île-de-France par courrier daté du 5 février 2020, et a pris en compte sa réponse en date du 11 mars 2020.

Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEE, sur le rapport de Jean-Paul Le Divenah et après consultation des membres de la MRAe 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.

Table des matières

1. <u>L'évaluation environnementale</u>	4
1.1 <u>Présentation de la réglementation</u>	4
1.2 <u>Présentation de l'avis de l'autorité environnementale</u>	4
2. <u>Contexte et description du projet</u>	5
2.1 <u>Cadre général</u>	5
2.2 <u>Description du projet – lien avec le programme national de rénovation urbaine</u>	6
2.3 <u>Démolition de la barre existante</u>	10
3. <u>Analyse des enjeux environnementaux</u>	11
3.1 <u>L'exposition de populations sensibles aux pollutions des sols en place</u>	11
3.2 <u>Les impacts des opérations de démolition</u>	14
3.3 <u>Déplacements, pollution de l'air et nuisances sonores</u>	15
3.4 <u>Risque d'inondation</u>	17
3.5 <u>Le changement climatique</u>	17
4. <u>Justification du projet retenu</u>	18
5. <u>Information, consultation et participation du public</u>	18

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 Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France.

Le projet de construction d'un ensemble immobilier à Bondy entre dans la catégorie des projets relevant de la procédure d'examen au cas par cas au titre de l'article R122-2 du code de l'environnement (rubrique 39.a¹) Il a été soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale par décision de l'autorité environnementale n°DRIEE-SDDTE-2019 du 2 décembre 2019.

Cette décision était notamment motivée par la nécessité d'analyser la compatibilité des sols avec les usages sensibles projetés (micro-crèche), la gestion des impacts liés aux travaux de démolition puis de construction et les impacts cumulés du projet avec les opérations de renouvellement urbain des quartiers Blanqui et de Lattre de Tassigny en matière de déplacements, de qualité de l'air, de nuisances sonores et de cadre de vie.

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 l'instruction de la demande de permis de construire déposée auprès de la Ville de Bondy par la société SNC Cogedim Paris Métropole. Il porte sur l'étude d'impact datée de janvier 2020² et sur la prise en compte de l'environnement par le projet tels qu'il est décrit dans le dossier de demande de permis de construire

A 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.

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 évaluation environnementale 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.a du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement, sont soumis à la procédure de cas par cas : les 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 m²

²Sauf mention contraire, les numéros de pages figurant dans le corps du présent avis renvoient à l'étude d'impact.

2. Contexte et description du projet

2.1 Cadre général

Le projet, dénommé « Bondy Fairplay », se situe au cœur de la commune de Bondy.

Le projet s'implante sur le secteur « canal-exRN3 » (qui va des arrondissements du nord-est de Paris jusqu'au cœur de la Seine-Saint-Denis (Pantin, Bobigny, Bondy) identifié par le SDRIF comme un territoire à enjeu et à fort potentiel de densification. Aussi, plusieurs projets connexes (dont le TZen3 et le Quartier Les Rives de l'Ourcq) ont été recensés sur ce secteur à moins de 2 km du projet.

Le projet sera positionné entre les deux axes structurants nord-sud (p 290 – cf figures 1 et 2) :

- la rue De Lattre de Tassigny liaison viaire privilégiée jusqu'à la nationale 3;
- la rue George Sand prolongée au droit de la crèche départementale existante et requalifiée en voirie douce, privilégiée pour les itinéraires piétons et les parcours écoliers.

La principale voie adjacente au projet, l'avenue de Lattre de Tassigny, n'est pas desservie par le réseau de transports en commun mais elle se situe à proximité d'arrêts de bus (six arrêts à moins de dix minutes sur l'avenue Gallieni). Le site bénéficiera d'une accessibilité renforcée par l'arrivée du TZEN 3 en 2022 sur l'avenue Gallieni (Ex-RN3) et de la ligne 15 du Grand Paris Express au Pont de Bondy en 2030 (à 15 mn à pied) .

L'étude d'impact indique que dans le cadre du projet de réaménagement du quartier de Lattre de Tassigny, la ville de Bondy prévoit la création d'une voie nouvelle de circulation, au niveau de l'allée Georges Sand. Les principes d'aménagements de la voie comprennent :

- la création d'une voie nouvelle sur 300 mètres linéaires,
- la mise en place de noues d'infiltration dans la partie sud et la partie centrale de la future voie,
- la mise en place d'espaces verts.

Cette voie est désormais réalisée.

Le projet constitue l'un des 23 lauréats de la deuxième édition de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris ».



Figure 1: Localisation du site au sein du quartier - Source : Etude d'impact p.14

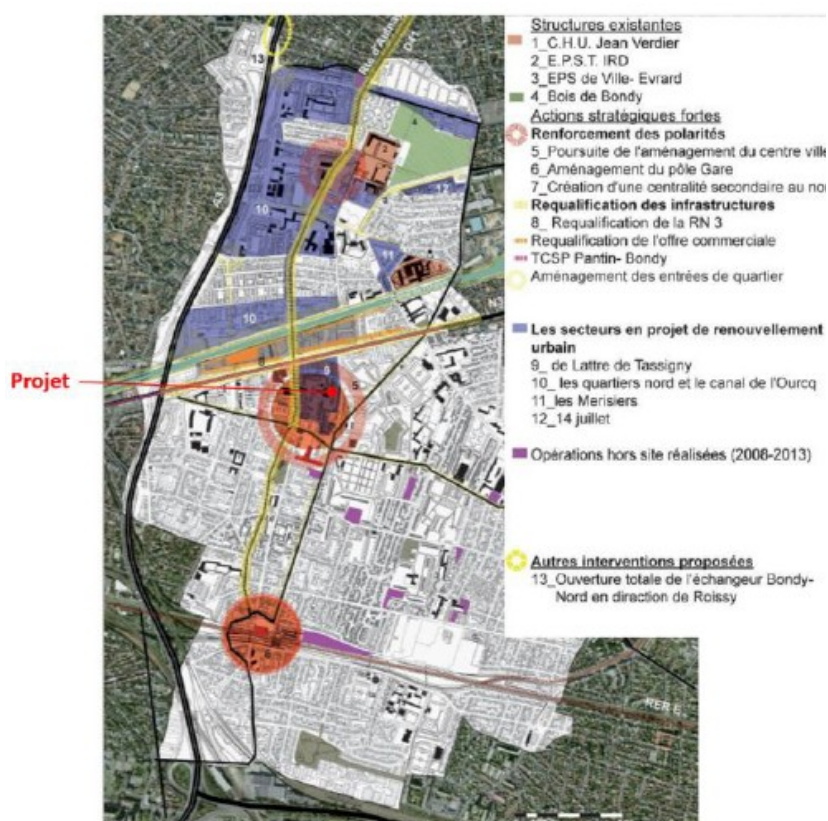


Figure 2 : localisation des différentes opérations de renouvellement urbain. Source : étude d'impact p. 289

2.2 Description du projet – lien avec le programme national de rénovation urbaine

Le **projet de construction** vise, après la démolition d'une barre en R+10 de 256 logements sociaux et d'espaces extérieurs (parkings et espaces verts, dont les caractéristiques ne sont pas précisées dans l'étude d'impact), à réaliser des logements et des équipements répartis en 3 bâtiments.

Sur une emprise foncière totale de 6 250 m², le projet qui développe une surface plancher totale de 12 959 m², prévoit l'implantation :

- de 187 logements, du studio au 5 pièces, au sein des trois bâtiments (sur une surface de plancher de 12 147 m²) ;
- de 4 locaux d'activités (services publics) , classés comme établissement recevant du public de 5^{ème} catégorie³, sur une surface de plancher totale de 812 m² situés en rez-de-chaussée et accueillant :
 - une micro-crèche,
 - un centre médical, d'une capacité maximale de 100 personnes,
 - un local associatif appelé « tiers-lieu » d'une capacité maximale de 200 personnes,
 - une maison de sport et de santé, d'une capacité maximale de 50 personnes ;
- de deux niveaux de sous-sols permettant d'accueillir 196 places de stationnement d'automobiles (pour 187 imposées par le plan local d'urbanisme), dont 14 places pour les personnes à mobilité réduite et de 42 places pour les motos ainsi que des locaux techniques dont la nature n'est pas précisée ;

Il prévoit également l'aménagement de surfaces en pleine terre de 2 500 m² en cœur d'îlots et de 120 m² plantée sur dalle ainsi que la plantation de 26 arbres tiges et de 8 cépées.

La présentation du projet dans l'étude d'impact et son articulation avec le PRU2 n'est pas suffisamment explicite. Après analyse du dossier il apparaît que le projet s'inscrit pour partie seulement dans le cadre du programme de rénovation urbaine (PRU2) du « quartier de Centre-ville de Lattre de Tassigny » (retenu au titre du nouveau programme national de rénovation urbaine de l'agence nationale de rénovation urbaine pour la période 2018-2025).

Comme indiqué dans l'étude d'impact, l'objectif principal du PRU2 est de renforcer la mixité urbaine et sociale par la création de 240 logements neufs et diversifiés et l'aménagement d'une crèche. L'étude précise que : « *Au droit du périmètre du projet, l'objectif du PRU2 comprend la construction de 125 logements et l'aménagement de la crèche* » (p 290). Autrement dit, seuls 125 des 187 logements de l'opération rentrent dans le cadre du PRU sans que soit précisée la nature des 62 autres logements. Il n'est également pas indiqué pourquoi ces 62 logements ne sont pas inscrits dans le PRU2. Ce constat nuit à la fois à la compréhension du dossier et à celle du PRU2.

Un plan illustre ce propos (cf figure 3). Il représente (en rouge) sur la partie nord du périmètre du projet :

- une crèche de 875 m² de surface de plancher ;
- 35 logements de promotion privée, 18 logements en colocation et 72 logements en locatif social, soit les 125 logements inclus dans le PRU2 (cf figure 4).

D'autres volumes sont représentés (en jaune) au sud du périmètre, dont la destination n'est pas précisée.

Au vu de ces éléments, le projet Fair Play présente des caractéristiques très différentes, semblant traduire une évolution depuis la conception du PNR2. Pour la MRAe cette évolution mérite d'être présentée, au titre des variantes envisagées, dans l'étude d'impact qui sera mise à la disposition du public.

L'un des objectifs de la première phase du plan de renouvellement urbain (PRU1) de Bondy, qui s'est tenu sur la période 2008-2018, était la poursuite de la création d'un centre ville rassemblant commerces et services autour de l'hôtel de ville et du futur éco-quartier de Lattre de Tassigny (dont fait partie le projet). Le PRU1 comprenait notamment le relogement de près de 350 familles dont les 256 familles de la Barre D1 démolie dans le cadre du projet Fair Play.

Pour la MRAe, le périmètre d'étude du projet (avec ses 187 logements et ses équipements) doit

³ Soit un établissement dans lequel l'effectif du public n'atteint pas le chiffre minimum fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation.

être élargi aux opérations des programmes PRU1 et 2, réalisées en cours ou prévues dans le quartier De Lattre de Tassigny, au regard notamment des liens fonctionnels potentiels.

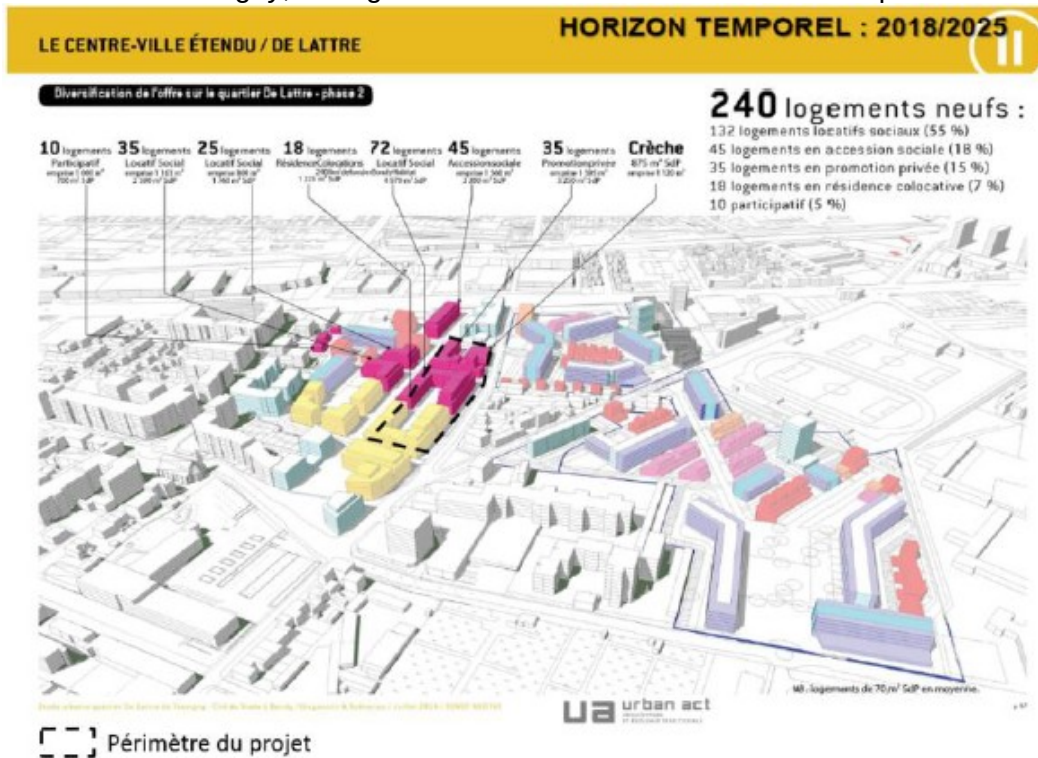


Figure 3 : objectifs d'aménagement du PRU2 Coeur de Ville de Lattre de Tassigny (Source : Urban Act – étude d'impact p.290)

La MRAe recommande de présenter dans l'étude d'impact les autres composantes du programme de rénovation urbaine de Bondy concernant le quartier De Lattre de Tassigny et leurs liens fonctionnels avec le projet Fair Play.

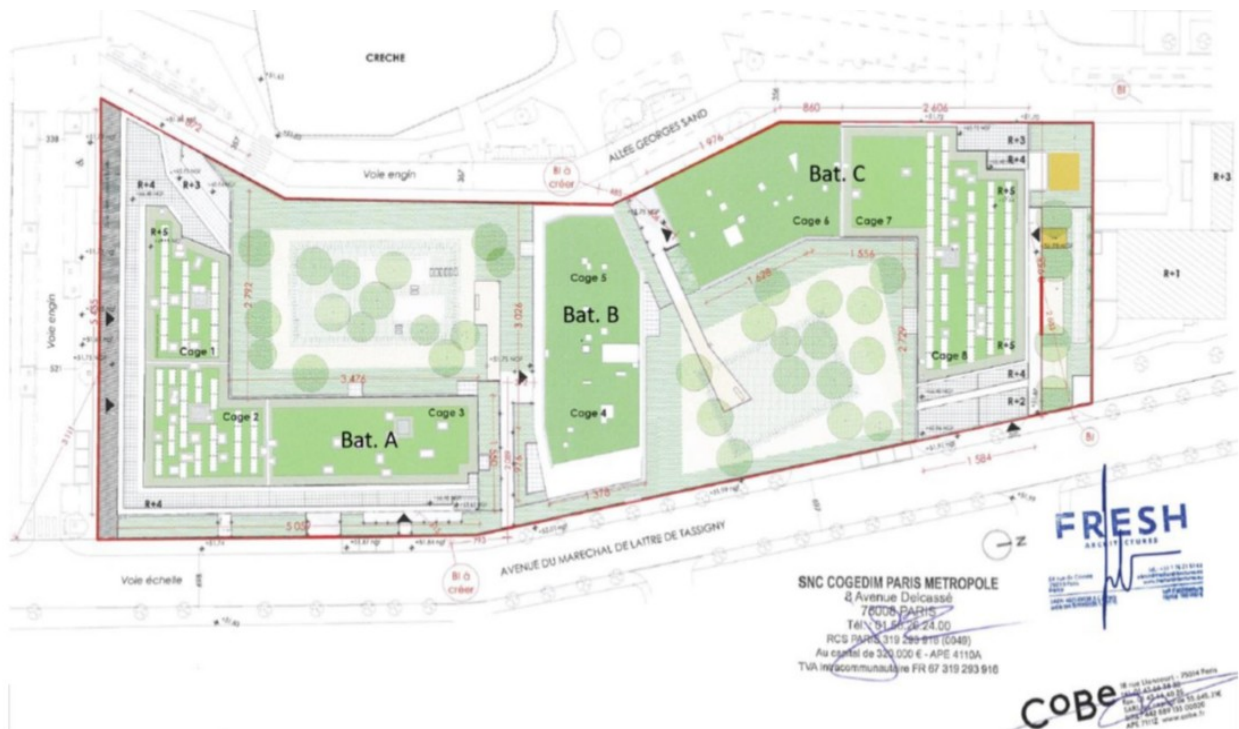


Figure 4: Plan masse - Source : Etude d'impact (figure 39 p.78) (nord à droite)



Figure 5 : Plan de localisation des locaux d'activités en mauve dont le « tiers lieu » en haut à gauche (Source : Etude d'impact p 313)



Figure 6: Perspective du projet depuis l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny ; bâtiment B au premier plan (Source : Etude d'impact p 319)



Figure 7: Perspective du projet depuis le croisement de l'allée Georges Sand et de la rue Julie Victoire Daubié ; Batiment A avec « tiers lieu » au premier plan ((Source : Etude d'impact p 320)

2.3 Démolition de la barre existante

Il apparaît que la démolition de l'immeuble existant (barre D1) a été entreprise sous la maîtrise d'ouvrage de l'office Bondy Habitat (p. 15 de l'étude d'impact - permis de démolir du 4 mars 2019) sans qu'elle ait été considérée par les maîtres d'ouvrage concernés comme partie intégrante du projet devant faire l'objet d'une étude d'impact.

Pour la MRAe, cette démolition fait partie du projet (cf partie 3-2 ci-dessous) et doit être appréhendée dans l'étude d'impact du projet Fair Play qui doit être complétée sur ce point .

En effet en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, « *Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité.* »

La MRAe recommande d'intégrer les travaux de démolition de la barre de logements dans l'étude d'impact du projet.

3. Analyse des enjeux environnementaux

La MRAe considère que sur la forme, l'étude d'impact est claire, avec des informations plus technique en annexe, et bien illustrée

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

- l'exposition de populations sensibles aux pollutions des sols en place ,
- les impacts des opérations de démolition (bruit, poussières, ...) ,
- l'exposition de populations à la pollution de de l'air et les nuisances sonores induites par le projet et par le cumul de projets, notamment durant les travaux,
- et, dans une moindre mesure, le risque d'inondation et le réchauffement climatique.

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 impacts potentiel du projet ainsi que les mesures d'évitement, réduction ou compensation ainsi que de suivi) .

3.1 L'exposition de populations sensibles aux pollutions des sols en place

La pollution des sols est avérée. Contrairement au maître d'ouvrage qui la considère comme un enjeu modéré dans l'étude d'impact (p.106), elle constitue pour la MRAe un enjeu fort du projet puisqu'il comprend l'implantation d'une micro-crèche et par conséquent l'accueil d'une population sensible.

La MRAe rappelle qu'en application de la circulaire interministérielle n° 2007-317 du 8 février 2007 relative aux établissements accueillant des personnes sensibles, *« la construction de ces établissements doit être évitée sur les sites pollués, notamment lorsqu'il s'agit d'anciens sites industriels. Toutefois, compte tenu de contraintes urbanistiques ou sociales, il peut advenir qu'un site alternatif non pollué ne puisse être choisi. Une telle impossibilité mérite néanmoins d'être étayée par un bilan des avantages et inconvénients des différentes options de localisation. »*

Un tel bilan n'est pas retracé dans l'étude d'impact, faisant apparaître la nécessité d'implanter la micro-crèche au sein du projet et plus précisément à un emplacement présentant une pollution notable des gaz du sol . L'articulation éventuelle du projet de micro-crèche avec la crèche départementale De Lattre de Tassigny implantée à l'ouest du projet n'est pas présentée.

La MRAe recommande de présenter le bilan des avantages et inconvénients des différentes options de localisation envisagées de la micro-crèche, eu égard à la pollution mesurée sur le site.

Une ancienne chaufferie au fioul (cf figure 8), répertoriée dans l'inventaire BASIAS⁴ devenue depuis 2003 une chaufferie au gaz, se situe en effet en limite du site à proximité immédiate de la micro-crèche projetée et de son jardin. Le maître d'ouvrage l'identifie comme source potentielle de la principale pollution observée en solvants chlorés⁵.

4 Inventaire historique des sites industriels et activités de service (BASIAS)

5 (chlorure de méthyle, chlorure de méthylène, chloroforme, tétrachlorure de carbone, trichloréthylène, perchloréthylène, trichloro-1,1,1 éthane)

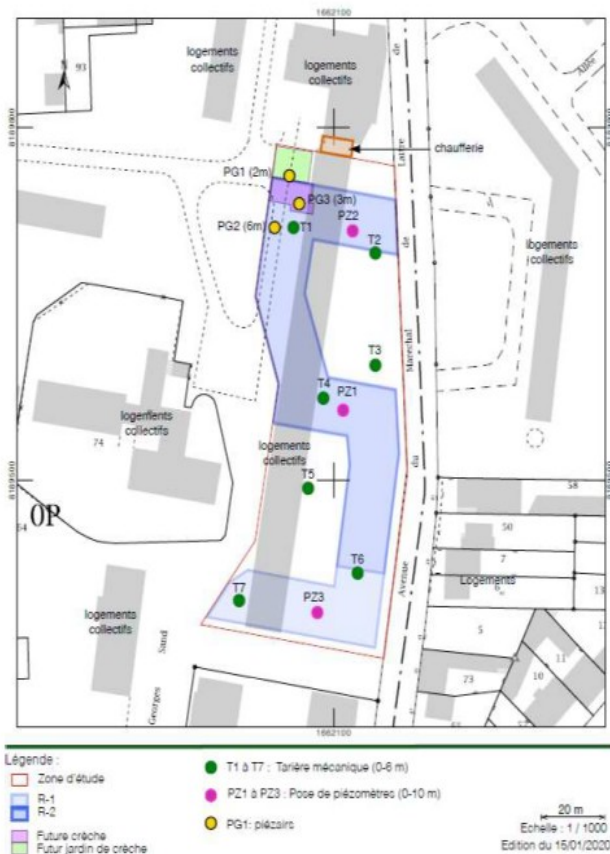


Figure 8 : implantation de la chaufferie. Source : étude d'impact p.38

Conformément à la méthodologie nationale des sites et sols pollués de la note du 19 avril 2017, le maître d'ouvrage a réalisé un diagnostic de l'état des milieux en septembre 2019 (annexe 3 de l'étude d'impact) et des investigations complémentaires (annexe 16) sur les gaz du sol accompagnées d'une analyse des risques résiduels prédictive, en janvier 2020⁶.

Les analyses des différents prélèvements de sols, eaux souterraines et gaz du sol réalisés au droit du site ont mis en évidence (p 162 – cf figure 9) :

- Dans les sols et plus spécifiquement dans les remblais de surface :
 - Des anomalies ponctuelles en métaux (cuivre, mercure, plomb, zinc et arsenic) supérieures au fond géochimique des sols franciliens,
 - Des traces non significatives en hydrocarbures (HCT et HAP).
- Dans les eaux souterraines, l'absence de dépassement des valeurs de référence pour l'ensemble des composés recherchés ;
- Dans les gaz du sol :
 - Au droit du piézair PG1 :
 - Des hydrocarbures mono-aromatiques (BTEX) à une faible teneur (8,7 g/m³) ;
 - Des Composés organo-chlorés Volatils (COHV), à savoir du tétrachloroéthylène et du trichloroéthylène, à une teneur notable (546 g/m³).
 - Au droit du piézair PG3⁷ :
 - Des hydrocarbures volatils aromatiques, en faibles teneurs (119 µg/m³) ;
 - Des composés organochlorés volatils (COHV), en très faibles teneurs (7 µg/m³)
 - Du mercure volatil en traces (0,059 µg/m³).

⁶ La méthodologie a été appliquée avec la réalisation de deux campagnes de diagnostics dans des conditions météorologiques différentes (août et décembre 2019).

⁷ L'étude d'impact précises que les teneurs notables en composés chlorés (COHV), quantifiés au droit du piézair PG1 lors de la première campagne, n'ont pas été retrouvés au droit du piézair PG3 ; ces résultats montrent la variabilité des teneurs en gaz du sol selon les périodes climatiques contrastées (été / hiver).

L'étude d'impact conclut que le site peut présenter un risque sanitaire pour les usagers.

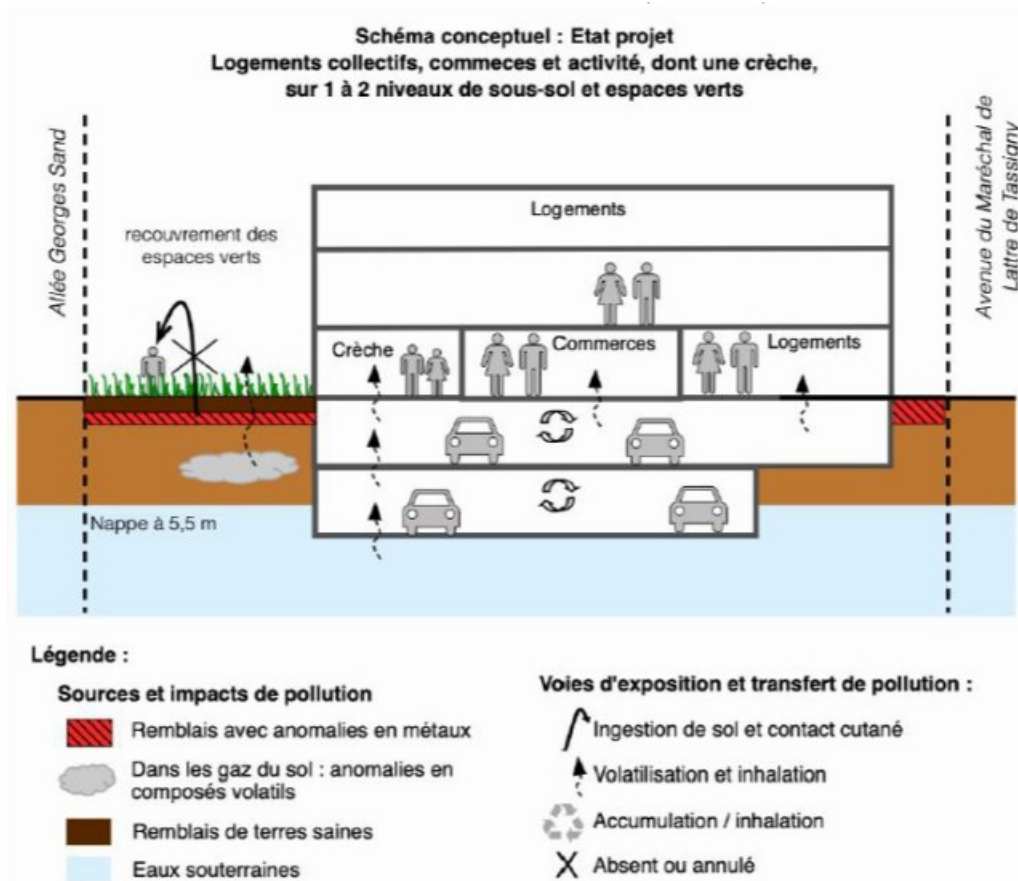


Figure 9 : schéma conceptuel à l'état initial. Source : étude d'impact p.165.

Durant la phase de travaux, le projet entraîne deux voies d'exposition aux sols pollués, par inhalation et par ingestion ou par contact direct prolongé avec les sols. Le maître d'ouvrage s'engage à ce que les travaux soient suivis par des personnes qualifiées (au sens de la norme NFX31-620-2) qui définiront les mesures adéquates d'hygiène et de sécurité, dont un contrôle de la qualité de l'air ambiant en phase d'excavation en bordure de fouille.

Il convient de plus, pour la MRAe de réaliser des analyses des sols en fond et bords de fouille afin de s'assurer du niveau de pollution résiduelle des sols restant en place .

En phase projet, les voies d'exposition potentielles des futurs usagers des bâtiments en projet (résidents, employés et personnes sensibles) sont :

- la voie d'exposition par ingestion ou par contact direct prolongé avec les sols , dans la mesure où les sols de surface sont contaminés par des métaux ;
- la voie d'exposition par inhalation au regard de la présence de composés volatils (hydrocarbures volatils, COHV) mesurés dans les gaz du sol

Au droit du site de la micro-crèche, le maître d'ouvrage considère que la création d'un parking de deux-niveaux sous la micro-crèche et la ventilation mécanique des deux niveaux de sous-sol et de la micro-crèche suffisent à rendre compatibles les différents milieux (sol et air de la crèche) avec l'usage projeté.

Au droit du jardin de micro-crèche, une couche de 30 cm de terres saines sera apportée en complément au dessus d'un grillage avertisseur ou il sera apposée une couche minéralisée (type enrobé ou dalle béton) afin d'éviter tout contact direct prolongé avec les terres en place.

Le maître d'ouvrage précise que ce recouvrement concernera aussi les terres polluées par des métaux, laissées en place au droit des espaces verts en pleine terre du projet, sans toutefois indiquer leur emplacement.

La MRAe rappelle que les terres d'apport utilisées pour la couverture de surface doivent être analysées et respecter les valeurs de comparaison pour les sols franciliens définis par la Cellule de veille sanitaire en région (CIRE Ile-de-France) pour ce qui concerne les traces métalliques.

Les résultats de l'analyse des risques résiduels prédictive ne montrent, notamment pour les enfants de la micro-crèche, aucun dépassement des valeurs d'analyse de la situation en comparaison avec les valeurs d'analyse de la situation recommandées par la méthodologie nationale (p.44 annexe 16).

L'étude d'impact conclut à la compatibilité de l'état environnemental du site avec l'usage prévu. (p 388). le maître d'ouvrage ne réalisera donc pas de plan de gestion, mais il s'est engagé à réaliser une analyse des risques résiduels en fin de travaux. Elle devra notamment porter, pour la MRAe, sur le risque sanitaire par inhalation pour les enfants de la crèche.

Par ailleurs, les études menées démontrent une absence de substance polluante dans les eaux souterraines (p.163), elles sont, selon le maître d'ouvrage, vulnérables face à une éventuelle pollution au droit du site au regard de la nature des sols (semi-perméable) et du contexte hydrogéologique du terrain (nappe peu profonde). Le maître d'ouvrage s'engage à ce titre à évacuer les déblais hors site lors des opérations d'excavation des terres afin d'éviter toute pollution de la nappe.

La MRAe constate que l'enjeu de pollution est identifié par le maître d'ouvrage. Si des mesures sont prévues pour garantir dans la durée la compatibilité des sols avec les usages projetés⁸. La MRAe souligne de plus la nécessité de procéder à la surveillance de l'air intérieur des établissements recevant du public et notamment de la crèche telle que prévue par les articles R. 221-30 et suivants du code de l'environnement issus du décret n°2015-1000 du 17 août 2015 relatif aux modalités de surveillance de la qualité de l'air intérieur dans certains établissements recevant du public, et d'adopter au besoin des mesures correctives.

La MRAe recommande de :

- ***réaliser des mesures en fond et bords de fouille après excavation des terres afin de s'assurer du niveau de pollution résiduelle des gaz du sol ;***
- ***mettre en place, afin de vérifier l'efficacité des mesures retenues, une surveillance de la qualité de l'air intérieur après construction telle que prévue par les articles R. 221-30 et suivants du code de l'environnement issus du décret n°2015-1000 du 17 août 2015 relatif aux modalités de surveillance de la qualité de l'air intérieur dans certains établissements recevant du public et d'adopter au besoin des mesures correctives ;***

3.2 Les impacts des opérations de démolition

Le projet débute par des opérations de démolition du bâtiment et des surfaces en enrobé existants. Ces opérations, réalisées par l'OPH Bondy Habitat, sont actuellement en cours. Comme indiqué ci-avant, la MRAe considère que ces opérations de démolition sont une composante du projet Fair Play.

L'étude d'impact ne précise pas si un plan de gestion des déchets a été établi pour la démolition, conformément aux articles R. 111-43 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Une étude d'amiante avant démolition a relevé la présence d'amiante dans certains matériaux de la barre de logements existante (annexes 5 et 6), la MRAe rappelle l'intérêt de mettre en œuvre un suivi rigoureux des pratiques durant la démolition, étant donné la présence d'amiante, afin de pro-

⁸ Afin de prévenir des risques en cas de nouveaux travaux (tranchées, curage, plantation...), le passif du site sera détaillé dans les dossiers d'ouvrages exécutés. Le diagnostic de l'état des milieux et le rapport des investigations complémentaire et d'analyse des risques résiduels prédictive seront intégrés aux actes notariés.

téger la santé des intervenants.

L'étude d'impact prévoit (p.379) des mesures de réduction des déchets du chantier, dont ceux qui sont issus de la démolition, et de respecter les préconisations de tri et de valorisation.

La définition d'un plan de gestion des déchets du chantier de construction est prévue (p 380).

3.3 Déplacements, pollution de l'air et nuisances sonores

Pour la MRAe, le projet doit répondre à des enjeux forts de qualité de l'air et de bruit notamment en phase chantier au regard de projets concomitants d'ampleur non négligeables situés à proximité du site, ce qui implique d'analyser les effets cumulés sur ces thématiques .

Ce projet s'inscrit comme indiqué ci avant dans le projet de rénovation urbaine du quartier de Centre-ville de Lattre de Tassigny » et de manière plus large dans le renouvellement urbain de la Plaine de l'Ourcq. Cinq projets susceptibles d'avoir un effet cumulé avec le projet sont décrits dans l'étude d'impact (p.417). Ce sont les projets existants ou approuvés situés à 2 km du projet : le tramway TZEN 3, le quartier Les Rives de l'Ourcq à Bondy, le nouveau groupe scolaire Claudel, la Ligne 15 du Grand Paris Express et la ZAC Quartier durable de la Plaine de l'Ourcq à Noisy-le-Sec.

L'étude d'impact relève la concomitance des chantiers et présente des mesures de réduction des impacts relatives à chaque projet pour la phase de travaux. Aucune mesure n'est prévue pour limiter les effets cumulés dans la phase d'exploitation, le cumul des impacts étant estimé par le maître d'ouvrage neutre voire positif.

Pour la MRAe, il est donc nécessaire de caractériser plus précisément les incidences cumulées de ces différents projets notamment sur les déplacements et les pollutions (sonores, atmosphériques) associées.

3.3.1. Les déplacements

Le maître d'ouvrage présente une étude globale des déplacements, avec notamment la hiérarchisation du réseau viaire de Bondy. En dehors des chantiers, l'avenue de Lattre de Tassigny n'est pas concernée de façon notable par le trafic des poids-lourds. Elle n'est pas desservie par le réseau de transports en commun mais elle se situe à proximité d'arrêts de bus (cf chapitre 2 ci-dessus).

L'étude d'impact ne quantifie pas l'état initial du trafic sur l'avenue de Lattre de Tassigny, qui est considérée comme une « liaison viaire privilégiée jusqu'à la nationale » (p.297). L'impact du projet sur les déplacements est considéré par le maître d'ouvrage comme nul en phase d'exploitation (p.391). L'étude ne présente donc pas de modélisation du trafic en phase d'exploitation .

La MRAe constate que le projet ne devrait pas générer de déplacements significativement supérieurs à la situation actuelle, le nombre de logements sur le site étant notamment réduit de 256 à 187.

3.3.2. La qualité de l'air

L'étude d'impact présente les sources d'émission en gaz à effet de serre (GES) ainsi qu'en polluants atmosphériques sur la commune. Elle précise la répartition de ces derniers par secteurs d'activités, les principales sources provenant des secteurs routiers et résidentiels.

La qualité de l'air extérieur au plus proche du projet est caractérisée grâce à l'ensemble des mesures effectuées en 2016 sur la station de fond urbain de Bobigny du réseau Airparif.

Des mesures de réduction des nuisances sont prévues en phase de chantier, telles que le bâ-

chage des camions, le nettoyage des roues et des chaussées.

3.3.3. Les nuisances sonores

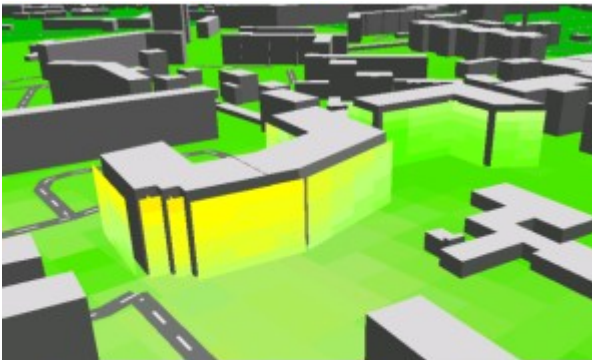
Le projet est soumis au plan de prévention du bruit dans l'environnement des infrastructures de transports de l'Etat en Seine-Saint-Denis⁹.

Au regard de sa proximité avec l'ex-RN3, le site est caractérisé par une ambiance sonore entre 60-65 Lden dB(A). Selon l'étude d'impact, aucune façade du projet n'est concernée par la bande de 100m affectée par le bruit de part et d'autre de l'ex-RN3, située au nord du site.

Selon les simulations de BruitParif (p 272) la contribution sonore des infrastructures de transport, journée entière, est de l'ordre de 60 et atteint 65 Lden dB(A) en limite nord ouest du site .

Au vu des mesures acoustiques réalisées sur le site en 3 points en janvier 2020 (annexe 17), l'ambiance sonore actuelle est considérée par l'étude d'impact comme modérée. La campagne de mesure a toutefois été réalisée principalement durant le week-end compte tenu des opérations de curage et de démolition alors effectuées durant la semaine, Un niveau sonore a cependant été calculé pour un vendredi en excluant les périodes impactées par le bruit des travaux

La modélisation sur ces bases de la contribution des infrastructures au bruit sur les bâtiments projetés futur (circulations estimées en 20300) montre des niveaux de bruit en façade restant inférieurs de jour à 60 dB (cf figure 10).



Carte de la contribution du bruit routier en façade des bâtiments en période jour $L_{Aeq,6-22}$ Etat Projet 2030

Figure 10 : bruit routier en façade. Source étude d'impact - Annexe 17 p 16

Pour la MRAe il est opportun, pour confirmer la pertinence des dispositions retenues, de réaliser des mesures de bruit après la réalisation du chantier, puis dans la durée, à l'intérieur des logements et de la micro- crèche et à l'extérieur des bâtiments (jardin de la micro-crèche) et d'adapter au besoin des mesures correctives

La MRAe recommande la réalisation de campagnes de mesures du bruit à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments et l'adoption si nécessaire de mesures correctives.

⁹ Approuvé par arrêté préfectoral le 4 juillet 2018.

3.4 Risque d'inondation

Le projet, situé sur des sols semi-perméables et au dessus d'une nappe peu profonde, est concerné par le risque d'inondation par remontée de nappe ou pluviales ou de ruissellements (zone d'aléa fort à très élevé). La commune de Bondy ne fait pas l'objet d'un plan de prévention du risque d'inondation. Son territoire est soumis au Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

3.4.1. Les eaux souterraines

Au sud du site, les fondations du projet intercepteront la nappe phréatique. Un rabattement de la nappe ainsi qu'un cuvelage sont donc prévus afin de réaliser les deux niveaux de sous-sol.

Des prélèvements d'eau ont permis d'identifier le volume et/ou du débit horaire (de l'ordre de 90 000 m³) des eaux d'exhaure qui seront rejetées dans le réseau, après autorisation des concessionnaires. Le bureau d'étude Soler environnement préconise de prévoir un bassin de décantation provisoire avant rejet dans le réseau, option qui pour la MRAe, mérite d'être retenue. Le maître d'ouvrage a identifié que, pour un pompage de la nappe en phase chantier de l'ordre de 4 mois, le projet nécessitera la réalisation d'un dossier Loi sur l'eau, soumis à déclaration a minima.

En phase de travaux, le maître d'ouvrage indique des mesures de suivi hydrogéologique du chantier (mesure des niveaux de nappe) afin de contrôler les mouvements de nappe (p.366).

En phase d'exploitation, un revêtement d'étanchéité supplémentaire pour les locaux techniques et une cristallisation pour les parkings ont été prévus.

3.4.2. Les eaux superficielles

Une étude de gestion des eaux pluviales, dont des essais de perméabilité réalisés sur site, a été menée en vue de respecter les prescriptions du plan local d'urbanisme et de répondre à l'objectif de gestion des pluies courantes à la parcelle imposée par l'établissement public territorial d'Est Ensemble, soit une infiltration sans rejet au réseau durant ces pluies.

En présence d'un risque d'inondation par remontée de nappe ou par ruissellement, ce qui est le cas pour ce projet, le guide « La ville et son assainissement – Principes, méthodes et outils pour une meilleure intégration dans le cycle de l'eau » du ministère chargé de l'environnement – édité par le CERTU en 2003 recommande de ne pas infiltrer des eaux de quelque nature que ce soit à moins d'un mètre du niveau des plus hautes eaux. Le maître d'ouvrage suit cette recommandation. Les 3 bassins d'infiltration, implantés au droit de la frange superficielle des masses et marnes du gypse seront disposés entre les côtes 50,4 m NGF et 49,6 m NGF, soit au moins un mètre au-dessus du niveau des plus hautes eaux (48,6 m NGF).

La MRAe note l'absence de marge en cas d'une remontée tendancielle de la nappe suscitée par la baisse de pompages industriels.

3.5 Le changement climatique

Le maître d'ouvrage a identifié qu'il s'agissait d'un enjeu fort (p.71).

Le projet est soumis à un effet modéré d'îlot de chaleur (ICU) que le maître d'ouvrage s'engage a minima à ne pas augmenter (implantations d'espaces verts, revêtements minéraux clairs cf. p.286).

Plusieurs systèmes énergétiques susceptibles d'alimenter le projet ont été évalués, dont le réseau de chauffage urbain en raison de l'emplacement du projet sur une zone à potentiel de chauffage urbain élevé. Le maître d'ouvrage a toutefois opté pour un système de chaudière collective gaz à

condensation et pour l'utilisation des énergies renouvelables *via* des panneaux solaires installés en toiture.

Les certifications poursuivies en la matière dans le cadre du présent projet (labels E+C1 et NF Habitat HQE 6 étoiles) ne visent pas l'objectif de la RT 2020 (qui est la réglementation thermique qui sera applicable à toutes les constructions neuves à partir de fin 2020 et qui vise la « maison passive »).

4. Justification du projet retenu

Selon l'étude d'impact, la création d'un « tiers lieu », est au coeur du programme qui a été proposé en réponse à l'appel à candidature de la Métropole du grand Paris. Ce « tiers lieu » sera « un espace emblématique mariant l'activité, l'insertion par l'économie, la formation et le festif » (p.293) ;

Le projet Fair Play vise à permettre une meilleure connexion urbaine entre le centre-ville de Bondy et le nord de la ville, en lien avec le nouveau réseau de transport, et un meilleur lien paysager est-ouest avec la création d'espaces verts (p.297).

Si le maître d'ouvrage a réalisé un ensemble d'études complémentaires visant à caractériser et à réduire les incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine, cette démarche nécessite, selon la MRAe, d'être approfondie (en tenant compte notamment des recommandations émises dans le présent avis). En particulier, le pétitionnaire ne justifie pas suffisamment l'implantation d'une micro-crèche et de son jardin sur des sols pollués comme souligné au chapitre 3 ci-dessus.

5. Information, consultation et participation du public

Le résumé non technique fourni dans le dossier donne au lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact.

Par ailleurs, le présent avis devra 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 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 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 blue ink, appearing to read 'Jean-Paul Le Divenah', is written over a faint circular stamp.

Jean-Paul Le Divenah