



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis délibéré en date du 19 novembre 2020
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
sur le projet de construction d'un bâtiment accueillant une résidence pour
jeunes actifs, chercheurs et étudiants (441 logements) et d'un hôtel trois
étoiles (199 chambres) situé 300 rue Étienne Marcel à Bagnolet
(Seine-Saint-Denis)**

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet de construction d'un hôtel trois étoiles (de 199 chambres) et d'une résidence de 441 logements pour jeunes actifs, étudiants et chercheurs, situé 300 rue Étienne Marcel à Bagnolet en Seine-Saint-Denis et sur son étude d'impact associée datée du 10 avril 2020. Il est émis dans le cadre de la procédure de permis de construire.

Le projet, porté par la SCI Bagnolet Marcel Lemierre, consiste, sur une emprise foncière de 2875 m² environ, en lieu et place d'un bâtiment d'entreprise voué à la démolition, en la création d'un ensemble immobilier en R+3 à R+11.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour ce projet concernent : le paysage, la pollution des sols, les déplacements, la qualité de l'air, le bruit, le climat, les eaux pluviales, la nappe et les mouvements de terrain, les nuisances liées à la phase chantier, les effets cumulés. Les enjeux du projet sont bien identifiés par le maître d'ouvrage excepté celui des îlots de chaleur. Les thématiques sont traitées de manière inégale dans l'état initial, le contexte du projet, l'insertion paysagère, la qualité de l'air et les îlots de chaleur appellent notamment des développements.

Au préalable, la MRAe recommande de présenter et de donner à voir ce projet dans son contexte futur, principalement en considérant le futur bâtiment abritant le Marché aux puces qui doit s'élever devant sa façade principale.

La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des différents effets générés par le projet, notamment en matière de paysage, de pollution des sols, de déplacements, des pollutions sonores et de l'air, des effets cumulés avec les autres projets connus.

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

Le paysage :

- montrer l'insertion urbaine du projet depuis Paris en intégrant les aménagements prévus par le projet urbain de la Porte de Montreuil et justifier, de ce point de vue, le choix de la morphologie du projet ;
- justifier le parti pris d'une fermeture totale de la façade ouest de l'îlot compte tenu de son impact environnemental en termes de vues et d'ensoleillement pour les habitations situées dans le même îlot ;

Pollution des sols et de la nappe :

- vérifier les niveaux de pollution résiduels (remblais sous jacents, nappe, impact du site Basol) ;
- confirmer l'excavation des remblais susceptibles de comporter du mercure sur le secteur du parking et du jardin paysager ;

Les déplacements, l'air et le bruit :

- apporter des améliorations visant à faciliter l'usage du vélo des habitants de cette construction (dimensionnement localisation du local vélos) ;
- modéliser les niveaux sonores en phase exploitation et vérifier le respect des valeurs réglementaires ;
- réaliser une étude évaluant les émissions de polluants dans l'air générées par le projet.

Effets cumulés :

- compléter l'analyse des effets cumulés avec les projets de la Porte de Montreuil ;

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

*Avis disponible sur les sites Internet de la MRAe et
de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Île-de-France*

Préambule

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France s'est réunie le 19 novembre 2020 en conférence téléphonique. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de construction mixte situé au 300 rue Étienne Marcel à Bagnolet (93).

Étaient présents et ont délibéré : Éric Alonzo, Noël Jouteur, Jean-Jacques Lafitte, Ruth Marques, Catherine Mir, François Noisette, Philippe Schmit.

Était également présent : François Belbezet, chef du pôle d'instruction.

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 directeur de l'Agence régionale de santé d'Île-de-France par courrier daté du 24/09/2020 et a pris en compte sa réponse en date du 28/10/2020.

Chacun des membres délibérants cités 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 Éric Alonzo, coordonnateur, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Il est rappelé ici que pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur son opportunité mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par la personne publique responsable de la procédure, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, la personne publique responsable de la procédure prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, le plan, schéma, programme ou document avant de l'adopter.

Table des matières

1. L'évaluation environnementale.....	5
2. Contexte et description du projet.....	5
3. L'analyse des enjeux environnementaux et des effets du projet.....	8
3.1 Le paysage.....	8
3.2 La pollution des sols, de la nappe et les risques sanitaires.....	10
3.3 Les déplacements, les stationnements, l'ambiance sonore et la qualité de l'air.....	12
3.4 Les consommations énergétiques, les îlots de chaleur.....	14
3.5 Les eaux pluviales, la nappe, l'eau potable.....	14
3.6 Les effets cumulés.....	15
4. Justification du projet retenu.....	15

Avis détaillé

1. L'évaluation environnementale

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.

L'article R. 122-6 du code de l'environnement désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L. 122-1 et R. 122-7. Pour ce projet, l'autorité environnementale est la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France.

Le projet immobilier mixte situé 300 rue Étienne Marcel à Bagnolet, qui 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°), a été soumis à l'évaluation environnementale par décision du préfet de la région Île-de-France n° DRIEE-SDDTE-2017-226 du 23 novembre 2017.

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.

Il est émis à la demande du Maire de Bagnolet dans le cadre de la procédure de permis de construire, et porte sur l'analyse de l'étude d'impact datée d'avril 2020.

À la suite de la phase de consultation, 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 s'implante sur la commune de Bagnolet (18 165 habitants), précisément à l'extrémité sud-est de la commune. Il est directement limitrophe des communes de Paris à l'ouest et Montreuil au sud. Il se situe le long du Marché aux puces de la Porte de Montreuil.

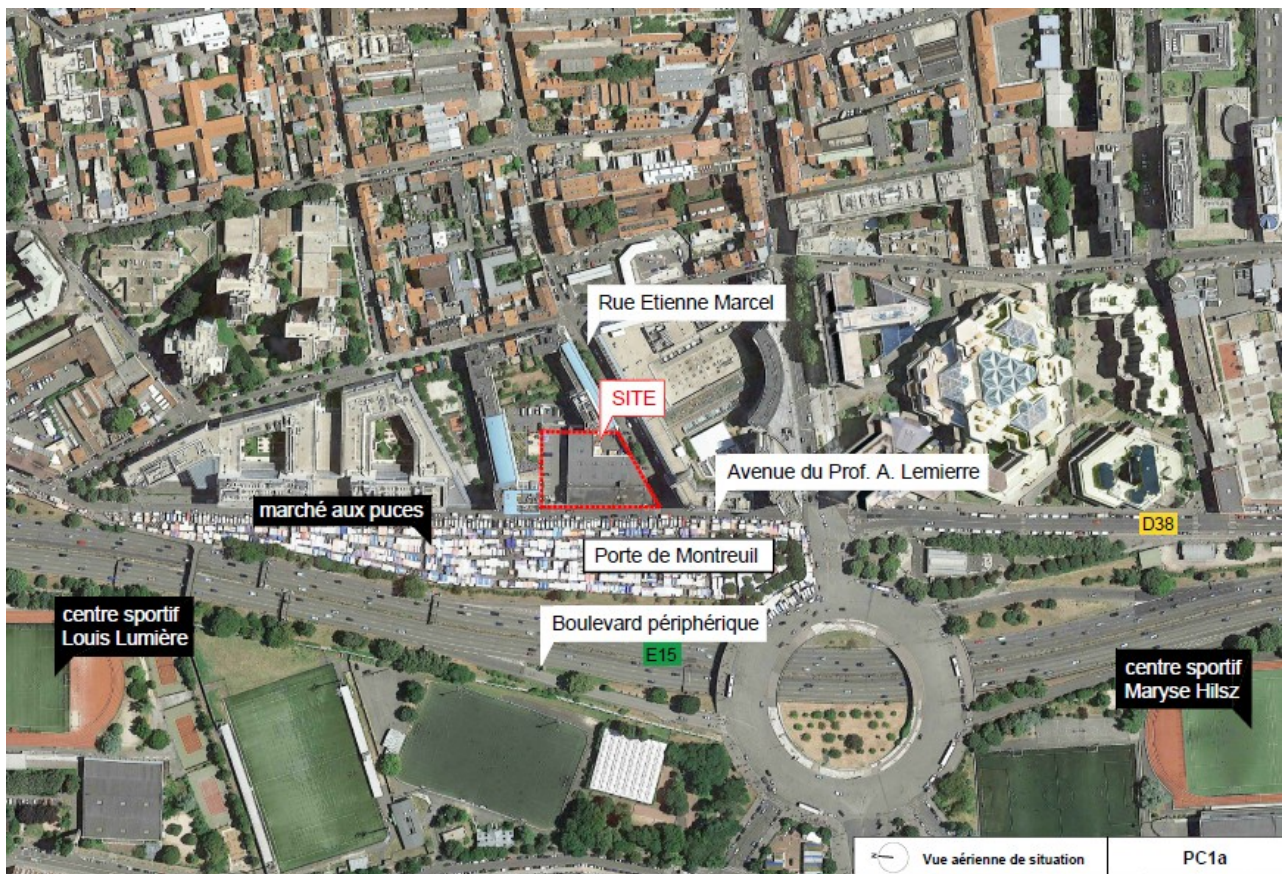


Fig 1. Site du projet (source : permis de construire)

Plus précisément, le projet occupe l'extrémité sud-ouest d'un îlot, à l'angle de la rue Étienne Marcel au sud et de l'avenue du professeur André Lemierre, parallèle au boulevard périphérique, à l'ouest. Ces parcelles jouxtent au nord un hôtel (Novotel) de dix étages et à l'est un hôtel (Formule 1) de cinq étages. Le reste de l'îlot est composé d'immeubles d'habitation.

Il s'implante en lieu et place de l'actuelle entreprise Filmolux, spécialisée dans la fabrication de films adhésifs et de supports d'impression. Elle comprend actuellement : un bâtiment de deux étages assez récent (permis de construire datant de 1999), une aire de parking et une cour de service. L'ensemble de ces bâtiments présents seront démolis.

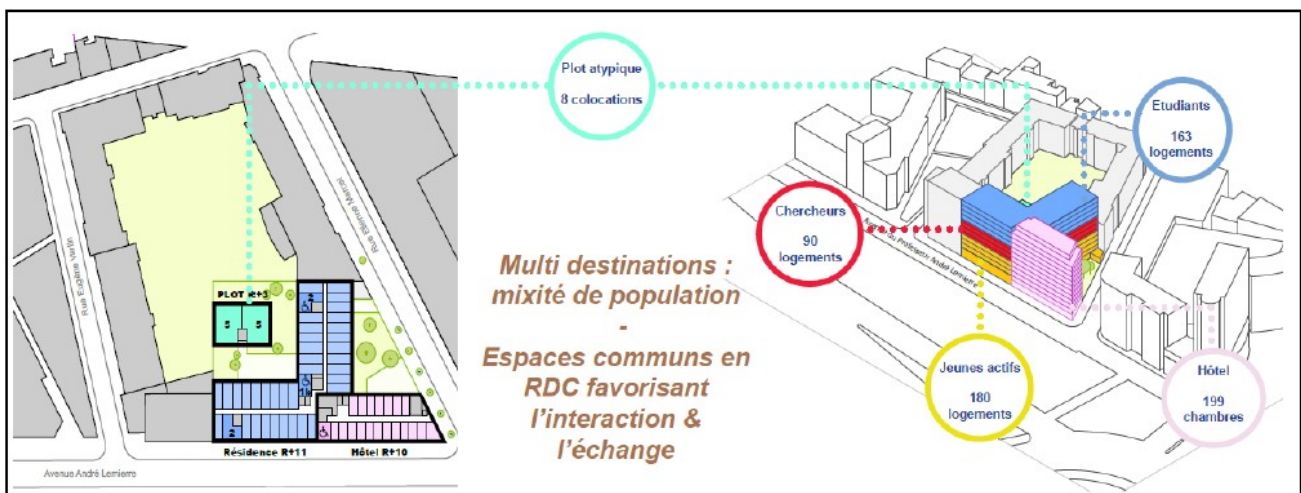


Fig 2. Plan masse du projet (source : étude d'impact)

Le projet, porté par la Société civile immobilière (SCI) Bagnolet Marcel Lemierre, consiste, sur une emprise foncière de 2 875 m², en la création d'un ensemble immobilier mixte développant 16 500 m² de surface de plancher (page 14).

Le programme comprend 441 logements et 199 chambres d'hôtel (page 51). Il prévoit la construction :

- d'un grand bâtiment en T, principalement aligné sur l'avenue du professeur André Lemierre, composé de :
 - deux ailes de onze étages superposant (de bas en haut) : 180 logements pour jeunes actifs, 90 logements pour chercheurs et 163 logements pour étudiants,
 - une aile de dix étages comprenant un hôtel trois étoiles,
- d'un « plot » de trois étages, en cœur d'îlot, contenant huit appartements destinés à la colocation,
- d'un parking souterrain de deux niveaux (129 places). La MRAe recommande d'actualiser l'étude d'impact sur ce point car elle fait encore état de l'éventualité d'une dérogation pour le second niveau de parking (pages 27, 52 et 182).

La durée des travaux est estimée entre 27 mois (page 183) dans le cas d'un niveau de sous-sol et de 28,5 mois dans le cas de deux sous-sols.

L'environnement est aujourd'hui marqué principalement par la présence à l'ouest du Marché aux puces de la porte de Montreuil, entre l'avenue du professeur André Lemierre et le boulevard périphérique ainsi que au sud d'un grand centre commercial (La Grande Porte Carrefour).

Toutefois, l'ensemble de cette zone est appelé à connaître une profonde mutation en raison du projet urbain « Porte de Montreuil » conduit par la Ville de Paris¹. Celui-ci prévoit notamment de construire plusieurs bâtiments entre l'avenue du professeur André Lemierre et le boulevard périphérique, sur l'emplacement du Marché aux puces (cf figure 3) . L'activité de celui-ci sera accueillie dans un nouveau bâtiment composée d'une « halle » formant un socle surmonté de deux plots recevant d'autres programmes (bureaux, commerces)², qui s'élèvera juste devant le projet qui fait l'objet du présent avis.



Fig 3. Extrait de la perspective du projet urbain « Porte de Montreuil » porté par la Ville de Paris (source : www.paris.fr/pages/20-e-porte-de-montreuil-3329).

L'emplacement de la façade principale du projet de construction mixte est indiquée en rouge

1 <https://www.paris.fr/pages/20-e-porte-de-montreuil-3329>. Voir également l'avis de la MRAe d'Île-de-France du 22 avril 2019 : http://www.drie.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/190422_mrae_avis_sur_projet_aménagement_porte_de_montreuil_a_paris_75020_.pdf.

2 Les caractéristiques de ce futur bâtiment est précisé dans le projet du groupement porté par Nexity, lauréat en septembre 2019 du concours *Reinventing Cities* - Paris Porte de Montreuil lancé par la Ville de Paris et le C40. Voir <https://www.paris.fr/pages/decouvrez-le-laureat-reinventing-cities-pour-la-porte-de-montreuil-7192>

Or, si l'étude d'impact mentionne plusieurs fois (principalement à travers une dizaine de lignes pages 22-23, répétées pages 46-47) ces transformations à venir, dont le futur bâtiment accueillant le Marché aux puces, elle ne les donne jamais à voir et représente toujours le projet dans le contexte actuel.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par une présentation détaillée et illustrée du projet urbain de la porte de Montreuil, et particulièrement du futur bâtiment abritant le Marché aux puces qui doit s'élever juste devant la façade principale de l'immeuble projeté.

3. L'analyse des enjeux environnementaux et des effets du projet

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

- le paysage,
- la pollution des sols et de la nappe,
- les déplacements, les nuisances sonores et la qualité de l'air,
- la consommation énergétique, les îlots de chaleur,
- les eaux pluviales, la nappe, la ressource et les mouvements de terrain,
- les effets cumulés avec d'autres projets .

Les enjeux sont bien identifiés par le maître d'ouvrage excepté celui des îlots de chaleur . 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 ainsi que les mesures ERC .

3.1 Le paysage

Concernant l'état initial, l'étude d'impact en page 45 indique que : « par sa typologie, sa matérialité, son gabarit ou son lien avec l'espace public, la construction existante [l'usine] forme un ensemble peu hétérogène avec son environnement immédiat ».

Le projet prévoit de refermer entièrement l'îlot par un bâtiment en R+11 en un seul bloc, faisant passer la hauteur du bâti de cinq mètres actuellement à plus de trente mètres. D'après la notice architecturale de la demande de permis de construire, ce choix se fonde sur le constat que : « les bâtiments avoisinants le long de l'avenue du professeur André Lemierre forment un front bâti à l'alignement continu qui présente des hauteurs importantes, pour la quasi-totalité à R+11, le bâtiment actuel à R+2 constituant une rupture importante d'échelle avec l'espace urbain dans lequel il s'intègre. ».

Par ailleurs, la notice architecturale du permis de construire, après avoir relevé cette « discontinuité du front bâti » existant, propose la constitution d'une « façade métropolitaine », un « front bâti représentant en quelque sorte une « vitrine pour la ville »³ . Ce parti est également justifié par la recherche d'un effet de rempart en front de périphérique pour protéger le cœur d'îlot en le fermant côté ouest : « barrière acoustique », « cœur d'îlot apaisé »⁴.

Ces justifications de la forme urbaine du projet ne sont pas reprises dans l'étude d'impact et le maître d'ouvrage considère que son projet ne présente pas d'enjeu du point de vue du paysage (page 170).

3 PC4 : Notice architecturale, urbaine et paysagère, 10 avril 2020, pages 5-6.

4 PC4 : Notice architecturale, urbaine et paysagère, 10 avril 2020, page 7.



Fig 4. Illustration du projet d'hôtel et de résidence étudiants (source : étude d'impact)

La MRAe note que le projet paraît en rupture avec la morphologie urbaine du tissu de faubourg caractérisée par une grande hétérogénéité (différences de hauteurs, percées visuelles, etc.) et traditionnellement composé d'un bâti de faible hauteur à l'image de celui existant à l'est du projet. L'étude d'impact précise que « la zone d'étude est incluse dans le secteur des Coutures où il est envisagé de préserver la morphologie urbaine et la mixité des fonctions du tissu de faubourg en lien avec le GPRU⁵ de la Porte de Montreuil. » (page 172). La MRAe note que le projet urbain de la Porte de Montreuil préconise l'usage de matériaux locaux pour les constructions : la terre cuite, la pierre, le bois et le béton de chanvre⁶.

En outre, la recherche de « vitrine » ou de « façade métropolitaine » ne tient pas compte des bâtiments prévus dans le projet urbain de la Porte de Montreuil qui vont s'élever juste devant. La MRAe remarque qu'aucune perspective montrant l'insertion urbaine du projet ne prend en compte ce futur environnement. Or depuis l'autre rive du boulevard périphérique, le projet sera en arrière plan du futur bâtiment abritant le marché aux puces. Dans cette situation, le projet ne pourra pas produire l'effet de « vitrine » ou de « façade métropolitaine » .

Pour la MRAe ces différents enjeux d'insertion urbaine ne sont donc pas bien développés dans l'étude d'impact et devraient être développés.

5 Le Grand projet de renouvellement urbain est une opération portée par la Ville de Paris. « Il vise la requalification urbaine des quartiers en faveur de l'amélioration des conditions de vie des habitants, l'insertion et le développement économique, le développement de la coopération avec les communes voisines, l'accès aux droits des populations les plus en difficulté ». <https://www.paris.fr/pages/les-projets-de-renouvellement-urbain-4497#gpru-pnru-npru-qu-est-ce-que-c-est>

6 « Pour aboutir à une architecture construite avec les ressources locales, 80% des matériaux utilisés seront issus d'Île-de-France : terre crue, pierre, bois et béton de chanvre. », <https://www.paris.fr/pages/decouvrez-le-laureat-reinventant-cities-pour-la-porte-de-montreuil-7192>.

Le maître d'ouvrage a fait réaliser une évaluation des effets du futur programme sur l'ensoleillement du bâti environnant. Pour lui, le futur bâti s'inscrit correctement dans la continuité des bâtiments avoisnants, « sans créer de masques notables qui seraient préjudiciables pour les voisins » (page 215).

La MRAe note néanmoins, à l'appui des héliodons⁷ réalisés en page 216 et 217, que les immeubles d'habitation situés à l'est du programme, le long de la rue Édouard Vaillant, déjà impactés par les bâtiments situés au sud, le seront davantage avec la création du programme notamment au printemps et en hiver où les déficits en lumière sont importants. Le projet génère une ombre portée de l'hôtel sur la résidence étudiante coté rue Étienne Marcel.

Par ailleurs cette fermeture totale – et sur trente mètres de haut – de la façade ouest de l'îlot va définitivement priver tous ces immeubles de la vue lointaine vers Paris dont ils bénéficiaient jusqu'à présent depuis le cœur d'îlot.

La MRAe recommande de montrer l'insertion urbaine du projet dans son environnement proche et depuis Paris intégrant le projet urbain de réaménagement de la porte de Montreuil, dont le bâtiment qui abritera le Marché aux puces.

Elle recommande également de justifier le choix de la morphologie du projet, son écriture architecturale au regard des caractéristiques faubouriennes du quartier des Coutures à l'arrière et des futures opérations du projet urbain de la Porte de Montreuil à l'avant.

Elle recommande enfin de justifier le parti d'une fermeture totale de la façade ouest de l'îlot et d'analyser les conséquences en termes de vues et d'ensoleillement pour les immeubles situés dans le même îlot.

3.2 La pollution des sols, de la nappe et les risques sanitaires

L'étude d'impact a répertorié 65 sites de l'inventaire historique des anciens sites industriels et activités de service (Basias) dans un rayon de 500 mètres autour de la zone d'étude du site, ainsi qu'un site référencé dans la base de données des sites pollués (Basol) à proximité, à l'est du site. Ce site Basol concerne une entreprise de traitement de métaux relevant des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation. La MRAe a été informée par le service compétent de la DRIEE qu'aucune cessation d'activité de ce site n'a été déclarée⁸ : le site n'est donc pas officiellement mis en sécurité et aucune dépollution du site n'a été effectuée. Il est entouré par des immeubles d'habitations, des entrepôts et un centre commercial. Une école, un hôpital et une crèche se trouvent également à proximité (page 80).

La nappe s'écoulant du nord-ouest vers le sud-est, l'étude d'impact en conclut que ce site Basol se situe en amont hydraulique du projet mais qu'il « n'est pas susceptible d'avoir impacté le terrain du projet » (page 80).

La MRAe estime que ce site Basol se situe plutôt en aval hydraulique (sans effet a priori) mais il lui paraît nécessaire toutefois de réaliser une mesure de la piézométrie aux abords du site du projet pour confirmer/infirmer l'absence d'une éventuelle influence du site Basol sur la qualité de la nappe au droit du projet. Une analyse fine de la piézométrie nécessiterait le suivi concomitant de deux autres piézomètres dans le secteur d'étude.

L'étude d'impact indique que des mesures piézométriques sont bien prévues par le maître d'ouvrage et menées sur une année (page 192). Mais la MRAe note que c'est dans le but d'évaluer le niveau des

⁷ Il s'agit de dispositifs de simulation de la course du soleil qui permet d'étudier l'ensoleillement des façades d'un bâtiment. Ils permettent notamment de mettre en évidence les effets de « masques solaires », comme ici par exemple des bâtiments qui produisent des ombres sur d'autres bâtiments.

⁸ Constat de l'inspection des installations classées Basol 2016.

hautes eaux et de vérifier si les terrassements pourront se faire ou non hors d'eau (voir partie sur l'eau).

La MRAe considère qu'une caractérisation des polluants dans la nappe au droit du projet doit également être réalisée et comparée à d'autres points de mesures afin d'identifier une éventuelle pollution venant de l'amont hydraulique ou du site lui-même à partir des sols pollués (cf ci après) .

L'étude d'impact précise qu'une campagne d'investigation de sols a été réalisée le 16 décembre 2017 comprenant cinq sondages afin de caractériser respectivement les remblais superficiels (épaisseur de 1,8 à 2,2 m), ainsi que les couches sous-jacentes (sols dits « historiques ») composées d'éboulis et de colluvions (jusqu'à 4,5 m de profondeur) reposant sur des alluvions anciennes (jusqu' à 7 m de profondeur).

Les résultats n'ont pas montré de contamination significative des sols, à l'exception de métaux lourds présents dans les remblais, notamment avec des teneurs modérées à fortes pour le cuivre, le mercure et le plomb. Des dépassements des valeurs de référence ont également été constatés concernant les paramètres « fraction soluble » et « sulfates » dans les remblais et terres plus profondes. D'après l'étude d'impact, ces terres ont vocation à être extraites et envoyées en installations de stockage de déchets inertes (ISDI).

Dans la mesure où seuls les remblais semblent pollués par des composés volatils (le mercure) et se basant sur une étude qualitative des risques sanitaires, le maître d'ouvrage conclut à l'absence de risque pour les usagers. Il évalue comme faible l'enjeu sanitaire de la qualité des sols (page 168), et le bureau d'études recommande la mise en place de mesures simples de gestion afin de traiter ces pollutions.

D'après l'étude d'impact (pages 42 et 43 de l'annexe 6), dans le secteur concerné par le parking et où les terres contaminées seront excavées jusqu'à trois mètres de profondeur, le risque par ingestion et par contact avec les terrains serait écarté.

La MRAe considère néanmoins la pollution des sols comme un enjeu préoccupant en raison de l'installation future d'habitants sur le site. Elle note que le mercure, élément retrouvé dans les sols, est un polluant volatil. Si les terres présentant des anomalies en mercure ne sont pas excavées en totalité lors du creusement du parking, la MRAe demande que des mesures de la qualité de l'air intérieur soient mises en œuvre avant livraison du bâtiment.

Dans le secteur concerné par les espaces verts, l'étude d'impact recommande la mise en place d'une couche de 30 cm de terres saines ainsi que la pose d'un géotextile entre les terres sur site et les terres d'apport. Pour l'étude d'impact, cette mesure prévient le risque d'ingestion de terres polluées, rendant compatibles les sols, d'un point de vue sanitaire, avec le projet.

La MRAe relève que dans le secteur concerné par les espaces verts, le maître d'ouvrage ne propose pas la réalisation d'excavation des terres souillées au mercure (les remblais). Les excavations évoquées par le maître d'ouvrage se limitent en effet uniquement au parking. Selon l'étude d'impact, « le projet n'exclut pas l'aménagement de potager » (page 46 annexe 6). La MRAe considère donc que la compatibilité des sols avec le projet n'est pas garantie en raison de la contamination par le mercure qui pourrait migrer à travers le géotextile.

La MRAe rappelle qu'il est de la responsabilité du pétitionnaire de s'assurer de la compatibilité du projet avec l'état des sols, conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués (circulaire de gestion des sites et sols pollués du 8 février 2007 mise à jour en 2007).

La phase chantier a fait l'objet d'une attention particulière de la part du maître d'ouvrage.

Les immeubles en place devant être démolis, un diagnostic a été réalisé (page 224 de l'étude d'impact) identifiant des déchets non dangereux et dangereux. Les objectifs sont de les trier, les stocker et les collecter en fonction de leur destination (page 225).

Concernant la gestion des déblais, la réalisation de deux niveaux de sous-sol conduira à un volume double de 11 500 m³ (deux tiers du terrain sur six mètres de profondeur).

Les analyses réalisées montrant des dépassements des seuils fixés par l'arrêté du 12 décembre 2014 pour les paramètres de la fraction soluble et des sulfates, une évacuation des terres dans une ISDI classique n'est pas envisageable. La page 45 de l'annexe 6 de l'étude d'impact présente les coûts estimés pour une évacuation des déblais dans une ISDI aménagée.

Des mesures sont prévues en phase chantier pour protéger l'environnement, limiter les nuisances aux riverains et aux personnels du chantier, limiter les pollutions et les problèmes de circulation (pages 183 à 190).

La MRAe recommande, sur le secteur de jardin paysager, que le recouvrement des sols en place par des terres saines sur trente centimètres ne soit pratiqué qu'à la condition que les remblais sous-jacents ne sont pas susceptibles de comporter du mercure.

À défaut d'excavation des remblais susceptibles de contenir du mercure, la MRAe recommande de renoncer à l'éventualité d'un jardin potager.

La MRAe recommande également, afin de vérifier un éventuel impact du site Basol sur le projet, de procéder à la caractérisation d'éventuelles pollutions :

- ***des sols sur les horizons situés au-delà de six mètres de profondeur ;***
- ***de la nappe au droit du projet.***

3.3 Les déplacements, les stationnements, l'ambiance sonore et la qualité de l'air

L'étude d'impact renseigne sur les trafics et stationnements dans le secteur du projet (pages 130 à 133 et page 210 à 213). Le trafic a fait l'objet d'une étude annexée à l'étude d'impact.

La desserte magistrale est assurée au sud par la rue de Paris (RN 302) et à l'ouest par le boulevard périphérique et l'avenue du Professeur André Lemierre (RD 38). La desserte locale est constituée par les rues Étienne Marcel, Édouard Vaillant et d'Alembert. L'accès au site se fera par l'avenue du professeur André Lemierre.

Par ailleurs, l'étude de trafic ne mentionne pas d'autres projets dans le secteur susceptibles d'engendrer des effets cumulés avec ce projet. Or, plusieurs projets importants existent pourtant dans le secteur et auraient dû être pris en compte, principalement ceux liés au projet urbain de la Porte de Montreuil.

L'étude d'impact renseigne sur les stationnements dans le secteur du projet (pages 130 à 133 et page 210 à 213). Cette offre de stationnement serait actuellement peu utilisée (page 212).

Au regard du programme du projet (résidence étudiants, etc.), la MRAe considère effectivement que la question de l'accès et du stationnement automobile constitue un enjeu faible. Le site profite d'une très bonne desserte en transport en commun, principalement en raison de la proximité de la station de métro « Robespierre » (600 m) et de la station de métro et de tramways « Porte de Montreuil » (500 m). Il bénéficie également d'un réseau important de pistes et d'aménagements cyclables (notamment rue Étienne Marcel) et de la présence de plusieurs de stations de Vélib' à moins de 400 mètres.

Toutefois la MRAe note l'absence d'une analyse fine de ces modes de déplacements dans l'étude d'impact.

Dans ce contexte, l'étude d'impact cherche logiquement à « inciter l'utilisation des modes de déplacements alternatifs », essentiellement à travers l'aménagement de « locaux vélos » (page 43), sans apporter plus de précision.

Or le plan de rez-chaussée et les coupes qui figurent dans le permis de construire⁹ montrent un seul local de 27,8 m² ne pouvant contenir que 36 vélos (pour 441 logements), à condition qu'ils soient suspendus verticalement. Implanté dans un angle du jardin, il est relativement éloigné des cages d'escalier. Il n'offre pas un accès direct à la rue, obligeant l'habitant qui utilise un vélo de repasser par l'intérieur des bâtiments. Pour atteindre l'avenue du professeur André Lemierre, il lui faut franchir quatre portes. Enfin la sortie en vélo sur la rue Étienne Marcel (où une piste cyclable est aménagée), est difficilement praticable car il faut emprunter une série de couloirs de 1,20 m de large, ouvrir quatre portes d'une unité de passage (90 cm de large) et descendre quatre marches.

L'étude ne prend pas en compte les actions du plan de déplacements urbains d'Île-de-France et les recommandations sur la praticabilité des espaces privés de stationnement des vélos¹⁰.

La MRAe recommande d'augmenter la capacité et l'ergonomie du local « vélos » et d'en permettre un accès direct depuis et vers la rue, conformément à l'objectif annoncé d'incitation des modes de déplacements alternatifs à l'automobile.

Concernant le bruit, le projet est localisé dans un milieu urbain dense et classé très bruyant puisque situé à proximité du boulevard périphérique, de l'avenue André Lemierre et de la rue Étienne Marcel. Des mesures acoustiques ont été effectuées en 2017 sur deux points aux abords du bâtiment existant. Ils révèlent un niveau sonore non négligeable lié au trafic routier surtout du côté du boulevard périphérique.

L'étude d'impact indique en page 218 que le projet, de par sa hauteur, devient un écran contre le bruit, et aura un effet bénéfique sur les habitations situées à l'est. Toutefois, ce raisonnement ne prend pas en compte l'impact du futur bâtiment contenant le Marché aux puces qui doit se construire juste devant et qui pourra, en partie, assurer cette fonction d'écran. De plus, l'effet positif de cette fonction d'écran est à relativiser compte tenu de la vocation des bâtiments à accueillir eux-mêmes des locaux à usage résidentiel, donc des populations potentiellement exposées au bruit, ce que confirme l'étude d'impact (cf ci après)

L'étude d'impact prévoit de mettre en œuvre des mesures d'isolation acoustique en intérieur et en extérieur des bâtiments du projet afin de respecter la réglementation (page 153). Il n'a pas réalisé de simulation des niveaux de bruit auxquels seront exposés les futurs résidents au motif que les futurs logements ne seront pas impactés puisqu'orientés en cœur d'îlots. L'étude d'impact ajoute que les travaux de réaménagement de la porte de Montreuil vont réduire le trafic améliorant très sensiblement à terme la situation sonore par rapport à l'existant (page 155).

L'enjeu du bruit est qualifié de modéré par le maître d'ouvrage (page 170). La localisation du site et l'absence de simulations ne permettent pas à la MRAe de partager cette conclusion.

La MRAe recommande de modéliser les niveaux sonores auxquels seront exposés les futurs résidents du projet afin d'analyser que les valeurs maximales d'émergence réglementaires sont respectées en phase exploitation.

Concernant la qualité de l'air, l'étude d'impact recense les principales sources de pollutions atmosphériques (le trafic sur les principaux axes routiers à proximité du projet et les rejets des secteurs résidentiel et tertiaire), en particulier de particules de diamètre inférieur à 10 micromètres et à 2,5 micromètres, le dioxyde d'azote et l'ozone.

L'indice Citeair¹¹ a été renseigné sur la commune de Bagnolett permettant de donner une tendance de la qualité de l'air au niveau de l'emprise du projet. C'est sur cette base que le bureau d'étude conclut à une qualité de l'air relativement bonne à Bagnolett et donc au niveau de l'emprise du projet. La MRAe note qu'aucune mesure in situ de la qualité de l'air n'a été faite pour caractériser la qualité de l'air au droit de la zone du projet. Compte tenu de l'implantation future de logements et du contexte routier du

9 « Plan des RDC » (A2), « Coupe BB » (PC3.2) , « Coupe DD » (PC3.4).

10 *Plan des déplacements urbains d'Île-de-France*, 19 juin 2014, p. 125.

11 Citeair est un indice européen de qualité de l'air qui permet de mesurer et comparer la pollution de l'air dans de nombreuses villes d'Europe.

secteur, la MRAe considère l'enjeu qualité de l'air comme fort alors qu'il est qualifié de modéré par le maître d'ouvrage (page 170) et que des mesures in situ sont nécessaires ainsi que le cas échéant des mesures pour réduire l'exposition des résidents

La MRAe recommande que la qualité de l'air soit caractérisée au sein du site, avant la consultation du public sur le projet notamment sur les paramètres Benzène, NO₂, PM_{2,5} par des mesures in situ et que, le cas échéant, des mesures soient prises pour réduire l'exposition des résidents

3.4 Les consommations énergétiques, les îlots de chaleur

L'étude d'impact, en page 222 indique qu'« en phase exploitation, les sources d'énergie consommées par le projet seront l'électricité du réseau et le gaz naturel ».

La MRAe note qu'une analyse de la faisabilité d'utilisation des énergies renouvelables a été amorcée (en page 177). Différentes sources énergétiques renouvelables potentiellement mobilisables ont été identifiées et comparées. La MRAe constate que cette étude comparative intègre la source « gaz de réseau » qui n'est généralement pas une ressource renouvelable (page 178) et qu'elle ne conclut pas sur la ressource retenue.

Les îlots de chaleur sont provoqués par des surfaces minérales qui ont tendance à emmagasiner et relarguer la chaleur de la journée, les surfaces sombres étant les plus impactantes. La formation d'îlots de chaleur est un enjeu fort des projets en milieu urbain. Ce phénomène concerne l'emprise du site qui est actuellement intégralement minéralisée.

La création d'espaces verts de pleine terre dans le cadre du projet devrait réduire l'effet îlot de chaleur en favorisant l'évapotranspiration. L'effet du projet, notamment la fermeture du cœur d'îlot côté ouest, sur le phénomène d'îlot de chaleur n'est toutefois pas évalué.

3.5 Les eaux pluviales, la nappe, l'eau potable

Le site est actuellement urbanisé et totalement imperméabilisé. Par rapport à l'existant, les aménagements prévus, avec 575 m² de pleine terre (20 % de la surface), favoriseront la végétalisation au sein du site du projet. Ils seront susceptibles d'améliorer les conditions d'infiltration de l'eau de pluie en réduisant le ruissellement sur la parcelle.

L'étude d'impact indique que les eaux pluviales produites seront régulées sous la rampe du parking avant d'être rejetées dans le réseau unitaire communal (page 202). L'étude d'impact mentionne le respect du règlement d'assainissement de la commune avec un rejet au réseau d'un débit de fuite de 10 l/s/ha (page 205). Il affirme qu'il n'y aura pas d'impact.

La MRAe note toutefois l'absence dans le corps de l'étude d'impact de mesures en matière de régulation des eaux pluviales comme les conditions d'infiltration du sol au droit des secteurs de pleine terre, ou d'informations concernant la mise en œuvre d'ouvrages de rétention au sein du site pour atteindre le débit de fuite autorisé.

Une étude géotechnique indique par ailleurs l'absence de nappe avant huit mètres de profondeur (page 192 et 23 de l'annexe).

Le maître d'ouvrage a prévu la réalisation de mesures piézométriques sur une année notamment afin d'évaluer précisément le niveau des hautes eaux et de vérifier que les terrassements (à 7 mètres) pourront se faire ou non hors d'eau (page 192). Dans le cas contraire, les travaux de fondations, sont susceptibles d'atteindre la nappe et de nécessiter son rabattement par pompage. Les eaux d'exhaure susceptibles d'être polluées, leur traitement devra être assuré avant rejet au réseau.

3.6 Les effets cumulés

L'étude d'impact affirme (p.132) que les « impacts du présent projet sur la génération de trafic s'ajoutent aux impacts sur les nuisances sonores et ceux sur la qualité de l'air et sur le climat et que les mesures mises en œuvre pour la gestion du trafic permettront de réduire les impacts sur la qualité de l'air, le climat et les nuisances sonores ». La MRAe note qu'aucune évaluation quantitative des effets du projet sur le bruit et la qualité de l'air n'a été réalisée.

L'étude d'impact cite, en page 233, deux projets voisins du présent projet retenus pour l'évaluation des effets cumulés :

- le projet de démolition/reconstruction d'un ensemble immobilier au 27 rue Cuvier à Montreuil situé au sud-est du présent projet, soumis à une obligation de réaliser une étude d'impact par décision du préfet de la région Île-de-France du 1^{er} décembre 2017 ;
- le projet de démolition d'un immeuble de bureaux et d'un entrepôt de stockage pour la construction d'un immeuble de bureaux au 128-140 avenue Gallieni sur la commune de Bagnolet, soumis à une obligation de réaliser une étude d'impact par décision en date du 19 janvier 2017.

La MRAe constate l'absence d'évaluation des effets cumulés de ces deux projets et de ceux concernant les réaménagements prévus dans le cadre du projet urbain de la Porte de Montreuil, dont le futur bâtiment destiné à abriter le Marché aux puces.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par l'analyse des effets cumulés du présent projet en prenant en compte le projet urbain de la Porte de Montreuil, dont le futur bâtiment destiné à abriter le Marché aux puces.

4. Justification du projet retenu

L'étude d'impact présente les variantes envisagées (page 182). La principale variante du projet a concerné le choix du nombre de niveaux de parking en R-1 ou R-2.

La MRAe note que certains enjeux forts du projet comme son insertion paysagère ou sa consommation énergétique auraient pu conduire le maître d'ouvrage à examiner des alternatives pour réduire les impacts du projet : variantes architecturales atténuant les effets du projet sur le bâti voisin, sur les vues et les ombres portées notamment et les énergies renouvelables.

Information, Consultation et participation du public

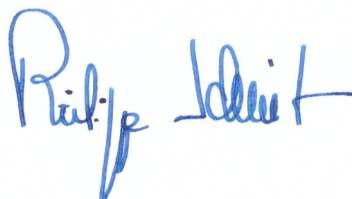
Le résumé non technique fourni dans le dossier donne au lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact.

Le présent avis devra être joint aux dossiers de consultation du public sur le projet de construction mixte 300 rue Étienne Marcel sur la commune de Bagnolet.

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. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-id@developpement-durable.gouv.fr

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régional d'autorité environnementale d'Île-de-France et sur celui de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 19 novembre 2020,
Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,

A handwritten signature in blue ink, reading "Philippe Schmit". The signature is written in a cursive style with a large initial 'P' and a long horizontal stroke at the end.

Philippe Schmit, *président*