



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis en date du 18 avril 2020**

**de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France**

**sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact**

**du projet d'aménagement du lot n°9 de la ZAC des Docks à Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis),**

**dans le cadre d'une demande de permis de construire modificatif**

**en application des articles L.122-1-1-III et R.122-8-II du code de l'environnement**

*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*

# Avis

## 1. Présentation du projet et du contexte de la saisine

Porté par la société SCCV EMERIGE Saint-Ouen N9, le projet porte sur la construction d'un ensemble immobilier de 5 bâtiments comprenant 227 logements en accession ainsi que, initialement, des équipements d'intérêt collectifs à vocation sportive en rez-de-chaussée pour une surface de plancher totale d'environ 20 000 m<sup>2</sup>, situé à Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis), constituant le lot N9 de la ZAC des Docks.

Ce projet de construction a été soumis à évaluation environnementale, en application des dispositions de l'article R.122-2 du code de l'environnement, par décision de l'autorité environnementale n°DRIEE-SDDTE-2017-242 du 20 décembre 2017.

À ce titre, le projet a fait l'objet d'une étude d'impact datée de mars 2018, sur laquelle la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe) a rendu un avis en date du 30 novembre 2018, dans le cadre d'une première demande de permis de construire, .

Dans son avis , la MRAe considérait que certaines thématiques méritaient d'être approfondies, concernant notamment :

- la caractérisation de la pollution des eaux souterraines, et de l'éventuel risque de relargage de solvants chlorés en période de remontée de nappe ;
- l'insertion paysagère du projet dans la ville existante et les effets du projet sur l'ensoleillement des bâtiments voisins ;
- les aménagements de voirie, l'amélioration des transports en commun en précisant les effets de ces infrastructures sur les déplacements, la qualité de l'air et le bruit, dans le cadre du projet global de ZAC des Docks.

L'avis relevait en outre l'absence d'actualisation de l'évaluation environnementale à l'échelle de la ZAC des Docks depuis 2009. Cette absence renforçait les recommandations de la MRAe sur l'étude d'impact du lot n°9 de la ZAC des Docks., notamment en ce qui concernait sa justification et la présentation des mesures prévues aux différentes échelles (ZAC et lot n°9) pour éviter, réduire voire compenser les incidences du projet sur l'environnement et la santé. L'étude d'impact de la ZAC ayant été actualisée, la MRAe a donné un nouvel avis d'autorité environnementale sur le projet de la ZAC des Docks le 27 septembre 2019.

Le projet du lot n°9 connaît aujourd'hui des évolutions programmatiques, nécessitant l'obtention d'un permis de construire modificatif. Ces évolutions portent principalement sur :

- une modification de la configuration des logements, impliquant une augmentation de 243 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- un changement de la destination des locaux en rez-de-chaussée, avec la substitution de 10 commerces aux 18 locaux d'équipements sportifs initialement prévus , représentant une surface de plancher de 3 573 m<sup>2</sup> ;
- la réalisation d'un niveau partiel supplémentaire en sous-sol, permettant d'accueillir les 54 places de stationnement supplémentaires nécessaires pour les commerces ;
- l'abaissement de la hauteur du bâtiment F passant de R+10 à R+8 ;
- diverses autres modifications (suppression de la pompe à chaleur sur la toiture du bâtiment E et des édifices techniques en toiture des bâtiments A, E et F, modification de la matérialité des façades en cœur d'îlot, ajout de « skydomes » de désenfumage, modification locale de la classification incendie, ...).

En application des dispositions des articles L.122-1-1-III et R.122-8-II du code de l'environnement, la SCCV EMERIGE Saint-Ouen N9, maître d'ouvrage, par mail du 18 mars 2020, a interrogé la MRAe sur la nécessité ou non d'actualiser l'étude d'impact du projet, dans la perspective de la demande de permis de construire modificatif.

En effet, l'article L.122-1-1 précise :« III.-Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation. Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet. En cas de doute quant à l'appréciation du caractère notable de celles-ci et à la nécessité d'actualiser l'étude d'impact, il peut consulter pour avis l'autorité environnementale. Sans préjudice des autres procédures applicables, les autorités mentionnées au V de l'article L. 122-1 donnent un nouvel avis sur l'étude d'impact ainsi actualisée. »

À l'appui de sa demande, le maître d'ouvrage a joint un dossier documentaire apportant des éléments de contexte et comportant :

- une note explicative des changements apportés au projet ;
- l'avis de l'autorité environnementale du 30 novembre 2018 ;
- le mémoire en réponse du 13 février 2019 à l'avis de l'autorité environnementale ;
- l'étude d'impact actualisée de la ZAC des Docks de juillet 2019 ;
- l'avis de l'autorité environnementale sur la ZAC des Docks du 27 septembre 2019
- le mémoire en réponse à cet avis ;
- de nouvelles études techniques :
  - un diagnostic environnemental complémentaire des milieux et une analyse des enjeux sanitaires en date du 21 octobre 2019 ;
  - une étude géotechnique d'avant-projet réalisée en date du 14 novembre 2019 ;
  - une étude hydrogéologique en date du 17 mars 2020.

## **2. L'avis de la MRAe sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact**

L'évaluation environnementale est un processus continu, progressif et itératif, qui a notamment pour vocation d'éclairer le maître d'ouvrage, le public et les autorités compétentes sur les incidences potentielles du projet sur l'environnement et la santé, ceci lors de chaque demande d'autorisation nécessaire pour le projet.

### **2.1 Le projet initial d'aménagement du lot n°9 et ses impacts**

En réponse à l'avis de la MRAe du 30 novembre 2018, le maître d'ouvrage a produit, conformément à l'article L.122-1-V du code de l'environnement, un mémoire en réponse qui apporte des précisions concernant :

- la localisation du projet par rapport au poste de transformation et aux lignes électriques enterrées.
- la qualité de l'air et la prise en compte du phénomène d'îlot de chaleur ;
- le projet urbain Pleyel, situé au nord-est de la ZAC des Docks ;
- l'intégration paysagère du projet ;
- la gestion des déplacements et les nuisances sonores, tout en renvoyant à des études devant être réalisées par l'aménageur Sequano dans le cadre de l'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC des Docks (actualisation réalisée depuis) .
- la pollution des sols et des nappes souterraines : le mémoire en réponse indiquait que des investigations complémentaires devaient être réalisées sur le site occupé par Leroy Merlin.

Des mesures complémentaires de diagnostic du sol, des gaz du sol et des eaux souterraines ont été réalisées en août 2019 au droit de l'immeuble Leroy Merlin, non accessible en 2017. Le diagnostic environnemental complémentaire des milieux et l'analyse des enjeux sanitaires intégrant les évolutions programmatiques du projet concluent à la compatibilité du site avec les usages projetés sous réserve de la mise en œuvre d'un certain nombre de mesures de gestion (évacuation des cuves de fioul, ventilation des sous-sols, interdiction d'usage de la nappe).

Une attestation du maître d'ouvrage de prise en compte des mesures de gestion de la pollution des sols et des eaux souterraines dans la conception du projet est jointe et constituera une pièce de la demande de permis de construire modificatif.

### **2.2 Les modifications apportées au projet et leurs impacts**

La mise en œuvre d'un second niveau de sous-sol constitue une modification substantielle du projet, de nature à en accroître notablement les impacts (inondation, pollution).

Une étude géotechnique complémentaire et une étude hydrogéologique ont été réalisées afin de caractériser l'impact de cette réalisation sur la nappe souterraine. L'étude conclut à la nécessité de procéder à un rabattement provisoire de nappe en phase chantier et à la mise en place d'un cuvelage des niveaux de sous-sol en phase définitive. Ces travaux devront faire l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Le diagnostic environnemental complémentaire des milieux a pris en compte l'impact sanitaire de ce second sous-sol (cf 2.1) .

La MRAe considère que les dispositions retenues sur la base des études complémentaires sont de nature à maîtriser les impacts induits par ce second niveau de sous sol .

Les autres évolutions du projet ne sont pas de nature à en modifier de façon notable les impacts

### 2.3 La ZAC des Docks et ses impacts

L'étude d'impact de la ZAC des Docks a été actualisée en juillet 2019, en se fondant notamment sur de nouvelles études (déplacements, milieux naturels, bruit, pollution des sols...). Elle a donné lieu le 27 septembre 2019 à un avis de la MRAe dans le cadre d'un dossier de réalisation modificatif. L'étude d'impact actualisée a permis de mieux appréhender les principaux enjeux à l'échelle de la ZAC. Cet avis était assorti d'un certain nombre de recommandations, concernant notamment la pollution des sols. Un mémoire en réponse a été établi par le maître d'ouvrage de la ZAC.

### 2.4 Conclusion

En conclusion, la MRAe considère que les informations apportées et les suites données à ses précédents avis ne rendent plus nécessaire une actualisation de l'étude d'impact du projet du lot n°9.

Elle considère que l'ensemble de ces informations doivent être également portées à la connaissance du public, en complément de l'étude d'impact, lors de la consultation publique sur la demande de permis de construire modificatif.

**Compte tenu de ces éléments, la MRAe estime qu'une actualisation de l'étude d'impact du projet d'aménagement du lot n°9 de la ZAC des Docks à Saint-Ouen n'est pas nécessaire.**

## 3. Information du public

Le présent avis de la MRAe est disponible sur le site Internet de la MRAe et sur celui 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