



PRÉFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de
l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France

Le 27 NOV. 2015

Évaluation environnementale des projets

Nos réf : EE-1095-15

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet
de requalification du quartier Gagarine
à Romainville (Seine-Saint-Denis).**

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur la requalification du quartier Youri Gagarine sur la commune de Romainville dans le département de la Seine-Saint-Denis. Il sera joint au dossier de déclaration de projet, une procédure permettant de mettre en compatibilité le plan local d'urbanisme (PLU) pour la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'intérêt général (article L. 123-14 du Code de l'urbanisme).

Sur une emprise de 7 hectares, le projet a pour objectif la rénovation urbaine d'un quartier composé de barres et de tours. La démolition partielle de logements, les réhabilitations et les reconstructions vont conduire à terme à la réalisation de 1271 logements (339 réhabilités et 965 neufs).

Compte tenu de la hauteur attendue des immeubles (R+9), l'intégration paysagère et les ombres portées constituent les principaux enjeux du projet. Viennent ensuite la pollution des sols, le trafic, le bruit, la qualité de l'air et la maîtrise des eaux pluviales.

L'étude d'impact traite les thématiques environnementales de façon très inégale. Le volet eaux pluviales est bien documenté. Les déplacements, le paysage, les risques de mouvement de terrain, la pollution des sols, la qualité de l'air et le bruit doivent être, en revanche, davantage étudiés.

Le dossier décrit les impacts du projet et les mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces impacts. Les impacts sont traités de manière très générale. L'autorité environnementale recommande d'approfondir les analyses concernant le paysage, les risques naturels, la pollution des sols, les eaux pluviales, les déplacements, le bruit et l'air.

Avis disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France

AVIS

1. L'évaluation environnementale

1.1 Présentation de la réglementation :

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est basé sur la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 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. Dans ce sens, l'article R.122-6 du code de l'environnement désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et L.122-7. Pour ce projet, l'autorité environnementale est le préfet de région.

Le projet de requalification du quartier Gagarine à Romainville est soumis à la réalisation d'une étude d'impact dans le cadre de la procédure de déclaration de projet, en application des dispositions de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 36° du tableau annexé à cet article).

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

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

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

1.3. Contexte et description du projet

La commune de Romainville se situe à 2 kilomètres au nord-est de Paris. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble. Le projet de requalification du quartier Youri Gagarine se situe à l'ouest de la ville, en limite de la commune Les Lilas. Cette opération d'aménagement est portée par la commune.

Le quartier Youri Gagarine construit à la fin des années 60 se compose de barres et de tours et comporte essentiellement des logements sociaux (782 logements sur 63 650 m²), des équipements scolaires, des commerces, des bureaux et des espaces communs. Il présente actuellement de nombreux dysfonctionnements urbains : enclavement, organisation des stationnements en surface inadaptée, insécurité, inoccupation et détérioration des espaces extérieurs

Le site, d'une superficie de 7,2 ha est délimité par :

- la rue du port au sud ;
- l'avenue Lénine au sud est ;
- la rue Vassou au nord ;
- la rue Paul Doumer à l'ouest.

Le quartier Youri Gagarine fait partie des 200 quartiers prioritaires de la politique de la ville (liste publiée en décembre 2014). Ce projet de rénovation urbaine va donc bénéficier des financements du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Le projet vise la transformation de ce quartier d'habitat social en un quartier mixte, plus fonctionnel, pour en faire une véritable entrée de ville. A terme, il sera relié à la future station de métro de la ligne 11 et à la Base de Plein Air et de Loisirs (BPAL). La rue Vassou sépare le quartier du parc au nord comportant la base de loisirs (BPAL).

Le site va ainsi accueillir :

- un nouveau groupe scolaire comprenant une école maternelle et une école primaire ;
- une crèche rénovée;
- des jeux pour enfants, des airs de loisirs pour adolescents ;
- un lieu ressource pour accompagner les jeunes demandeurs d'emploi ;
- des commerces le long de l'avenue Lénine ;
- de nouvelles rues pour désenclaver le quartier et redéfinir l'espace ;

Le quartier proposera, à terme, une offre de 1271 de logements (contre 782 logements actuellement), répartie comme suit :

- 476 logements démolis ;
- 306 logements réhabilités ;
- 965 logements neufs.

Le projet prévoit, par ailleurs, de développer les espaces verts en limitant les stationnements en surface, en lien avec la base de loisirs au nord du site et en développant une Rambla transversale reliant la rue Vassou et l'avenue Lénine. Cette connexion a été pensée comme une trame verte reliant la ville au parc et comme un lieu de vie pour le quartier avec une place côté rue Lénine. La Rambla dessert les écoles et commerces ainsi que des vergers de la base de loisirs. Elle sera entièrement réservée aux circulations douces. Une partie du périmètre, située au nord-est, est à ce titre directement incluse dans la base de loisirs.

Au sein du quartier, les voies de desserte créées permettront d'accéder aux bâtiments et aux parkings. Actuellement le stationnement se fait majoritairement en surface. Les nouveaux logements seront équipés de parkings souterrains ouverts également aux logements réhabilités. En complément, des stationnements en surface permettront d'accueillir des visiteurs. Le pétitionnaire compte également sur l'arrivée du métro dans le quartier pour limiter l'augmentation de l'usage de la voiture.

Le pétitionnaire a communiqué au cours de la période d'instruction une étude d'impact actualisée à la date du 12 novembre 2015 comportant les compléments suivants : les variantes au projet, les estimations de dépenses et les mesures de suivi.

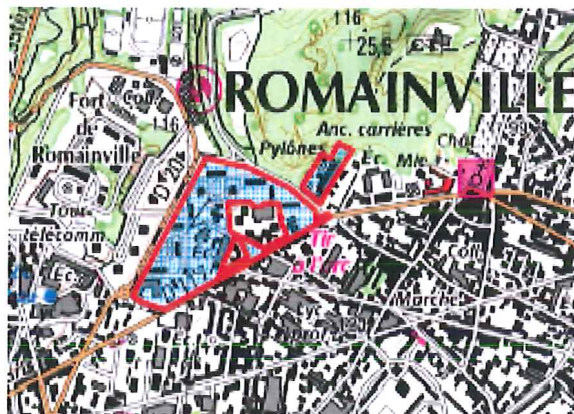


Fig 1. Localisation du site du projet (source : étude d'impact).

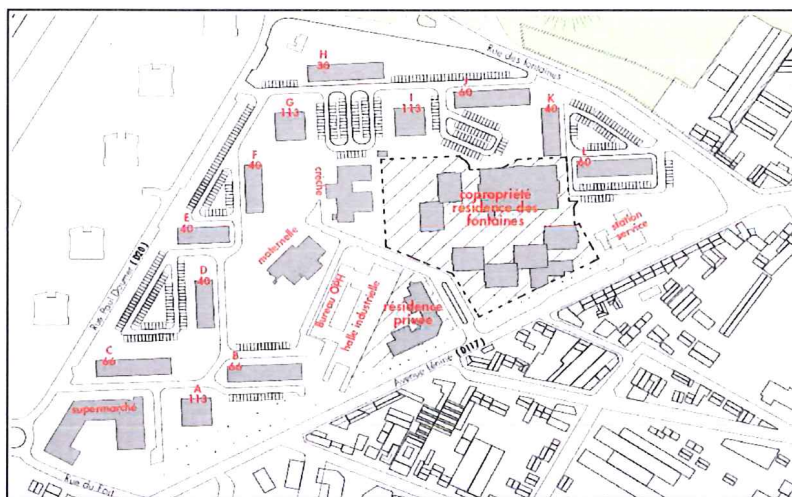


Fig 2. Situation actuelle du quartier Gagarine (Extrait de l'étude d'impact).

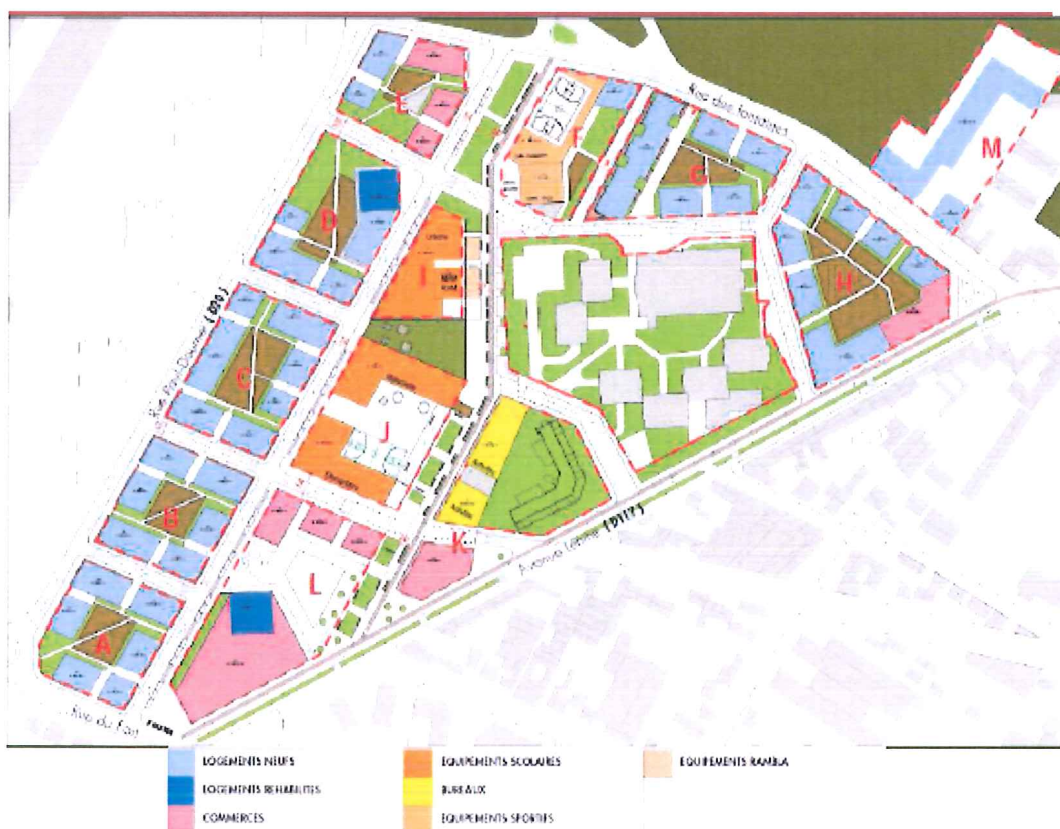


Fig 3. Programmation (Extrait de l'étude d'impact).

L'étude d'impact précise que ce projet permettra de répondre à un objectif de densification conformément au SDRIF au regard de l'arrivée prochaine du métro tout en respectant les équilibres avec le bâti existant. La densité passe ainsi de 108 à 176 logements par hectares se rapprochant ainsi des densités moyennes rencontrées au plan régional à proximité des métros.



Fig 4. Tracé de la Rambla et de la trame verte (Extrait de l'étude d'impact).

2. L'analyse des enjeux environnementaux

Compte tenu de la hauteur attendue des immeubles (R+9), l'intégration paysagère et les ombres portées constituent les principaux enjeux du projet.

Viennent ensuite les enjeux concernant la pollution des sols, le trafic, le bruit, la qualité de l'air et la maîtrise des eaux pluviales.

L'étude d'impact traite les thématiques environnementales de façon très inégale. Le volet eaux pluviales est bien documenté. Les déplacements, le paysage, les risques de mouvement de terrain, la pollution des sols, la qualité de l'air et le bruit doivent être, en revanche, davantage étudiés.

Le paysage et la biodiversité

Les milieux naturels sont quasiment inexistantes sur ce site très minéral, qui ne comporte que quelques pelouses et alignements d'arbres. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est cité et l'étude indique que le site se situe en tissu urbain à proximité d'une zone herbacée au nord qui correspond à une base de loisirs au sein de la Corniche des Forts.

Romainville est une commune de plateau occupant le point culminant d'un ensemble de collines du nord-est parisien. Si le tiers nord de la commune correspond à un secteur de plaine compris au sud du canal de l'Ourcq, les deux tiers sud interceptent la « Corniche des Forts » encadrée à l'ouest par le Fort de Romainville et à l'est par le Fort de Noisy. Longtemps exploité comme carrière, ce plateau constitue une poche boisée comprenant un parc départemental aménagé en base de plein air et de loisirs régionale. La ville s'y est développée en limite sud offrant de nos jours un tissu mixte d'habitats et d'activités artisanales ou industrielles.

Le site du projet se situe sur le plateau en limite sud du parc départemental. Avec un dénivelé d'environ 60 m, ce plateau est tourné vers Paris dans son versant sud.

L'état initial de l'étude d'impact décrit bien le contexte topographique de la commune et du site. L'autorité environnementale recommande d'ajouter des vues sur le plateau depuis le sud-ouest afin de rendre compte de la visibilité du site à plus grande échelle.

L'étude d'impact présente dans l'état initial, en page 63, des vues rapprochées sur le site et sur son environnement.

L'autorité environnementale indique que cette analyse, menée à l'échelle restreinte du site, aurait dû s'accompagner d'une analyse à plus grande échelle intégrant la zone de la Corniche des Forts. Ce point est d'autant plus sensible que le projet prévoit des

démolitions et des reconstructions en R+9 Un état initial beaucoup plus développé est donc nécessaire.

L'état initial répertorié, en page 89 de l'étude d'impact, l'existence de deux monuments historiques, l'église de Romainville et la mairie des Lilas dont le périmètre de protection de 500 mètres intercepte le site du projet. L'autorité environnementale apprécie que l'obligation réglementaire soit mentionnée, à savoir que l'avis de l'architecte des bâtiments de France est requis. Elle aurait aussi apprécié que des visuels soient présentés dans l'étude afin de pouvoir identifier à ce stade les éventuelles co-visibilités en présence.

Les risques naturels et la gestion de l'eau

L'autorité environnementale s'interroge sur la conclusion de l'état initial de l'étude d'impact : « aucune cavité souterraine n'est répertoriée » sur les terrains d'étude (en page 42), d'autant que l'étude d'impact identifie par ailleurs une servitude d'utilité publique liée aux anciennes carrières, assortie d'un zonage correspondant du PLU (pages 90 et 91). Une partie de la parcelle délimitée au nord de la rue Vassou est située dans des zones moyennement à très exposées de la carte réglementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé. Cependant, ce plan n'est pas évoqué.

Si le site n'est pas exposé au risque de dissolution du gypse, il est soumis au phénomène de retrait gonflement des argiles avec un aléa fort ou faible selon les secteurs.

Concernant le volet eau, l'état initial est concis au regard notamment de l'enjeu qu'est la maîtrise des eaux pluviales. Le porteur de projet va toutefois réaliser des tests et mesures hydrogéologiques afin de préciser les conditions d'infiltration des eaux de pluie (la perméabilité), et les battements de la nappe cette dernière ayant une profondeur a priori de 5 mètres en moyenne.

L'étude d'impact aborde bien les enveloppes d'alerte des zones humides de la DRIEE. Le secteur situé au nord-est du site recoupe l'enveloppe de classe 3. Ce secteur est en partie déjà urbanisé mais présente aussi des espaces étendus de pleine terre. L'autorité environnementale aurait apprécié qu'il fasse l'objet d'une caractérisation conformément aux critères de l'arrêté modifié du 24 juin 2008 de façon à confirmer ou infirmer la présence de zones humides, l'objectif étant de les conserver dans les secteurs actuellement non urbanisés. Leur destruction relèverait par ailleurs de démarches au titre de la loi sur l'eau

La pollution des sols

L'étude d'impact recense, en page 43, deux anciens sites industriels localisés à l'est à l'intérieur de l'emprise du projet. Il s'agit d'une activité de traitement et de revêtement de métaux ainsi qu'une ancienne station service.

L'autorité environnementale recommande que des investigations de terrain soient menées compte tenu des équipements publics envisagés.

Les déplacements, la qualité de l'air et le bruit

Le quartier actuel est desservi par deux voies. Des comptages routiers ont été réalisés en 2006 mais ne sont pas commentés (p 85 et annexe 5). Il aurait été par ailleurs apprécié de disposer d'une évaluation récente des circulations au niveau des voies qui entourent le quartier Youri Gagarine.

L'état initial présente des mesures de bruit en p 86 et 138 qui révèlent des niveaux courants au regard des limites réglementaires. En revanche, aucune évaluation de la qualité de l'air n'est fournie aux abords du site.

Dans la mesure où le projet s'accompagne de l'arrivée du métro mais va aussi accueillir de nouveaux habitants, il était attendu une analyse plus approfondie sur les déplacements automobiles actuels.

3. L'analyse des impacts environnementaux

3.1 Justification du projet retenu

L'aménagement du site est cohérent avec le SDRIF, qui l'identifie comme secteur à densifier à proximité d'une gare et secteur à fort potentiel de densification.

Deux variantes reposant essentiellement sur la dé-densification du projet et l'agencement des espaces publics sont présentées (p153 de l'étude d'impact complétée). Elles intègrent certaines préoccupations exprimées par les habitants lors des concertations préalables.

Ainsi la première variante datant du 1^{er} juillet 2013 proposait 1535 logements neufs avec des immeubles allant jusqu'à R+12 et une Rambla rectiligne (avec déjà 339 logements réhabilités). La seconde version du 14 janvier 2015 ne proposait plus que 1445 logements neufs avec une modification du tracé de la Rambla.

Enfin, la version finale, objet de la présente demande, ne présente plus que 1271 logements sur des hauteurs maximales prévisionnelles revues à la baisse à R+9.

Des variantes, intégrant d'autres enjeux comme l'intégration paysagère, auraient aussi du être envisagées.

L'étude d'impact complétée précise en page 153 que la dernière version tient également compte d'études d'éclairement et des ombres portées des bâtiments sur eux même, afin d'optimiser la luminosité dans chacun des locaux et d'assurer un « droit au soleil » à chacun. Ce travail a conduit selon le porteur de projet à des volumétries et des formes urbaines permettant aux logements d'être traversant ou bi-orientés afin d'assurer une ventilation naturelle.

L'autorité environnementale recommande d'ajouter ces études complémentaires à l'étude d'impact.

3.2. Les impacts du projet et les mesures proposées par le pétitionnaire

Le dossier décrit les impacts du projet et les mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces impacts.

Les impacts sont traités de manière trop générale. L'autorité environnementale recommande d'approfondir les analyses concernant le paysage, les risques naturels, la pollution des sols, les eaux pluviales, les déplacements, le bruit et l'air.

Le paysage et la biodiversité

L'étude mentionne que le projet entraîne « des modifications profondes du paysage » en p 125. Elle se base notamment sur la transformation d'un paysage actuellement très minéral en un paysage où le végétal domine.

On peut citer les aménagements ayant un rôle paysager décisif :

- La Rambla, parsemée de végétation, sera la nouvelle colonne vertébrale de la trame verte à l'échelle du projet, le reliant au parc de loisirs situé au nord ;
- les aménagements relatifs à la gestion des eaux pluviales comme les noues seront plantés ;
- des vergers, des haies productives et des arbres fruitiers pour renouer avec son lointain passé d'activité de maraîchage ;
- des toitures et des terrasses seront végétalisés ;
- des cœurs d'îlots seront plantés.

L'autorité environnementale apprécie les principes d'aménagements prévus pour créer à l'échelle du projet une continuité verte jusqu'à la base de loisirs.

Elle note l'illustration de ces aménagements par quelques visuels et croquis, en page 104, qui pourrait être complété par des visuels sur chacun des quartiers et sur la totalité du site. Une justification du fonctionnement de la continuité verte serait utile.

Compte tenu de la hauteur des bâtiments actuels et de ceux projetés, l'autorité environnementale aurait recommandé de traiter les effets du nouveau bâti, à l'échelle du site (la proximité ou non des tours, les ombres portées) ainsi qu'à plus grande échelle (intégrant les vues depuis le sud sur le plateau). L'étude d'impact ne permet pas d'apprécier totalement la future qualité paysagère et urbaine du projet.

Les risques naturels et la gestion de l'eau

Concernant la stabilité des sols, l'étude d'impact préconise en page 122 d'adapter les fondations des bâtiments à la nature des sols après réalisation d'études géotechniques.

L'autorité environnementale souligne que toute occupation ou utilisation du sol dans les zones réglementaires du PPRN approuvé est soumise à l'autorisation de l'Inspection Générale des Carrières ou d'un autre organisme compétent, qui peut prescrire des règles techniques à respecter.

Concernant le volet eau, le projet prévoit de dés-imperméabiliser le site avec de nombreux espaces verts qui permettront outre leur aspect paysager, de contribuer à une meilleure gestion des eaux pluviales par infiltration et utilisation par les plantes (pages 109 et 110). Ils permettront également d'assurer une phytoépuration. Il s'agit :

- des espaces verts en cœur d'îlots de pleine terre : 16 650 m² ;
- de jardinières sur dalle : 5000 m² ;
- de jardins suspendus sur bacs : 11 300 m² ;
- de la végétation de toiture : 6 950 m² ;
- de noues ;

Il est attendu des éléments de dimensionnement de chacun de ces ouvrages au regard de la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales. Ces points doivent par ailleurs faire l'objet d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau au regard de l'article R 214-1 du code de l'environnement, obligation non mentionnée dans l'étude d'impact.

Aucun aménagement en sous sol n'est prévu à l'exception des fondations des bâtiments et des parkings souterrains. Le porteur de projet prévoit des tests hydrogéologiques (page 122). En cas d'interférence des travaux avec la nappe nécessitant un rabattement, l'autorité environnementale rappelle que tout pompage de nappe est susceptible de relever d'une autorisation administrative au titre de la loi sur l'eau.

La pollution des sols

Dans la mesure où le projet prévoit la remise en terre de nombreux espaces, le pétitionnaire indique qu'une attention particulière sera portée pour éviter leur pollution et celle de la nappe sous-jacente (page 157).

Le pétitionnaire est invité, compte tenu notamment de la présence d'équipements publics, à justifier l'absence de risque sanitaire en réalisant une étude de pollution comportant des analyses de sols et de la qualité des eaux souterraines. En cas de détection de pollutions, l'autorité environnementale recommande la réalisation d'une Quantification des Risques Sanitaires (EQRS), conformément à la circulaire du 8 février 2007 relative à la gestion des sols pollués.

Les déplacements, la qualité de l'air et le bruit

Le quartier Youri Gagarine étant entouré de voies de circulation très fréquentées et bruyantes et bien que le projet ait pour objectif d'améliorer la situation grâce à l'arrivée du métro à proximité immédiate du projet, il aurait été utile de pouvoir disposer d'une évaluation de l'usage de la voiture après projet notamment au regard de l'augmentation du

nombre de logements et du report modal sur les transports en commun. Ces éléments auraient pû permettre d'évaluer les effets a priori positifs du projet sur le bruit et sur la qualité de l'air.

Energie

L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables a été réalisée. Elle définit et chiffre bien les énergies renouvelables disponibles localement. Cependant, la faisabilité économique et technique des différentes solutions qui peuvent être retenues dans le cadre du projet n'est pas étudiée. L'autorité environnementale apprécierait que des compléments soient apportés sur ces points.

La phase chantier

L'étude d'impact prévoit des dispositions satisfaisantes pour protéger les sols, les eaux souterraines et superficielles.

L'autorité environnementale recommande, au regard de la démolition d'anciens immeubles, de réaliser un repérage des matériaux et produits pouvant contenir de l'amiante (art R 1334-19 et R 134-22 du code de la Santé publique pour les bâtiments construits avant le 1er juillet 1997), et susceptibles de contenir du plomb (pour les locaux d'habitation construits avant le 1er janvier 1949).

Elle recommande par ailleurs au sens de la disposition 101 (p92) du SDAGE, de prendre en compte la provenance des matériaux de construction notamment :

- en évitant l'utilisation de matériaux alluvionnaires en remblais ;
- en privilégiant les matériaux d'autres origines, en particulier les matériaux recyclés ;
- en incitant l'approvisionnement par voie d'eau par la Marne en particulier.

Elle recommande pour réduire les effets sur la gestion des déchets de se référer au Plan régional de prévention et de gestion des déchets issus des chantiers du bâtiment et des travaux publics (PREDEC) approuvé en juin 2015.

Les effets cumulés

L'autorité environnementale aurait apprécié que les effets du projet avec les projets voisins soient abordés en considérant par exemple la ZAC de l'Horloge et l'extension du métro à proximité du quartier Youri Gagarine.

4. L'analyse du résumé non technique

L'objectif du résumé non technique est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact. Le résumé de l'étude est bien renseigné mais gagnerait à comporter quelques illustrations.

5. Information, Consultation et participation du public

L'avis de l'autorité environnementale est également disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'Energie d'Ile-de-France.

Le préfet de région, autorité environnementale

Pour le Préfet de Région et par délégation
Le Préfet, Secrétaire Général pour les Affaires Régionales
d'Ile-de-France

Laurent FISCUS