



PRÉFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

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

Le **23 NOV. 2015**

Évaluation environnementale des projets

Nos réf : EE-1094-15

Avis de l'autorité environnementale sur le projet de construction de l'ensemble immobilier « Village des Rosiers » à Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis)

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur le projet de construction d'un ensemble d'immeubles à vocation mixte d'habitation et d'activités appelé « Village des Rosiers » à Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis). Il est émis dans le cadre de la procédure de permis de construire.

Sur un ancien site industriel jouxtant le marché aux Puces de Saint-Ouen, le projet consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier d'une surface de plancher d'environ 60 000 m² comprenant 520 logements, des commerces, des bureaux, un hôtel, un entrepôt, et des services d'intérêt collectif, dont une crèche.

L'étude d'impact ne présente pas plusieurs éléments prévus par l'article R.122-5 du code de l'environnement (justification du projet, variantes envisagées, estimation du coût des mesures d'évitement, de réduction et de compensation et modalités de suivi de ces mesures). L'autorité environnementale recommande donc de la compléter pour qu'elle réponde aux exigences réglementaires.

Les principaux enjeux environnementaux pour ce projet sont l'eau, les risques naturels, les risques technologiques, la pollution des sols, les milieux naturels, les continuités écologiques, le paysage urbain, les déplacements et nuisances associées (bruit, pollution de l'air) et le climat. L'enjeu sanitaire est fort en termes d'exposition des futures populations à la pollution des sols. À ce titre, l'évaluation quantitative des risques sanitaires, dont le dossier indique qu'elle est prévue, aurait dû être menée dès la présente étude d'impact.

Le projet a un impact fort sur ces mêmes thématiques. L'autorité environnementale recommande donc d'approfondir l'analyse des impacts et les mesures proposées notamment sur :

- la gestion des eaux pluviales ;
- la pollution des sols et les risques sanitaires en phase travaux et après réalisation du projet ;
- les déplacements routiers, les modes actifs (piétons, vélos) et le stationnement ;
- l'insertion paysagère du projet dans son environnement ;
- la prise en compte du phénomène d'îlot de chaleur urbain dans l'aménagement.

*

* *

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 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. 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 soumis à la réalisation d'une étude d'impact au titre de la rubrique 36 du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement, l'autorité environnementale est le préfet de région.

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.

Cet avis est rendu dans le cadre de la procédure de permis de construire, et concerne l'étude d'impact datée du 30 juillet 2015. L'étude d'impact ne répond pas aux exigences réglementaires prévues par l'article R.122-5 du code de l'environnement. En effet, elle ne présente pas les raisons qui justifient le projet, les variantes envisagées au projet, l'estimation des dépenses pour la mise en place des mesures ni les modalités de suivi des mesures.

1.3. Contexte et description du projet

Le présent avis porte sur le projet de construction d'un ensemble d'immeubles à vocation mixte d'habitation et d'activités appelé « Village des Rosiers » au sud de la commune de Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis, 47 500 habitants en 2012).

Le site s'implante sur un terrain d'assiette de 2,5 hectares au 77, rue des Rosiers, à proximité immédiate du marché aux puces de Saint-Ouen et à environ 200 mètres à vol d'oiseau du boulevard périphérique. Au nord-ouest, il jouxte l'ensemble sportif Joliot Curie composé d'un gymnase et d'un stade, lui-même adjacent au stade Bauer. Selon les photographies fournies dans le dossier de permis de construire (pièce PC27), il est aujourd'hui occupé par d'anciens bâtiments industriels reconvertis en entrepôts et commerces, en lien avec le marché aux puces de Saint-Ouen. Une partie du site est en friches (bâtiments abandonnés, végétation non entretenue).

Le projet consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier d'une surface de plancher d'environ 60 000 m² et comprenant plusieurs bâtiments accueillant¹ :

- des logements, pour une surface de plancher d'environ 37 000 m² ;
- des commerces, pour une surface de plancher de 9 800 m² ; des bureaux, pour une surface de plancher d'environ 2 100 m² ;
- un hôtel, pour une surface de plancher d'environ 4 500 m² ;
- un entrepôt, pour une surface de plancher d'environ 2 000 m² ;
- des services d'intérêt collectif, comprenant une crèche et un cabinet médical, pour une surface de plancher d'environ 1 600 m².

¹ Les chiffres donnés ci-dessous sont tirés en grande partie du formulaire de demande de permis de construire et non de l'étude d'impact.

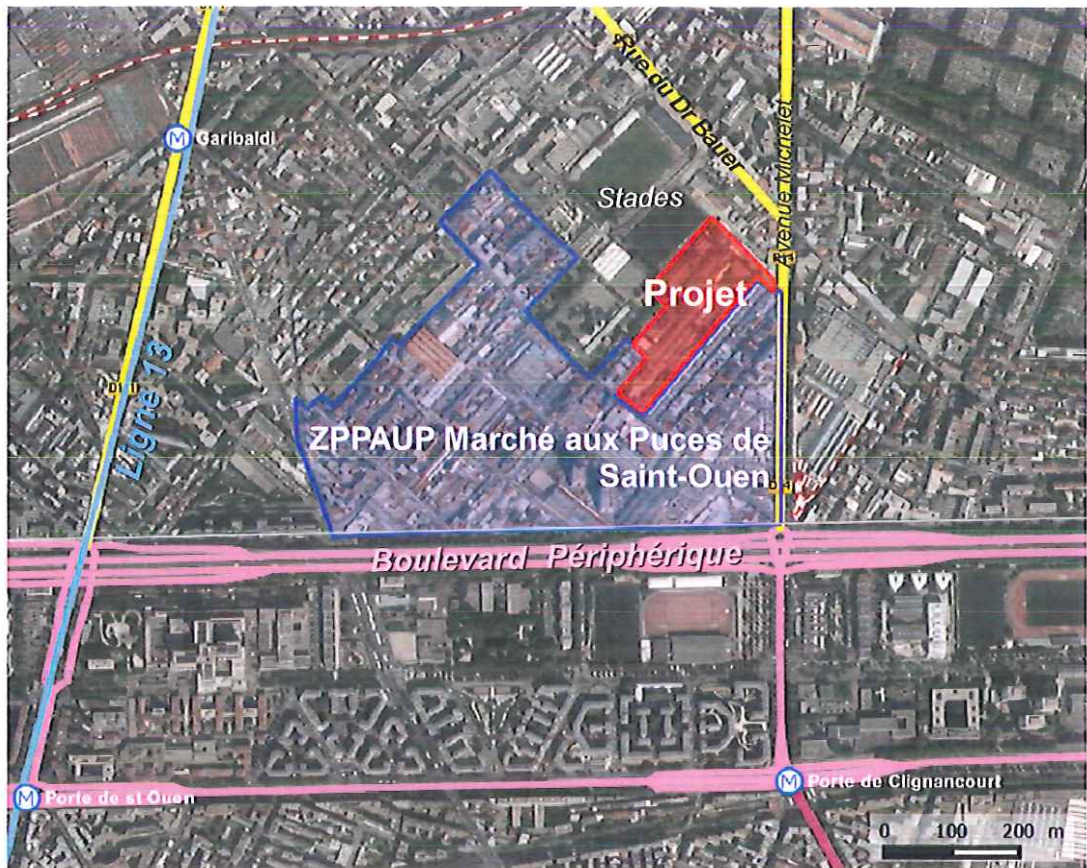


Illustration 1: Localisation du projet (en rouge) à proximité du marché aux Puces de Saint-Ouen (source : DRIEE ; fond : IGN)

Les activités sont prévues du côté de la rue des Rosiers ainsi que le long de la rue Biron, tandis que les logements s'implanteront sur le fond de la parcelle, au nord du site (cf. Illustration 2). En outre, le projet prévoit la construction d'un parking de 800 places et l'aménagement des espaces publics. Le prolongement de la rue Marie Curie et de l'impasse Gagin ainsi que la création d'un mail piéton entre les rues Biron et Marie Curie sont programmés. L'ensemble des bâtiments existant sera démoli.

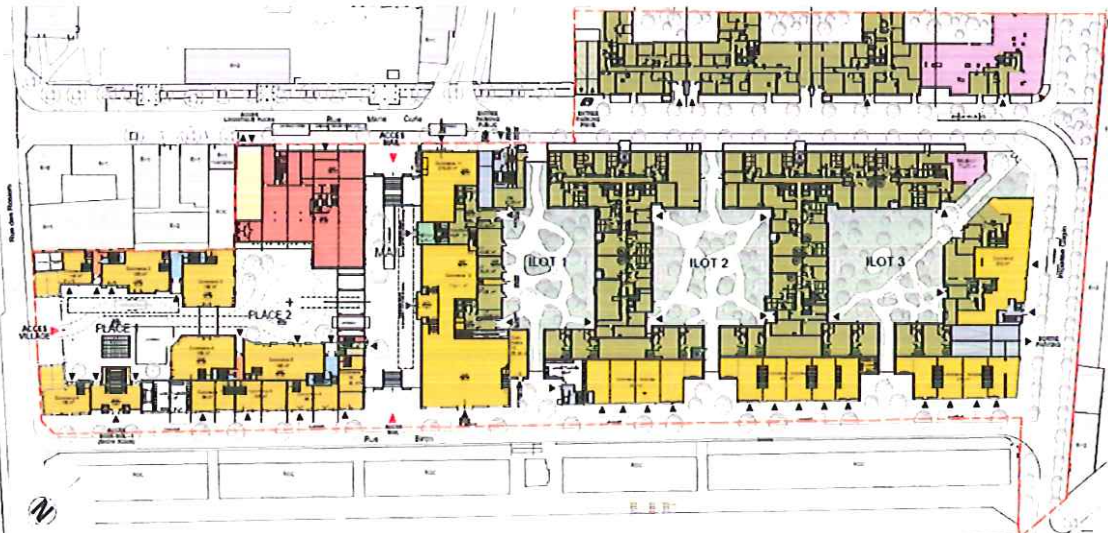


Illustration 2: Plan masse du projet selon les usages (en jaune orangé : activités/commerces ; en vert : logements ; en rouge : hôtel ; en violet : crèche et médecin) - source : étude d'impact ; NB : la rue des Rosiers est à gauche, le nord est en haut et à droite de l'image.



Illustration 3: Environs immédiats du site (source : DRIEE ; fond : IGN)

La présentation du projet dans l'étude d'impact mériterait d'être précisée, notamment à partir des éléments fournis dans les différentes pièces du dossier de demande de permis de construire. Elle devrait en particulier faire état du nombre de logements prévus, qui selon le formulaire de demande de permis de construire est de 520, dont une grande part de 3 pièces (229, soit environ 45%). Le nombre de logements sociaux n'est pas spécifié, et il semble que le programme immobilier n'en créera pas, selon ce même formulaire. En outre, l'autorité environnementale relève plusieurs incohérences qui devront être corrigées :

- Le nombre de niveaux en sous-sol n'est pas clairement présenté. Il est indiqué que le projet en compte un (p. 103), puis deux (p. 106).
- Le nombre d'étages maximal est de sept dans l'étude d'impact (« R+7 » spécifié p. 106). En revanche, les plans de masse du dossier de permis de construire (pièces PC2-1 et PC2-2) font état de 8 étages pour les bâtiments situés à l'ouest de la rue Marie Curie (« R+8 »), tout comme le formulaire de demande de permis de construire qui indique que 9 niveaux seront créés pour les bâtiments les plus élevés (soit un rez-de-chaussée et 8 étages).

2. L'analyse des enjeux environnementaux

Les principaux enjeux environnementaux sont l'eau, les risques naturels et technologiques, la pollution des sols, les milieux naturels, le paysage, les déplacements et nuisances associées (bruit, pollution de l'air) et le climat (effet d'îlot de chaleur urbain).

L'analyse de ces enjeux environnementaux est inégale. Certains sujets (eau, paysage, transports) ne sont traités qu'à l'échelle de la commune, alors qu'il convient également de s'intéresser de façon plus précise au secteur du projet pour une bonne compréhension des enjeux. Des précisions sont en particulier attendues sur la pollution des sols, le paysage et les déplacements. Le tableau présentant la hiérarchisation des enjeux en page 83 est apprécié, tout comme les encarts didactiques « De quoi parle-t-on ? » en tête de chaque chapitre décrivant une composante environnementale, qui permettent au public de cerner rapidement l'intérêt de l'analyse de ces composantes.

Eau et risques naturels

Le projet se situe hors du périmètre de protection de tout captage d'eau potable. La zone du projet est aujourd'hui entièrement imperméabilisée et les eaux pluviales sont collectées dans un réseau dit unitaire, c'est-à-dire commun avec les eaux usées. L'étude d'impact indique que les pluies d'orage peuvent entraîner un dépassement de la capacité du réseau d'assainissement de Saint-Ouen et la surverse de ces eaux dans la Seine. Toutefois, des mesures de meilleure gestion des eaux pluviales sont prévues dans le cadre de l'aménagement du quartier des Docks à Saint-Ouen (p. 56).

Le site n'est pas exposé au risque d'inondation par débordement de cours d'eau. Il est toutefois situé en zone de nappe sub-affleurante et donc sensible au risque d'inondation par remontée de nappe. Ce risque fort est bien identifié (p 36). Les relevés piézométriques présentés en p. 89 montrent que la nappe se situe entre 7 et 11 mètres sous le terrain naturel.

Le secteur du projet est également concerné par des risques de mouvements de terrain dus au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen) et à la dissolution du gypse (aléa faible à moyen), comme présenté en p. 38.

Risques technologiques et pollution des sols

Comme indiqué dans l'étude d'impact (p.83), les risques technologiques et la pollution des sols représentent un **enjeu fort** pour le projet. Quatre installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime d'autorisation (le plus contraignant) sont recensées dans un périmètre de 500 mètres autour du site (p. 41). L'étude d'impact aurait pu utilement préciser les éventuelles nuisances occasionnées par ces activités, en s'appuyant sur les études de danger ou d'impact sanitaire de ces établissements afin d'estimer les contraintes auxquelles sont soumises leur voisinage, notamment en ce qui concerne les établissements accueillant des populations sensibles comme une crèche.

Le projet s'implante sur le site de l'ancienne usine de fabrication de piles Wonder, sur lequel une pollution des sols (aux métaux lourds) et une pollution de la nappe (aux hydrocarbures) sont avérées. Le site est recensé dans la base de données BASOL, qui liste les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif². Une campagne de sondage a été réalisée en mai 2015 (p. 47) et met notamment en évidence une pollution au nord et au sud du site. Le dossier indique qu'une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) sera réalisée (p. 47) pour déterminer la compatibilité des sols avec les usages envisagés (activité, logement, crèche).

Milieux naturels

L'analyse des milieux naturels (p. 19-24) s'appuie exclusivement sur une recherche bibliographique. Le site, très artificialisé, est en effet susceptible d'être assez pauvre sur le plan des habitats et des espèces floristiques et faunistiques. Toutefois, l'affirmation selon laquelle le site en partie en friche ne compte pas d'espèces à enjeux, notamment d'espèces invasives, n'est pas justifiée. La consultation des photographies du site actuel (pièce PC 27 de la demande de permis de construire) laisse en effet supposer la présence d'espèces floristiques invasives, notamment le robinier faux-acacias et le buddleia.

Paysage

Le site du projet jouxte un ensemble patrimonial remarquable, celui des Puces de Saint-Ouen. Ce patrimoine industriel et urbain a fait l'objet d'une reconnaissance réglementaire à travers la démarche de zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), comme rappelé dans l'étude d'impact (p. 60-61). Le projet est notamment bordé par le marché Biron, classé en zone 1A, c'est-à-dire correspondant aux marchés anciens construits en 1920 et 1950. À ce titre, l'autorité environnementale relève que le projet n'est pas correctement situé sur les figures 55 à 59 (p. 61-66). En outre, le dossier aurait dû étudier les conséquences d'un tel positionnement en bordure de la ZPPAUP, notamment en termes d'insertion paysagère du projet et de traitement des limites.

² Cf. fiche BASOL du site Wonder sur : http://basol.developpement-durable.gouv.fr/fiche.php?page=1&index_sp=93.0015

L'étude d'impact présente les vues remarquables et axes de perception existants sur la commune de Saint-Ouen, en reprenant les éléments figurant au plan local d'urbanisme (p. 65-66). Le périmètre d'étude est concerné par un axe de visibilité vers la butte de Montmartre et le Sacré-Coeur depuis l'avenue Michelet située à proximité du projet. Cette perspective se retrouve depuis le toit de certains bâtiments présents sur le site (cf. diagnostic acoustique initial, p. 22). Les perspectives plus locales donnant à voir le site auraient également pu être étudiées et illustrées, en particulier depuis les rues adjacentes et le stade Joliot Curie, vaste étendue plane jouxtant le projet.

L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse paysagère dans l'état initial, afin de mieux évaluer ensuite l'impact paysager du projet.

Déplacements et nuisances associées

Une campagne de comptage routier a été menée par le pétitionnaire, ce qui est pertinent. Ses résultats sont repris dans l'étude d'impact (p. 49-51). Ils montrent que les flux observés sont cohérents avec la vocation des différentes voies de circulation au voisinage du site. L'étude de trafic jointe au dossier indique qu'aucun phénomène de saturation n'est observé (étude de trafic, p. 10). En revanche, l'analyse de la desserte en transports en commun aurait dû comporter un focus sur le secteur du projet, en plus de la présentation à l'échelle de la commune. Des précisions sont notamment attendues sur les lignes de bus desservant les stations de métro et de RER depuis le site, ainsi que sur l'état initial du stationnement de véhicules au voisinage du site. À propos des modes de déplacements actifs, l'étude indique succinctement l'absence de pistes ou bandes cyclables (p. 51), ce qui laisse entendre que le secteur est défavorable aux modes actifs. Cette affirmation est à nuancer. En effet, deux stations de vélos en libre service (vélib) sont présentes au sud (rue Voltaire) et au nord du site (avenue Michelet), ainsi qu'un parc de stationnement pour vélos (rue des Rosiers). En outre, une partie du réseau viaire jouxtant le secteur est une zone de circulation apaisée et donc assez propice à l'utilisation du vélo.

L'état initial concernant la qualité de l'air et les nuisances sonores est bien étudié dans le dossier. L'évaluation de la qualité de l'air avant-projet s'appuie sur les données de 2010 à 2014 des stations « Porte de Clignancourt » et « Paris 18ème » d'AIRPARIF, ainsi que sur une campagne de mesures in-situ des teneurs en dioxyde d'azote (NO₂) et en benzène réalisée en juin 2015. Ces deux polluants sont caractéristiques du trafic routier. Les résultats mettent en évidence de fortes teneurs sur la rue des Rosiers, occasionnant un dépassement des valeurs réglementaires concernant le NO₂.

La quasi-totalité du secteur du projet est concernée par les nuisances sonores occasionnées par les infrastructures routières. Plusieurs voies sont répertoriées dans le classement sonore des infrastructures de transport terrestre, en particulier le boulevard périphérique (catégorie 1, la plus bruyante), l'avenue Michelet et la rue du docteur Bauer (catégorie 3) et la rue des Rosiers (catégorie 5). Un diagnostic acoustique a été mené et conclut à une ambiance sonore modérée du fait d'une certaine distance avec les infrastructures les plus bruyantes.

Climat

Le dossier présente des données assez générales concernant le contexte climatique du projet (p. 18). L'autorité environnementale relève toutefois que le site est très sensible au phénomène d'îlot de chaleur urbain, comme le montre la carte thermographique d'été disponible sur le site CASSINI³ de l'APUR (cf. Illustration 4).

Le dossier aurait également pu analyser les causes de cette sensibilité à partir de la carte de la morphologie des îlots urbains et des zones climatiques locales issue des travaux de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU)⁴. Au niveau du projet, les grandes emprises imperméabilisées et surtout l'absence d'eau (fontaines, bassins, etc.) sont des facteurs aggravants de l'effet d'îlot de chaleur.

³ Cf. http://carto.apur.org:8080/page_accueil/ puis sélectionner Données environnementales

⁴ Cf. <http://carto.iau-idf.fr/webapps/imu/>

L'autorité environnementale rappelle qu'il existe des moyens de lutte contre cet effet, notamment le choix des matériaux de surface, la végétalisation des espaces et l'exploitation de la ressource en eau.

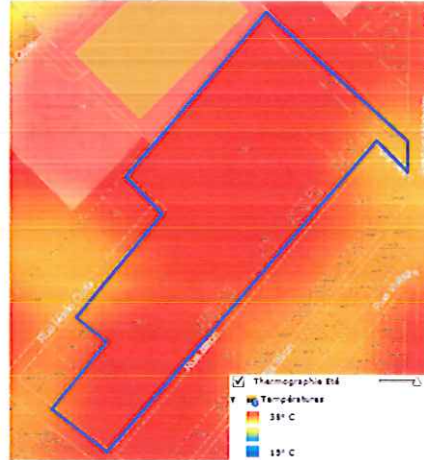


Illustration 4: Sensibilité du site au phénomène d'îlot de chaleur (source : carte thermographique d'été 2010 – APUR ; annotation : DRIEE) - La couleur rouge indique des zones plus chaudes.

3. L'analyse des impacts environnementaux

3.1 Justification du projet retenu

L'étude d'impact comporte une présentation succincte du projet, illustrée de quelques visuels (p. 91-92). La vue de la rue Biron présentée en p. 92, avec l'ouverture des boutiques de brocanteurs sur la rue en lieu et place d'un mur aujourd'hui aveugle, ne correspond pas à l'état final après projet mais à une possibilité d'évolution du marché Biron à plus long terme. Ce point aurait pu être précisé dans l'étude d'impact. En outre, ce chapitre aurait pu utilement inclure quelques vues des immeubles de logements, du mail et des îlots paysagers qui figurent dans le dossier de demande de permis de construire (cf. pièce PC6).

Le dossier ne fournit pas de justification du projet et ne présente pas les variantes envisagées, contrairement à ce qui est réglementairement exigé par l'article R.122-5 du code de l'environnement. L'étude d'impact devra donc être complétée sur ce point.

La compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et autres planifications est étudiée (p. 146-152). Le dossier indique que le projet est compatible avec le schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF). Cette démonstration aurait pu s'appuyer sur un extrait de la carte de destination générale du territoire qui classe le secteur comme un quartier à densifier à proximité d'une gare.

L'autorité environnementale relève par ailleurs plusieurs incohérences dans la présentation de la compatibilité du projet avec le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune. Outre une mauvaise localisation du projet sur la figure 103 (p. 150), le dossier affirme de façon erronée que le projet est situé en zone UE (équipement collectif), alors qu'il s'agit de la zone UI (zone à vocation industrielle), qui ne permet pas la construction de logements en dehors des besoins liés aux activités. Enfin, l'autorité environnementale souligne qu'une modification du PLU de Saint-Ouen, qui fait évoluer le zonage et le règlement applicable sur le site, a été approuvée en septembre 2015. Une mise à jour du dossier sur ce sujet est donc recommandée.

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

Les principaux impacts du projet sont identifiés. Mais leur caractérisation et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées sont dans l'ensemble peu détaillées. Des précisions sont en particulier attendues sur la phase travaux, la gestion des

eaux, la pollution des sols, le paysage et les déplacements. Une estimation du coût des mesures et la présentation de leurs modalités de suivi sont également attendues.

Effets temporaires en phase de travaux

L'étude d'impact présente les principaux effets du projet en phase chantier (p.97-100). Elle précise (p. 97) que le projet n'aura pas d'impact sur la nappe souterraine sub-affleurante et indique notamment qu'aucun pompage ne sera nécessaire. Cette affirmation semble être en contradiction avec les préconisations géotechniques présentées en p.89-90, selon lesquelles les terrassements prévus recouperont le niveau de la nappe (niveau situé entre 50 cm à 1,2 m en-dessous de la nappe) et qu'un système de pompage devra être prévu en cas d'arrivée d'eau dans les fouilles. Ces incohérences, comme celles sur le nombre de sous-sols créés par le projet, devront être levées avant le début des travaux. De plus, si des pompages devaient être effectués lors de la phase travaux, ils pourraient relever des rubriques 1.1.1.0 et 1.1.2.0 de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement, respectivement pour les forages et les prélèvements en nappe, et être soumis à une procédure au titre de la loi sur l'eau.

Du fait de la pollution des sols et de la nappe identifiée sur le site et des caractéristiques du projet (réalisation de terrassements), les effets temporaires du projet sur la santé humaine sont susceptibles d'être importants. Compte-tenu de la phase de démolition prévue, il conviendra que le pétitionnaire prenne en compte les risques liés à la présence éventuelle de plomb et d'amiante dans les bâtiments existants, et qu'il prenne les mesures adéquates pour garantir l'élimination de ces déchets et la protection des travailleurs et des riverains conformément à la réglementation. L'étude d'impact aurait pu utilement aborder ces sujets.

Effets sur l'eau et les risques naturels

Le dossier indique que les eaux pluviales seront rejetées au réseau d'assainissement avec un débit maximal de 10 litres/seconde/hectare (p. 93), conformément à la règle fixée par la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Seine-Saint-Denis. Un tableau de synthèse présente les sous-bassins versants et les volumes de rétention nécessaires pour respecter ce débit. Si les visuels du projet montrent la présence de toitures végétalisées sur certaines constructions, leur fonctionnement vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales n'est pas précisé, en particulier leur rôle éventuel dans la réduction du débit maximal de rejet. En effet, même si les sous-sols prévus sur la quasi-totalité de la parcelle empêchent l'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le terrain et donc le « zéro rejet » au réseau, un objectif plus performant que le débit maximal requis de 10 L/s/ha aurait pu être recherché en tirant parti de ces surfaces végétalisées pouvant absorber une partie des eaux de pluie. Par ailleurs, les effets du projet sur le risque d'inondation par remontée de nappe, décrits en p. 103, devront être actualisés pour tenir compte du nombre réel de sous-sols prévus par le projet. Les mesures prises par le pétitionnaire vis-à-vis de ce risque (cuvelage ou autres mesures spécifiques) devront être précisées.

Compte-tenu de ces imprécisions, la compatibilité du projet avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine Normandie (p. 151 et 152) doit être justifiée.

Effets sur les risques technologiques et la pollution des sols

L'étude conclut à un impact fort de la pollution des sols pour le projet (p. 107), du fait des usages prévus sur le site (logements, crèche). Des études sont prévues pour évaluer le risque sanitaire et proposer des mesures de gestion. Le passé industriel du site étant connu, il aurait été préférable de disposer d'une évaluation plus précise de ce risque dès le présent dossier, et ce, pour la bonne information du public. Pour ce qui concerne la crèche, l'autorité environnementale rappelle que, conformément aux circulaires du 8 février 2007, l'implantation d'établissements accueillant des populations sensibles sur les sites pollués doit être évitée, ou alors justifiée si le choix d'un autre emplacement n'est pas possible.

Dans tous les cas, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de s'assurer de la compatibilité de la qualité des sols avec les usages prévus.

L'étude d'impact conclut à l'absence d'effet concernant les risques technologiques (p. 107). Le chapitre aurait toutefois pu mentionner le dépôt d'un dossier de déclaration au titre des

installations classées pour la protection de l'environnement concernant la création d'un entrepôt dans le cadre du projet. Cette pièce est jointe au dossier de demande de permis de construire (pièce PC25). Par ailleurs, l'affirmation (p. 98) selon laquelle l'occupation des sols serait inchangée par le projet du fait de sa situation en zone urbaine dense minimise le caractère fortement industriel du site actuel.

Effets sur les milieux naturels et le paysage

Les impacts du projet sur les milieux naturels sont assez limités, du fait de la forte imperméabilisation du site actuel. La plantation de 285 arbres est prévue sur le site (p. 118), ce qui est apprécié. L'autorité environnementale souligne toutefois le caractère très minéral des aménagements prévus dans les cours du secteur d'activités (espaces intitulés Place 1 et Place 2 sur les plans masse et les visuels d'insertion du projet), et encourage le pétitionnaire à y introduire davantage de végétaux (arbres et bouquets d'arbustes), ce qui aurait également un impact positif sur le paysage et la limitation de l'effet d'îlot de chaleur. Ces plantations permettraient d'animer l'espace public, de l'abriter et d'harmoniser les façades.

Le traitement paysager des espaces verts et des espaces publics et semi-publics est bien décrit dans le dossier en ce qui concerne le choix des matériaux et des végétaux (p. 115-118). Toutefois, les choix concernant l'insertion paysagère du projet vis-à-vis du quartier du marché aux puces adjacent ne sont pas présentés. Les plans de masse et les visuels du projet montrent qu'un certain étagement des hauteurs a été retenu du côté de la rue Biron afin d'assurer la transition avec le marché, qui ne comporte que des constructions en rez-de-chaussée. Une certaine recherche dans le traitement des façades du secteur d'activité rappelant le passé industriel du site est également discernable, et appréciée. En revanche, l'insertion paysagère du secteur dédié au logement dans son environnement n'est ni illustrée ni caractérisée, en particulier en ce qui concerne la transition des immeubles prévus à l'ouest de la rue Marie Curie (en R+7 ou 8) avec les espaces très ouverts des stades adjacents.

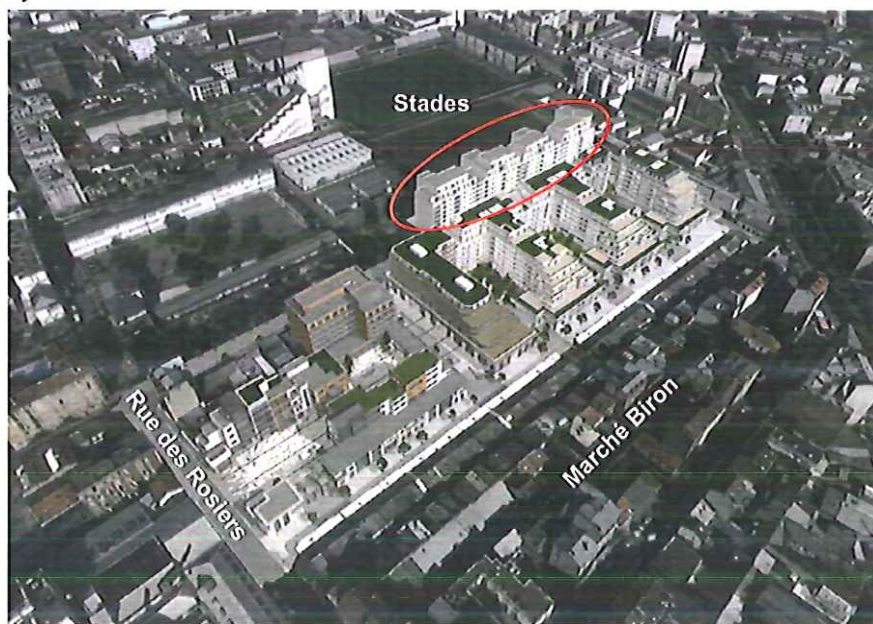


Illustration 5: Insertion du projet dans son environnement (source : dossier de permis de construire, pièce PC6 ; annotations : DRIEE)

Aucun visuel de la perspective depuis les stades n'est inclus dans l'étude d'impact ou le dossier de permis de construire. Les images du projet issues de ce dernier (cf. Illustration 5, ellipse rouge) donnent l'impression d'une longue barre d'immeuble fermant la perspective depuis le nord-ouest. L'autorité environnementale recommande de mieux illustrer la perspective nord-ouest/sud-est sur le projet et de justifier les choix de forme urbaine, le cas échéant au vu de variantes. Enfin, le choix de la surélévation de la partie

centrale du mail séparant le secteur d'activités du secteur de logements et d'un accès par des escaliers du côté des rues Biron et Marie Curie mériterait d'être justifié d'un point de vue paysager.

L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse des impacts paysagers du projet.

Effets sur les déplacements et nuisances associées

Une étude du trafic routier engendré par le projet est proposée dans l'étude d'impact (p. 107-113). Les hypothèses de génération de trafic semblent toutefois sous-estimées. En effet, la répartition modale retenue (21,5 % pour la voiture) est une moyenne journalière qui n'est pas représentative des parts modales en heure de pointe, où la part de la voiture est plus élevée. Une sous-estimation des flux routiers liés aux voitures en heure de pointe est donc probable. Concernant l'étude de la capacité des axes routiers et des carrefours, l'autorité environnementale relève que la situation du carrefour entre la rue Marie Curie qui sera prolongée et l'avenue Michelet, artère très passante, n'est pas étudiée.

Par ailleurs, l'étude d'impact ne justifie pas le dimensionnement du parking (800 places) au regard des besoins locaux en stationnement et de l'encouragement des modes actifs (piétons, vélos). L'autorité environnementale souligne qu'un sur-dimensionnement des parkings est susceptible d'engendrer une diminution de la part des modes actifs. Les impacts du projet sur les transports en commun et les dispositions pour favoriser l'usage des modes actifs (stationnements vélo, aménagements de la chaussée) ne sont pas précisés. Le visuel montrant l'aménagement de la rue Biron (p.92) laisse apparaître une piste cyclable. L'autorité environnementale souligne que son implantation à gauche de la chaussée n'est pas recommandée, sauf s'il s'agit d'un contre-sens cyclable.

L'analyse de l'impact concernant les nuisances sonores est complète et détaillée. Les mesures d'isolation phonique des bâtiments proposées sont satisfaisantes. L'impact sur la qualité de l'air est également correctement analysé et devrait être limité (p. 130).

Effets sur le climat

Les effets du projet sur le climat local (effet d'îlot de chaleur) mériteraient d'être traités dans l'étude d'impact. Outre la végétalisation du site, l'utilisation de l'eau dans les aménagements paysagers et le choix de matériaux de revêtement limitant cet effet sont des pistes à étudier par le pétitionnaire.

Approvisionnement en énergie

L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables est jointe au dossier de demande de permis de construire. Il conviendra qu'elle soit également référencée dans l'étude d'impact. L'analyse est complète et étudie l'ensemble des solutions énergétiques envisageables pour couvrir les besoins thermiques du projet. Le raccordement au réseau de chaleur de la Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain (CPCU) a bien été évalué, mais n'est pas retenu du fait de son relatif éloignement géographique actuel. Un système de chauffage et de production d'eau chaude à partir d'une chaudière gaz à condensation est pressenti.

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. La version numérique du résumé non technique proposé est convenablement élaborée, même si, comme dans l'étude d'impact, la présentation des impacts et des mesures est succincte. La version papier du résumé devra en revanche être imprimée et agrafée dans le sens courant de lecture d'un document.

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'Énergie d'Île-de-France.

Le préfet de région, autorité environnementale



Jean-François CARENCO