

Évaluation environnementale des projets

Nos réf : EE-171-10-190831DRIEE.

Avis de l'autorité environnementale sur le projet de reconversion de l'entrepôt Macdonald à Paris XIXème

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur la demande de permis de construire n° 075 119 10 V 0055 pour la reconversion de l'entrepôt Macdonald dans le 19^{ème} arrondissement de Paris. Le projet consiste notamment à surélever le bâtiment existant de plusieurs étages, afin de réaliser un ensemble immobilier de logements, de commerces et de bureaux. Le projet comprend également l'ouverture du bâtiment dans la partie centrale pour le passage du tramway. L'opération se situe dans un quartier pour lequel est prévu dans les années à venir un développement urbain important, reposant notamment sur des aménagements concernant les transports en commun et les espaces publics.

L'étude d'impact est globalement complète et de bonne qualité. Les principales remarques de l'autorité environnementale concernent :

- la présence de sols pollués, liés à d'anciennes activités industrielles, pour laquelle l'étude d'impact n'indique pas clairement les méthodes d'élaboration de l'Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) ;
- le risque lié à la présence de gypse suffisamment identifié mais pour lequel les mesures préventives pour limiter le risque d'effondrement n'ont pas été explicitées.
- la gestion des eaux pluviales, dont la réutilisation à des fins d'arrosage aurait pu être envisagée.

L'autorité environnementale souligne que le choix du maître d'ouvrage de requalifier cet ancien site industriel dans le cadre du renouveau de ce quartier urbain est accompagné d'un dispositif de fourniture d'énergies renouvelables par réseau de chaleur.

*

* *

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 n°85/337/CEE du 27 juin 1985 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, le décret n°2009-496 du 30 avril 2009, entré en vigueur le 1^{er} juillet 2009 désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et L.122-7 du code de l'environnement.

La saisine pour ce projet est conforme au décret n° 2009-496 du 30 avril 2009 relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement prévue aux articles L. 122-1 et L. 122-7 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 85/337/CEE.

A la suite de l'enquête publique, cet avis est un des éléments dont la mairie de Paris tient compte pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

1.3. Contexte du projet

L'entrepôt Macdonald est situé dans le 19^{ème} arrondissement de Paris, sur un terrain de 5,5 hectares. Ce bâtiment était destiné à sa construction, en 1970, à des activités industrielles. Le projet de reconversion consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier mixte de logements (dont au moins la moitié de logements sociaux), de bureaux, de commerces et d'activités, sur une surface totale d'environ 151 000 m². Le bâtiment existant sera conservé en majeure partie et surélevé de plusieurs étages. Seule la partie centrale devra être démolie sur une largeur de 25 mètres pour permettre le passage du tramway T3 et la réalisation d'une place publique.

L'opération est située dans le périmètre du Grand Projet de Renouvellement Urbain (GPRU) « Paris Nord-Est ». Ce quartier fait l'objet de différents projets d'aménagement, en cours ou à venir : ZAC Claude Bernard, gare Eole Evangile...

Le pétitionnaire indique qu'il souhaite donner à l'opération un caractère environnemental exemplaire, en prenant en compte dans la conception du projet :

- l'optimisation de l'utilisation de l'énergie, de l'eau et des ressources,
- l'amélioration du confort thermique et visuel d'intérieur,
- la réalisation du concept de développement durable.

Cet avis de l'autorité environnementale porte sur le dossier d'étude d'impact du projet. En effet, en application des dispositions de l'article R.122-8 du code de l'environnement, les

projets de construction créant une superficie à usage de commerce supérieure à 10 000 m² sont soumis à la réalisation d'une étude d'impact.

Le projet présenté par le propriétaire actuel, la SAS Paris Nord-Est, ne concerne pas l'extrémité Est du bâtiment, réservée à la ville de Paris.

Pour ce projet de reconversion d'un ancien site industriel, l'autorité environnementale souhaite par ailleurs rappeler que les procédures administratives de cessation d'activités devront être conformes avec la réglementation pour la mise en œuvre des nouveaux projets d'aménagement.

2. Les enjeux environnementaux

L'état initial présenté est de bonne qualité. La présentation de nombreuses cartes et plans illustre de manière pertinente les sujets abordés, permettant une bonne compréhension. Les enjeux environnementaux importants, dont le projet doit tenir compte, sont bien mis en avant et présentés ci-dessous.

Le quartier Paris Nord-Est, dont la vocation était à l'origine essentiellement industrielle, va connaître dans les années à venir un développement urbain et économique important, reposant notamment sur des aménagements concernant les transports en commun (pôle multimodal Eole-Evangile, tramway) et les espaces publics. Ainsi, la desserte du quartier par les transports en commun sera grandement améliorée. L'état initial décrit ce contexte évolutif et les différentes opérations d'aménagement connues à proximité.

Un diagnostic de pollution des sols a été réalisé, du fait des activités industrielles passées du site. Les investigations menées mettent en évidence, en certains points du site, des concentrations significatives en différentes substances : hydrocarbures, benzène, naphthalène... Cette pollution des sols peut présenter un risque, notamment pour les populations sensibles (enfants).

En ce qui concerne les risques naturels, l'étude signale que l'entrepôt est situé dans une zone comportant des poches de gypse antéludien, un minéral très soluble à l'eau, ce qui peut provoquer l'instabilité des terrains. Il conviendrait de préciser que le secteur est concerné par les périmètres R.111-3 identifiant les risques liés au sous-sol, annexés au Plan Local d'Urbanisme de Paris et valant plan de prévention des risques.

Le résumé non technique, en revanche, ne signale l'existence de ces poches de gypse qu'en termes de servitude, et ne l'identifie pas explicitement comme un risque.

La Directive Cadre sur l'Eau, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Seine-Normandie et ses principales orientations sont présentés. Les données fournies sur la qualité de l'eau de la Seine datent de 2005, elles auraient pu être actualisées. Il aurait été souhaitable de présenter également les objectifs de bon état, définis par le SDAGE, sur la Seine et sur le canal Saint-Denis.

La vulnérabilité des eaux souterraines est jugée faible au regard des sources potentielles de pollution sur le site. Néanmoins, le dossier révèle la possibilité d'une pollution des eaux souterraines par un captage industriel vers l'ancien site du Bazar de l'Hôtel de Ville et par l'infiltration d'une partie des eaux du canal. En cas d'implantation sur le site d'une activité susceptible de produire des effluents pollués, la mise en place d'actions de suivi devrait pouvoir être envisagée afin d'assurer la protection des nappes souterraines.

Le dossier mentionne la présence d'amiante dans le bâtiment actuel, sous forme de conduits de fibro-ciment en bon état. La localisation de ces conduits et le linéaire concerné ne sont pas connus. Un dossier technique amiante a été établi, et le diagnostic avant travaux est en cours. Il conviendra de faire preuve d'une grande prudence lors de la mise

en œuvre des travaux, et de respecter les protocoles prévus lorsqu'il y a présence d'amiante.

L'étude acoustique réalisée témoigne d'une ambiance sonore dégradée, du fait de la présence proche d'axes routiers importants (boulevard Macdonald, boulevard Périphérique...) et des voies ferrées venant de la Gare de l'Est (trains grandes lignes, RER, marchandises...). Le passage des trains engendre de plus des niveaux vibratoires perceptibles, pouvant être considérés comme gênants pour les bâtiments à usage de logements les plus proches.

Enfin, la qualité de l'air sur la zone d'étude est considérée comme médiocre. Cette pollution est en grande partie liée à la circulation routière sur les principaux axes qui encadrent le secteur.

Une synthèse de l'état initial est présentée pages 84-85, ce qui est appréciable. Il est cependant noté que certains enjeux n'ont pas été repris dans cette partie, c'est le cas de la présence d'amiante et des vibrations liées au passage des trains.

3. Les impacts environnementaux

3.1 Justification du projet retenu

La reconversion de l'entrepôt Macdonald est une opération identifiée par le Grand Projet de Renouveau Urbain « Paris Nord-Est ». La transformation de ce bâtiment industriel partiellement désaffecté participe à la restructuration urbaine et économique du secteur : développement d'une offre de logements diversifiée, de commerces et d'équipements publics pour répondre aux besoins des futurs habitants, et création d'une offre tertiaire. Une estimation du nombre de logements créés et de nouveaux habitants accueillis est fournie dans le dossier explicatif, elle aurait pu être également fournie dans l'étude d'impact.

Le choix de conserver le bâtiment existant repose sur la volonté d'intégrer une démarche de développement durable, et également de ne pas subir les contraintes liées à la nature polluée des sols, notamment par des mouvements de terres pour la mise en place de nouvelles fondations.

Le propriétaire de l'entrepôt Macdonald, la SAS Paris Nord-Est, s'est appuyé pour le choix du projet architectural sur différents critères, cités dans l'étude d'impact, parmi lesquels la qualité de la démarche environnementale.

L'analyse des enjeux et contraintes de l'état initial a permis de guider la définition du projet, comme par exemple le choix d'implantation des logements, qui seront le plus éloignés possible des voies ferrées, sources de bruit et de vibrations.

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

Le dossier distingue bien les impacts liés aux périodes de travaux des impacts liés au projet finalisé. Les mesures proposées pour éviter et réduire les impacts sont présentées au niveau de chaque effet.

En ce qui concerne les sols pollués, le pétitionnaire indique qu'un plan de gestion et une Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) ont été menés. Il ressort de cette EQRS « qu'aucune mesure de réhabilitation visant à rétablir la compatibilité des milieux avec les usages n'est à envisager ». Cependant, plusieurs mesures sont envisagées, sans que l'on comprenne si ces mesures sont essentielles (car prises en compte pour arriver à

la conclusion de l'EQRS) ou seulement recommandées. L'autorité environnementale regrette ce manque de clarté et rappelle que l'ensemble des mesures envisagées dans le plan de gestion devront être effectivement mises en place, afin de satisfaire à l'utilisation pour un usage sensible (crèche, collègue...).

Le diagnostic de pollution des sols fait également état d'odeurs d'hydrocarbures et de concentrations importantes de certaines substances (HAP, HCT et BTEX) décelées dans les eaux souterraines, au niveau d'un des piézomètres. Les risques attribuables à cette pollution des eaux sont jugés très inférieurs à ceux attribuables aux sols. Cependant, il est dommage qu'aucune mesure de suivi n'ait été envisagée.

En matière de gestion des eaux pluviales, le projet prévoit des toitures végétalisées et des bassins de rétention pour respecter le débit de fuite imposé par le gestionnaire du réseau d'assainissement. L'autorité environnementale note cette volonté d'améliorer la situation et précise que le projet aurait pu être plus ambitieux en prévoyant la réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou à des fins sanitaires. Cette solution s'inscrirait pleinement dans les objectifs du SDAGE Seine-Normandie qui vise à limiter l'apport d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement.

Le projet prévoit la mise en place de séparateurs à hydrocarbures, pour gérer une éventuelle pollution accidentelle au niveau des parkings souterrains. Cependant, ce dispositif apparaît peu pertinent pour cette configuration. En effet, il s'agit d'un parc de stationnement souterrain qui donc ne sera pas amené à traiter de grandes quantités d'eaux de ruissellement. De plus, il s'agit de véhicules légers ne présentant pas un risque de fortes pollutions. D'autres dispositifs existent pour le traitement de ce type de risque de pollution.

Le dossier souligne à juste titre l'importance de l'entretien des dispositifs de collecte et de traitement des eaux pluviales (réseau, rétention, vannes...). En effet, un défaut d'entretien peut avoir l'effet inverse de celui recherché, en concentrant la pollution restituée plutôt que de la réguler.

L'étude d'impact précise page 129 que les ouvrages de rétention permettront une « diminution importante » de la pollution des eaux pluviales. Il aurait été nécessaire, à l'appui de cette affirmation, de fournir des données chiffrées (caractéristiques de la pollution des eaux de ruissellement, performance du dispositif de traitement...).

Enfin, le chantier est une phase sensible au regard des effets possibles du projet sur la qualité des eaux. Le dossier fait l'analyse de ces incidences et liste les dispositions nécessaires pour préserver la qualité des eaux. Il conviendra, au travers du cahier des charges du chantier, de respecter l'ensemble des mesures préconisées et de prévoir l'information et l'implication de tous les intervenants du chantier.

Concernant le risque d'effondrement lié à la dissolution du gypse, des sondages ont été réalisés pour déterminer l'ampleur des vides. Le dossier conclut qu'ils permettent d'écarter le risque d'un effondrement brutal. Toutefois, il semble que la démonstration est incomplète. La dissolution du gypse est favorisée par la circulation d'eaux souterraines, liée par exemple à l'infiltration d'eaux en provenance de la surface. Il conviendra donc également de s'assurer que le projet prendra toutes les mesures adéquates pour prévenir le risque (en terme de rejets d'eaux pluviales ou assainies, d'étanchéité des réseaux, de pompage...).

S'agissant de la thématique « Energie », le pétitionnaire indique qu'une démarche de haute qualité environnementale (HQE) a été engagée. Il est précisé qu'une attention particulière sera portée sur les modes de construction et sur la performance énergétique des bâtiments. Pour les constructions, le projet présente en effet des ratios de consommation ambitieux.

Pour l'apport en énergie, le projet prévoit pour une partie le recours à la géothermie, système de récupération de chaleur provenant de la nappe du dogger du bassin Parisien

et par des pompes à chaleur. Cette source d'énergie est en effet utile pour limiter le recours à des énergies fossiles et contribuer ainsi à la limitation des Gaz à Effet de Serre. On notera cependant qu'il aurait été également pertinent que le dossier présente les potentialités de développement d'autres formes d'énergies renouvelables.

Le dossier stipule à la page 101 que l'utilisation de produits phytosanitaires sera évitée sur l'ensemble de la zone aménagée. La mise en œuvre de cette mesure permettra de limiter les risques de pollutions supplémentaires des sols et des nappes souterraines, bien que les modalités garantissant l'application effective de cette disposition ne soient pas présentées dans le dossier.

L'étude relève que le site de l'entrepôt n'a que peu d'intérêt du point de vue faunistique ou floristique, du fait de son caractère actuellement très urbain. Cependant, le projet prévoit de créer des espaces verts (cour longitudinale, toitures enherbées...), et différents aménagements sont envisagés autour de l'entrepôt (jardin linéaire, revégétalisation du boulevard Macdonald...). A terme sera créée une trame verte urbaine utile pour le fonctionnement d'écosystèmes plus remarquables, comme par exemple la « réserve écologique parisienne » à vocation ornithologique, qui sera créée à proximité.

Le projet affirme sa volonté de faciliter les circulations douces (piétons et cycles), grâce à la création d'une part d'une esplanade piétonne entre l'entrepôt et le boulevard Macdonald et d'autre part d'une place publique centrale. Dans le cadre de cette démarche, il aurait été intéressant que le dossier présente un schéma de principe des cheminements cyclables du quartier, afin de s'assurer de la cohérence des aménagements proposés en termes de continuité.

4. 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 document présenté est de bonne qualité et aborde l'ensemble des thématiques traitées.

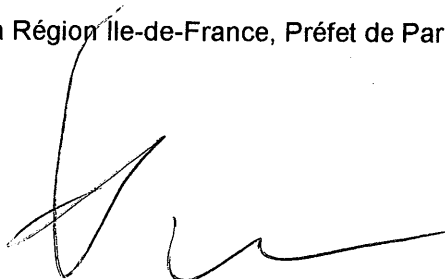
On peut cependant regretter que les enjeux environnementaux les plus importants n'aient pas été mis plus en relief. Une synthèse des enjeux et des impacts aurait également permis de faciliter la compréhension de tous.

De plus, l'ajout de cartes du projet dans le résumé non technique aurait été un plus pour ne pas à se référer au dossier complet.

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 la Région Ile-de-France, Préfet de Paris



Daniel CANEPA