

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet de construction
d'un ensemble immobilier situé au 35/47, rue de Benfleet
à Romainville (Seine-Saint-Denis)**

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur le projet de construction de logements situé au 35/47, rue de Benfleet dans la commune de Romainville dans le département de la Seine-Saint-Denis. Il est émis dans le cadre de la demande de permis de construire déposé par Codegim.

Le projet vise, sur le site de PANOTEL, une parcelle de 9 993 m², à accueillir 315 logements dont 28 logements sociaux, un parking souterrain de 196 places et des espaces verts développant une surface de plancher de 20 355 m². Le site est situé près du centre-ville et l'arrivée du métro et du tramway place Carnot devrait améliorer l'accessibilité. Il correspond actuellement à une friche industrielle comportant un ancien bâtiment voué à la démolition.

Les principaux enjeux environnementaux du projet concernent la pollution des sols, les eaux souterraines, la maîtrise des ruissellements, le patrimoine bâti, le paysage, le trafic automobile et ses effets sur l'air et le bruit.

L'état initial est bien traité dans l'ensemble. La thématique du trafic automobile et ses effets induits est bien traitée. Toutefois, des compléments sont attendus sur la caractérisation de la pollution sur la totalité du site ainsi que sur les thématiques de l'eau, notamment concernant les conditions actuelles du ruissellement et de l'infiltration des eaux ainsi que sur le paysage et le patrimoine bâti.

Les effets du projet sur l'environnement sont bien traités pour la phase chantier, le trafic et les nuisances associées. Certaines thématiques nécessitent toutefois d'être approfondies. L'autorité environnementale recommande en particulier :

- de préciser le devenir des terres qui ne sont pas excavées, notamment si elles sont polluées, et de garantir la compatibilité du site avec ses futurs usages ;
- de préciser le dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales ;
- de préciser, par anticipation au dossier loi sur l'eau, le volume d'eau de nappe qui sera prélevé pour assurer son rabattement pendant les travaux ainsi que le dispositif de traitement des eaux avant rejet au réseau d'assainissement ;
- d'illustrer les perceptions visuelles sur le projet depuis l'environnement extérieur, intégrant également les co-visibilités avec le Cinéma Le Trianon qui est un monument inscrit.

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 situé à Romainville (93) est soumis à la réalisation d'une étude d'impact dans le cadre de la procédure de demande de permis de construire, en application des dispositions de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39° 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.

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.

Cet avis fait suite à la décision d'obligation de réaliser une étude d'impact référencée SDDTE-2016-047 du 4 avril 2016.

1.3. Contexte et description du projet

La commune de Romainville se situe à 3 km à l'est de Paris. Le projet, implanté sur le site PANOTEL, une parcelle de 9 993 m², est porté par la société COGEDIM. Il est situé au sud de la commune au 35/47 de la rue de Benfleet, à l'angle de la rue des Mares, à 500 m au sud de la place Carnot. Le site est desservi par la D36 bis et deux lignes de bus.

Dans un rayon de 50 m, le site est délimité par :

- le sentier Chevallier et des pavillons au nord ;
- des logements semi-collectifs et pavillonnaires (cité des Mares) au sud-est ;
- la rue de Benfleet et des logements au sud ;
- un ensemble immobilier d'habitat collectif (barre OGIG) au nord-ouest.

Le projet concerne un secteur identifié au sens du Schéma Directeur de la Région Île-de-France 2013-2030 (au SDRIF), comme un quartier à densifier dans le secteur d'une future station de métro de la ligne 11 qui s'implantera place Carnot, ce qui représente une opportunité de reconversion et de développement urbain.

La commune de Romainville connaît une période de transition. Elle est pénalisée par la fragmentation de son espace liée, d'une part, à des ruptures topographiques entre le plateau et la « plaine » du Bas Pays et, d'autre part, aux coupures urbaines créées par les infrastructures routières (telles que l'autoroute A3). Il est escompté que l'arrivée prochaine du métro et du tramway T1 prévue pour 2019 améliore son accessibilité et renforce le dynamisme de la ville. Certains projets en cours de réalisation tels que la ZAC de l'Horloge (dans le secteur du Bas-Pays) et la Base de Loisirs (sur la corniche des Forts) ouvrent des perspectives de redynamisation du centre-ville et de connexions entre le nord et le sud de la ville.

Le programme de logements comprend :

- 315 logements dont 28 sociaux développant une surface de plancher de 20 355 m², des logements allant du T1 au T5 logements, répartis sur 7 bâtiments développant chacun différentes hauteurs (du R+3 à R+6) ;
- un parking de 196 places sur deux niveaux de sous-sol ;
- 335 m² de locaux de vélos et poussettes ;
- un espace vert central comportant des pièces d'eau (mares) ainsi que des cheminements piétons afin de relier les bâtiments entre eux ainsi que les parties périphériques au projet.

Le site est actuellement un terrain en friche ayant auparavant accueilli des activités telles que le travail mécanique des métaux. Il est occupé par un ancien bâtiment industriel et présente des dalles de béton et une cour bétonnée où stationnent de nombreux véhicules et des stockages divers de fûts, de pneu et une cuve enterrée.

L'autorité environnementale apprécie la clarté de la présentation du projet. Les informations sont synthétiques et les illustrations sont nombreuses et instructives. Les figures sont en revanche parfois peu lisibles en raison des légendes soit trop petites soit inexistantes. C'est le cas par exemple des figures de situation du projet.

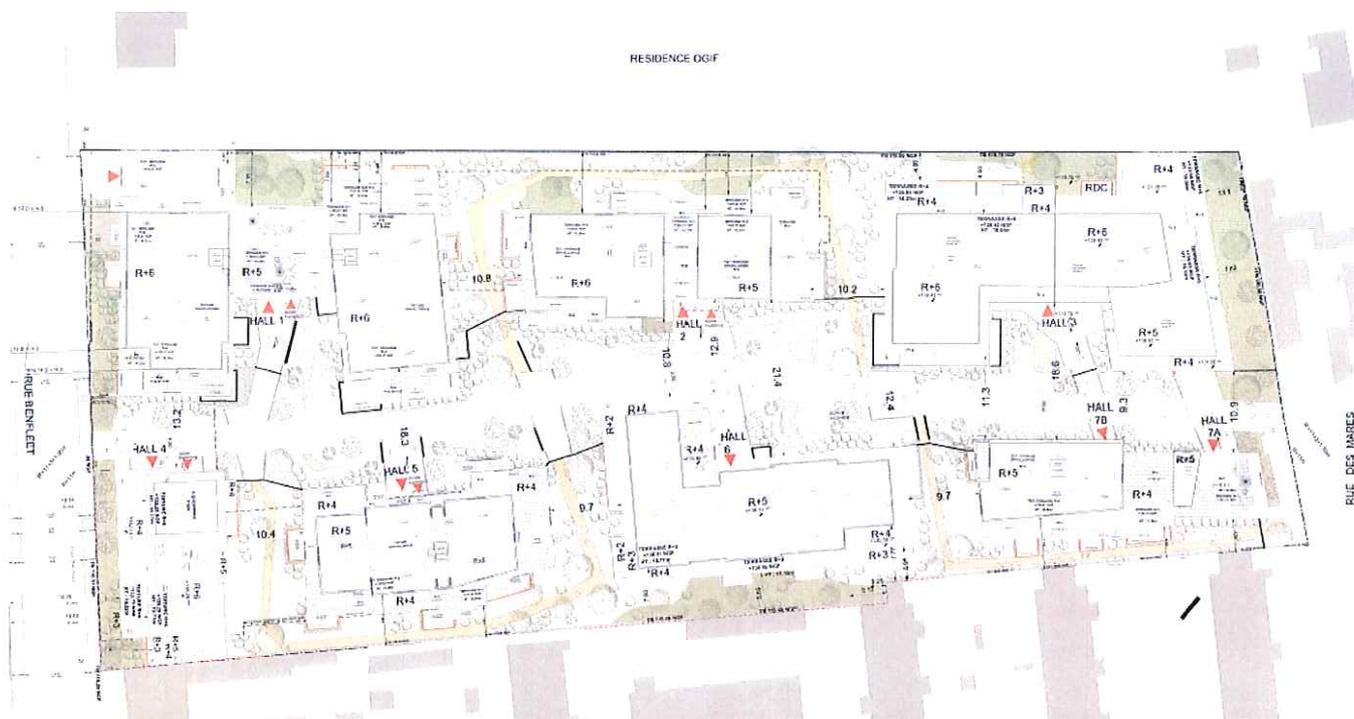


Figure 3 : Plan masse – aménagement paysager - Source : Étude d'impact – août 2016

2. L'analyse des enjeux environnementaux

Les principaux enjeux environnementaux du projet concernent la pollution des sols et des eaux souterraines, la maîtrise des ruissellements, le patrimoine bâti, le paysage, les déplacements et les nuisances associées (bruit et air).

L'état initial est bien traité dans l'ensemble. Toutefois, des compléments sont attendus sur la pollution des sols, les conditions de ruissellement des eaux de pluie sur l'actuel site et les

propriétés des sols au regard de l'infiltration des eaux dans la nappe. Le volet concernant le paysage doit également être approfondi.

La pollution du sol

Cette thématique, considérée comme enjeu essentiel par le pétitionnaire, est bien traitée dans l'état initial. D'après l'étude historique, plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement ont existé au droit du site en relation avec des activités de traitement des métaux, d'application de solvants et de stockage de liquides inflammables.

Sur le site du projet, l'état initial indique en page 177 que des campagnes d'investigation ont été réalisées par le pétitionnaire. Les sols sont composés de couches peu perméables. Sous une dalle de béton, on rencontre des remblais sur 2m d'épaisseur composés de marnes et d'argiles, et de mâchefers dans la partie nord-ouest. Ces formations reposent sur des marnes et des argiles. Une cuve enterrée a également été localisée.

L'autorité environnementale apprécie la caractérisation de la pollution réalisée dans le cadre de l'état initial à l'exception de la partie sud-ouest du site qui n'a pu faire l'objet d'investigations faute d'accès possible pour la machine de forage (page 177). Elle recommande donc que la partie sud-ouest du site fasse également l'objet d'investigations. Les analyses réalisées mettent en évidence la présence de pollutions au regard des paramètres définis dans l'arrêté du 12/12/2014 relatif aux installations de stockage de déchets inertes. Des analyses sur les sols et sur la phase lixiviable mettent en évidence des pollutions aux métaux lourds (cadmium, chrome, cuivre, Mercure, nickel, plomb), aux hydrocarbures Totaux (HCT) et aux hydrocarbures polyaromatiques (HAP). La nappe phréatique située à 2 m seulement du sol serait polluée par des composés chlorés volatils (p 254).

Les risques naturels, l'eau de nappe et la gestion des ruissellements

Le site est situé en dehors des zones à risque de mouvement de terrain d'après l'étude d'impact. Le site se situe néanmoins sur une ancienne carrière à ciel ouvert, la carrière de Travertin de Brie de hauteur de 5 m environ, comblée après exploitation avec des remblais.

Le volet eau est traité au stade de l'état initial. Toutefois le SDAGE du bassin Seine Normandie et ses enjeux majeurs ne sont pas rappelés, notamment : la maîtrise des ruissellements urbains, la reconquête des milieux naturels et la gestion de la rareté des ressources souterraines.

L'étude d'impact identifie bien les nappes en présence et mentionne en page 21 la nappe phréatique comme un enjeu important car les travaux de fondation vont interférer avec la nappe nécessitant ponctuellement le rabattement de cette dernière par pompage.

Le site étant déjà imperméabilisé, l'autorité environnementale souligne que les eaux pluviales représentent un enjeu à bien appréhender dans l'étude d'impact. L'autorité environnementale aurait souhaité par conséquent que les conditions actuelles des ruissellements et leur assainissement sur le site et ses environs soient abordées dans l'état initial de l'étude d'impact (bassin d'alimentation), et, dans la mesure où le projet prévoit des espaces de pleine terre, que les conditions d'infiltration soient précisées, les formations en place étant peu perméables.

Le patrimoine naturel et le paysage

Le site est actuellement occupé par des bâtiments voués à la démolition. Il ne présente aucun enjeu archéologique, ni floristique ni faunistique et il n'est concerné par aucune zone de protection réglementaire d'après l'étude d'impact. Il intercepte en revanche le périmètre de protection du cinéma Le Trianon, inscrit au titre des Monuments historiques.

L'autorité environnementale aurait apprécié que l'étude d'impact comporte une analyse du paysage actuel à l'échelle du site et de ses environs. L'état initial aurait pu présenter des photographies tournées vers le site et vers l'extérieur du site du projet, avec une attention particulière sur ses franges et une analyse de ses covisibilités avec le Cinéma Le Trianon.

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

Le site bénéficie d'une desserte médiocre par les transports en commun. En effet 4 lignes de bus passent par la place Carnot située à 500 m, dont certaines ne fonctionnent plus après 21 h. Une seule de ces lignes rejoint la station de métro Raymond Queneau au nord de la commune.

Une étude a été menée sur les trafics actuels dans l'environnement du site du projet. Les conditions de circulation sur les principaux axes du quartier sont globalement satisfaisantes et fluides en situation actuelle y compris pour les voies proches du site, à savoir respectivement la rue de la République à l'ouest et le boulevard Henry Barbusse à l'est (D36 bis).

La qualité de l'air est estimée de bonne qualité au regard des données Airparif. Des investigations ont également été menées in situ. Il en ressort que la valeur seuil réglementaire est respectée pour les voies proches du site.

Concernant le bruit, la rue de Benfleet bordant le site est classée en catégorie 3 au titre du classement sonore. Une étude acoustique menée in-situ a permis de modéliser la propagation du bruit en provenance des infrastructures bordant le site comprenant la rue de Benfleet et l'avenue Henry Barbusse (D36bis). Il en ressort que les niveaux sonores témoignent d'un environnement calme de jour comme de nuit sauf à proximité de ces deux voies de Benfleet et Henry Barbusse.

3. L'analyse des impacts environnementaux

3.1 Justification du projet retenu

Le dossier indique que le projet respecte le SDRIF qui s'impose au PLU. L'autorité environnementale note l'existence d'une variante au projet dans l'étude d'impact puisqu'un précédent projet projetait de réaliser un programme comportant plus de logements à savoir 450 au lieu de 315 dans l'actuelle version.

L'autorité environnementale aurait apprécié que soit présentée une esquisse du précédent programme ainsi qu'une analyse comparative des variantes du projet pour chaque thématique environnementale présentant un enjeu et leur prise en compte dans l'élaboration du projet.

L'étude d'impact indique que les principales sources d'approvisionnement énergétiques seront le gaz et l'électricité et que le projet bénéficiera du chauffage produit par une chaufferie collective au gaz dont la localisation n'est pas précisée dans le dossier. Le projet s'inscrit par ailleurs dans une démarche NF Habitat HQE et il sera réalisé selon la norme RT2012. L'autorité environnementale note l'absence de l'étude consacrée à la faisabilité de l'usage des énergies renouvelables prévue à l'article L300-1 du code de l'urbanisme.

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

La phase chantier est bien traitée. Les autres thématiques nécessitent en revanche d'être complétées : la pollution des sols, la maîtrise des eaux pluviales, les eaux souterraines, le patrimoine et le paysage.

La pollution du sol

L'étude d'impact rappelle les voies d'absorption des pollutions en présence par l'organisme : inhalation, ingestion et contact cutané. Les populations exposées sont les futurs usagers des logements (adultes et enfants).

Le projet prévoit qu'une partie des terres sera excavée à l'occasion de la création du sous-sol. Une partie de ces terres sera réutilisée en fonction de leurs caractéristiques.

L'autorité environnementale aurait apprécié de connaître la destination des terres polluées excavées au droit du parking ainsi que le devenir des terres non excavées situées en dehors du secteur du parking et susceptibles de rester en place. Par conséquent, une attention particulière devra être apportée lors des travaux en cas de découverte d'éventuelles autres poches de pollution et dans ce cas, il conviendra d'actualiser l'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS) ainsi que l'analyse des risques résiduels (ARR), et de joindre ces études à l'étude d'impact ce qui n'est pas le cas actuellement. L'autorité environnementale rappelle qu'il appartient au pétitionnaire de vérifier la compatibilité du site au regard de ses usages futurs conformément à la circulaire du 8 février 2007 relative aux sites pollués sur les « modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués ».

Les risques naturels, l'eau de nappe et la gestion des ruissellements

Dans le cas de constructions ne décapant pas les remblais, l'autorité environnementale précise que les fondations devront être conçues pour tenir compte de possibles affaissements ou tassements différentiels du terrain et préserver la stabilité du terrain .

L'autorité environnementale note que les eaux pluviales et les ruissellements n'ont pas été identifiés comme enjeu important alors que le site est déjà imperméabilisé. Pour autant, l'étude d'impact prévoit bien des ouvrages de rétention des eaux pluviales que sont les toitures végétalisées, les espaces verts et les noues, afin de réduire le ruissellement à sa source et de limiter la part résiduelle rejoignant le réseau d'assainissement, ce qui présente une forme de mesures d'évitement/réduction appréciables.

Le pétitionnaire indique que la gestion des eaux de ruissellement sur le site n'est pas soumise à la loi sur l'eau au motif que la superficie du terrain est inférieure à 10 ha. L'autorité environnementale note qu'il est nécessaire pour en juger de connaître le bassin d'alimentation en question. Mais en tout état de cause, si le projet ne devait pas relever d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau, la faisabilité des dispositifs de rétention des eaux pluviales mériterait d'être justifiée dans le volet eau de l'étude d'impact. La méthode de dimensionnement est abordée en annexe 4. L'autorité environnementale rappelle, à ce titre, que l'emploi de données de pluviométrie locales et récentes est à privilégier et que les données fournies dans l'Instruction Technique 77 sont anciennes et moins adaptées au regard des spécificités territoriales.

Le pétitionnaire indique qu'en phase travaux, il y aura des interférences entre la nappe et le fond de fouille lors de la construction des fondations et du parking souterrain, rendant nécessaire un pompage des eaux de la nappe. L'autorité environnementale indique que ce pompage devra être examiné au titre de la loi sur l'eau (article R.214-1 et suivants du code de l'environnement). A cette occasion, le volume d'eau total prélevé devra être connu.

Au vu du passé industriel du site, l'étude d'impact note une pollution des eaux de la nappe par des composés chlorés dégradés. Aussi, les eaux d'exhaure issues du pompage de la nappe devront être dépolluées avant rejet au réseau d'assainissement. Cette problématique aurait du être traitée dans le volet eau de l'étude d'impact en amont du dossier loi sur l'eau. Il en est de même pour les impacts du projet sur les eaux souterraines.

L'autorité environnementale note enfin que les ouvrages ayant servi à mesurer le niveau des eaux souterraines, en l'occurrence les piézomètres, sont à régulariser dans le dossier loi sur l'eau (rubrique 1110 de la nomenclature annexée à l'article R214-1 du code de l'environnement).

Le patrimoine naturel et le paysage

Bien que l'état initial n'ait pas identifié d'enjeu archéologique, l'autorité environnementale rappelle que toute découverte de vestiges archéologiques doit faire l'objet d'une information au maire de Romainville.

L'autorité environnementale aurait apprécié que l'étude d'impact comporte une analyse paysagère des effets du projet sur le paysage à l'échelle du site et de ses environs. Il aurait été utile de pouvoir disposer de photographies tournées vers le site et vers l'extérieur du site du

projet afin d'évaluer les effets du projet. L'autorité environnementale aurait apprécié que les franges du site soit analysées (interface avec son environnement immédiat).

Elle aurait aussi apprécié que l'étude d'impact comporte une analyse des covisibilités du projet avec le Cinéma Le Trianon. L'étude d'impact indique que l'avis de l'architecte des bâtiments de France sera requis.

L'accessibilité, les déplacements, l'ambiance sonore et la qualité de l'air

Les estimations réalisées révèlent que le volume de trafic généré par le projet sera peu important. De plus, dans la mesure où le site sera bien desservi par les transports en commun avec l'arrivée prochaine du métro et du tramway, la part des déplacements en voiture devrait être réduite et inférieure à la moyenne observée avant projet.

Compte tenu des niveaux sonores en provenance des voies Benfleet et Henry Barbusse, le pétitionnaire prévoit un isolement des façades du projet à hauteur de 30 db. Concernant la qualité de l'air, les scénarios élaborés à l'horizon 2020 font état d'une diminution des émissions d'environ 10 % du fait de l'évolution technique du parc automobile.

La phase chantier

L'étude d'impact traite correctement la phase chantier. L'autorité environnementale recommande, au regard de la démolition d'anciens bâtiments et de la gestion des déchets, de réaliser un repérage des matériaux et produits pouvant contenir de l'amiante (articles 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). L'autorité environnementale recommande également de respecter le règlement sanitaire départemental qui préconise la dératissage.

Les travaux, compte tenu de la pollution des sols pollués, devront appliquer des mesures de protection des salariés et des riverains visant à réduire l'envol de poussières (clôture de chantier, arrosage des pistes empruntées par les camions,...).

L'autorité environnementale recommande, par ailleurs, 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.

Les effets cumulés

L'étude d'impact mentionne les projets voisins de l'aménagement sans toutefois procéder à une quantification des effets cumulés, car ces projets sont très éloignés du site, ce que l'autorité environnementale confirme.

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 synthétique et exhaustif résumant bien l'étude et les principaux enjeux du projet.

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'Ile-de-France.

Le préfet de région, autorité environnementale

Le Préfet de la Région d'Ile-de-France,
Préfet de Paris

Michel DELPUECH