

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet immobilier
« Cités – Barbusse » à Aubervilliers (Seine-Saint-Denis)**

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur l'étude d'impact du projet immobilier « Cités – Barbusse » à Aubervilliers (Seine-Saint-Denis), présentée dans le cadre de la demande de modification apportée au permis de construire n° 93 001 15 A 0018.

Sur un site de 0,9 ha actuellement occupé par des logements inhabités et d'anciennes activités, le projet s'inscrit dans la rénovation urbaine du quartier des Quatre-Chemins. Il prévoit, après démolition de l'existant, la construction de six bâtiments en R+2 à R+6 sur deux niveaux de sous-sol, ainsi que l'aménagement d'une venelle et d'espaces verts. Le programme développera 18 755 m² de surface de plancher pour accueillir 216 logements familiaux, 135 logements étudiants et 8 classes en extension de l'école Jean-Macé. Le projet et son contexte sont clairement décrits.

Les principaux enjeux environnementaux concernent les risques naturels et technologiques, la pollution des sols, la gestion de l'eau et de l'énergie, le climat local, le paysage, les déplacements et les nuisances associées. L'étude d'impact établit un état initial précis et complet.

Les effets du projet sur le cadre de vie – insertion urbaine, déplacements, nuisances – sont bien pris en compte. En revanche, la démolition de l'ensemble des bâtiments existants mériterait d'être justifiée de façon plus précise.

L'étude d'impact est de bonne qualité en ce qui concerne la pollution des sols. Pour circonscrire les risques sanitaires, l'autorité environnementale recommande en outre :

- de s'assurer que les pollutions volatiles ne migrent pas pendant les travaux ;
- de réaliser, après la démolition du bâti et l'excavation des terres, de nouveaux prélèvements en fond de fouille afin de vérifier les hypothèses de l'analyse des risques résiduels ;
- de mettre en place un suivi de la qualité de l'air à l'intérieur de l'école.

Enfin, l'étude mériterait de démontrer plus clairement que l'augmentation des possibilités d'infiltration ne présente pas de risque pour la pollution de la nappe et la dissolution du gypse.

*

* *

Avis 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

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, l'autorité environnementale est le préfet de région.

Le projet immobilier « Cités – Barbusse » est soumis à la réalisation d'une étude d'impact dans le cadre de la procédure de permis de construire n° 93 001 15 A 0018, en application des dispositions de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 36°).

Ce projet a fait l'objet de la décision n°DRIEE-SDDTE-2014-125 du 24 novembre 2014 portant obligation de réaliser une étude d'impact, considérant notamment les enjeux liés à l'environnement urbain, aux risques naturels et technologiques, à la pollution des sols et à la démolition de l'existant. Un permis de construire a été accordé en août 2016, au sujet duquel l'autorité environnementale n'avait pas formulé d'observation (note du 3 septembre 2015). Le programme a évolué depuis, principalement pour accueillir une extension du groupe scolaire voisin. Le pétitionnaire a donc déposé une demande de modification du permis de construire, auquel il a joint une étude d'impact actualisée, objet du présent avis.

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 d'Aubervilliers est située dans le département de la Seine-Saint-Denis, en limite nord de Paris. Au sein de la métropole du Grand Paris, elle s'intègre au territoire de Plaine Commune (neuf villes pour plus de 400 000 habitants).

Le projet s'implante au sein du quartier des Quatre-Chemins, qui fait l'objet depuis 2004 d'une convention de rénovation urbaine. Le secteur est compris entre le boulevard Félix Faure à l'ouest et l'avenue Jean Jaurès à l'est. Plusieurs Zones d'aménagement concerté (ZAC) sont par ailleurs en cours de réalisation aux abords du projet (livraisons en 2018) :

- ZAC des Impasses – 148 logements ;
- ZAC Auvry-Barbusse – 240 logements et 1450 m² d'activités ;
- ZAC Lecuyer-Sud – 135 logements et 830 m² d'activités.

Ces projets en cours sont bien décrits dans le dossier, notamment pages 111 à 115.



Opérations en cours sur le secteur – Sources : étude d'impact, Géoportail 2015

Le projet s'implante plus précisément sur un site de 0,9 ha, compris entre la rue des Cités à l'ouest, le groupe scolaire Jean Macé – Condorcet au nord, la rue Henry Barbusse à l'est et la rue Auvry au sud. À proximité immédiate du site, on note la présence d'habitat collectif, d'activités, de la tour de bureaux Villette et de l'hôpital de la Roseraie. Le site est actuellement occupé par des logements et des activités.



Vue aérienne – Source : Bingmaps, 2015

Le projet consiste, après démolition de l'existant, en la construction de six bâtiments en R+2 à R+6 sur deux niveaux de sous-sol, ainsi que l'aménagement d'une venelle et d'espaces verts. Le programme prévoit de développer 18 755 m² de surface de plancher ainsi répartie :

- 216 logements dont 21 % de logements sociaux ;
- une résidence étudiante de 135 logements ;
- une extension de 8 classes de l'école Jean Macé, en rez-de-chaussée de la résidence étudiante.

Le contexte lié à la rénovation urbaine du secteur et le projet (programme, plan masse, volumétrie, accès, etc.) sont présentés de façon claire dans l'étude d'impact.

2. L'analyse des enjeux environnementaux

Le site d'implantation du projet est entièrement imperméabilisé. L'emprise accueille actuellement des bâtiments divers, tous inoccupés selon le dossier et qui doivent être démolis : un garage automobile, des logements collectifs avec commerces en rez-de-chaussée, une maison individuelle, un entrepôt de stockage et deux ateliers avec hangar et bureau. À ce titre, les nombreux reportages photographiques étayent utilement la description de l'état initial.

Les principaux enjeux environnementaux sont caractéristiques d'un milieu densément anthropisé au sein d'un tissu urbain relativement dégradé. Ils concernent plus précisément les risques naturels de dissolution du gypse et de remontées de nappe, la présence d'une canalisation de gaz, la pollution des sols, la gestion de l'eau et de l'énergie, le climat local, le paysage, les déplacements et les nuisances associées. L'étude d'impact établit un état initial précis et complet.

- **Risques et pollutions**

Le terrain est situé dans un périmètre dit « R. 111-3 », lié au risque de dissolution du gypse antéludien, défini par arrêté préfectoral du 21 mars 1986, modifié le 18 avril 1995 et valant Plan de prévention des risques naturels de mouvements de terrain. À ce titre, le permis de construire sera soumis à l'avis de l'Inspection générale des carrières (IGC) ou d'un organisme équivalent. L'étude d'impact reprend bien ces éléments réglementaires. De plus, le pétitionnaire a mené une étude géotechnique dont les conclusions sont présentées de façon claire pages 26 à 29. Celles-ci mettent notamment en évidence des anomalies sur l'ensemble du site, avec des poches de dissolution significatives à partir de 36 mètres jusqu'à 57 mètres de profondeur. Des injections sont donc prescrites.

Le site est également sensible au risque de remontées de nappe. Celle-ci a été localisée à 9 mètres de profondeur par le pétitionnaire, qui mène « un suivi piézométrique » sur le terrain. L'autorité environnementale précise que la création de piézomètres est soumise à déclaration au titre de la loi sur l'eau (article R. 2414-1 du code de l'environnement), dont il n'est pas fait mention dans l'étude d'impact. Le cas échéant, cette situation devra être régularisée.

Par ailleurs, une canalisation de transport de gaz passe le long de la rue Henri Barbusse, au droit du site. Le pétitionnaire expose les servitudes associées et indique avoir pris contact avec l'exploitant, pages 99 et 100.

Enfin, des activités polluantes ont été exercées sur le site. La Base de données des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) y recense notamment deux activités de garage. Le pétitionnaire a mené quant à lui des études historiques et documentaires plus complètes sur les parcelles concernées par le projet. Ces études mettent en évidence de nombreuses sources potentielles de pollution : cuves à fuel, remblais, transformateurs électriques, ateliers de peinture, de lavage, etc. L'étude d'impact reprend ensuite les conclusions de plusieurs campagnes d'investigations menées de 2012 à 2015. Les sondages, utilement définis et localisés page 153, ont mis en évidence des pollutions significatives aux hydrocarbures et aux métaux. Celles-ci s'étendent à différents endroits du site et jusqu'aux eaux souterraines. La pollution industrielle est donc un enjeu particulièrement fort pour ce projet. L'étude d'impact en établit un diagnostic détaillé.

- **Gestion de l'eau et de l'énergie**

La description de l'état initial en ce qui concerne le fonctionnement hydraulique du site est concis et complet. Le terrain, largement bâti et remanié, est totalement imperméabilisé. Les eaux de ruissellement sont collectées par un réseau unitaire (et sont donc traitées avec les eaux usées). L'annexe 14, dont certaines conclusions sont reprises dans l'étude

d'impact, fait état d'un dimensionnement précis de ces ruissellements. Selon le pétitionnaire, les infiltrations dans les couches de terrain superficielles sont extrêmement limitées compte-tenu de la nature du sol. Le schéma récapitulatif des écoulements potentiels au regard de la situation des sous-sols (page 47) est particulièrement apprécié en ce qu'il facilite la compréhension d'enjeux transversaux, tels que les risques de pollution de la nappe et de dissolution du gypse par infiltration.

Par ailleurs, le dossier reprend les données du Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM), qui révèlent un fort potentiel d'exploitation de la nappe de l'éocène, afin de produire une énergie renouvelable d'origine géothermique. De plus, l'étude d'impact indique que le niveau d'ensoleillement est bon. Enfin, le site n'est actuellement pas desservi par le réseau de chaleur de la commune. Comme le précise le pétitionnaire page 76, le développement d'un tel réseau serait opportun à l'échelle de plusieurs opérations. Ces données de bases sont clairement appréhendées.

- **Cadre de vie et nuisances**

Le climat local – exposition aux vents, ensoleillement et température – est bien défini pages 30 à 39. Ainsi l'étude permet d'appréhender efficacement des problématiques sensibles quant au cadre de vie au sein d'un tel environnement urbain, telles que :

- la luminosité des intérieurs et des espaces publics, aujourd'hui favorisée par la faible hauteur du bâti ;
- le phénomène d'îlot de chaleur urbain, particulièrement présent du fait de l'importante minéralisation du site, la présence d'activités humaines et l'absence d'eau ou d'une végétation significative ;
- le rabattement des pollutions atmosphériques liées à la circulation automobile, actuellement limité de par la faible circulation des vents au sein du site.

En ce qui concerne le paysage, l'étude d'impact fournit un état initial articulé de façon pertinente, pages 71 à 74 :

- le patrimoine bâti sur le site se caractérise par son état relativement dégradé, mais trois locaux industriels sont identifiés au Plan local d'urbanisme (PLU) pour leur intérêt patrimonial potentiel ;
- le paysage local est issu d'un tissu ancien de faubourg, dense, continu, hétérogène et duquel sont visibles les émergences hautes de l'îlot Villette ;
- l'intégration urbaine du site dépend des opérations adjacentes en cours, qui impactent la morphologie globale du bâti et la qualité des espaces publics.

Les reportages photos, qui étayaient l'ensemble de l'état initial, sont particulièrement appréciés. En revanche, les commentaires qui les accompagnent mériteraient parfois d'être approfondis, en ce qui concerne notamment la caractérisation du bâti industriel identifié au PLU et la composition urbaine générale du secteur en mutation, en lien avec les ZAC adjacentes bientôt livrées.

Enfin, l'étude d'impact propose un état initial complet et de bonne qualité des déplacements. Aux abords immédiats du projet, le trafic est limité : de 310 à 3400 véhicules par jour sur les rues Auvry, Barbusse et des Cités. En revanche l'avenue de la République et l'avenue Jean Jaurès voient respectivement défiler 13 000 et 44 000 véhicules par jour. Selon les données recueillies par Plaine commune, les déplacements se répartissent à parts égales entre transports en commun et transport individuel motorisé, sans oublier que la marche représente environ 50 % du nombre de déplacements. La station de métro Quatre chemins (ligne 7) est à six minutes à pied. Le dossier indique enfin que Plaine Commune entend développer 220 km d'itinéraires cyclables, sans toutefois préciser le calendrier de leur mise en service. Actuellement, le site est mal relié aux deux itinéraires majeurs que représentent le canal Saint-Denis et le canal de l'Ourcq.

Le pétitionnaire a mené une campagne de mesures acoustiques qui permet d'établir un diagnostic détaillé de la situation. Celle-ci montre notamment que la rue Henri Barbusse est la première source de bruit pour le site, protégé des axes routiers plus importants par la densité du tissu urbain. L'ambiance sonore globale est calme à modérée, notamment de nuit. D'un point de vue réglementaire, le dossier recense le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de l'av. Jean Jaurès (catégorie 2), de l'av. de la République (cat. 3) et de la rue Henri Barbusse (cat. 5). Ce classement définit des secteurs affectés par le bruit, qui interceptent le site d'implantation du projet et imposent des prescriptions quant à l'isolation des logements. Plaine Commune a également établi un Plan de prévention du bruit dans l'environnement, approuvé en 2014.

En revanche, la pollution atmosphérique, établie grâce aux stations AirParif implantées à 100 mètres de part et d'autre du site, représente, comme pour l'ensemble du centre de l'agglomération parisienne, un risque sanitaire important. La concentration des particules fines émises par le trafic automobile est particulièrement dangereuse. Les écoles et l'hôpital accueillent des populations plus sensibles aux expositions. Cet enjeu est bien appréhendé dans le dossier.

3. L'analyse des impacts environnementaux

3.1 Justification du projet retenu

Tout d'abord, l'autorité environnementale souligne la prise en compte, présentée des pages 321 à 357, des différents plans, schémas et programmes en vigueur sur le secteur, dans leur version actualisée le cas échéant. Le dossier montre en particulier le respect du Plan local d'urbanisme (PLU) d'Aubervilliers, du Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), du Plan local de l'habitat (PLH) de Plaine commune et du Contrat de développement territorial du Grand Paris (CDT) « Territoire de la culture et de la création », en ce qui concerne notamment la programmation, la densité, les hauteurs et les accès.



Plan masse – Source : étude d'impact

De plus, le pétitionnaire indique que le projet s'inscrit dans le programme de rénovation urbaine mis en œuvre sur le quartier. Par ailleurs, un concours d'architectes a été mené quant à la conception de la résidence étudiante. À l'échelle du projet, une étude urbaine a été diligentée et a « abouti à la validation d'un scénario validé par l'ensemble des parties prenantes » (pages 185 et 314). Le pétitionnaire montre bien en quoi les études techniques ont appuyé la conception du projet selon des critères environnementaux. En revanche, les variantes envisagées devraient être explicitées.

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

L'étude d'impact est de bonne qualité. Toutefois, des précisions mériteraient d'être apportées en ce qui concerne la justification des démolitions, la gestion de l'eau et les choix d'approvisionnement en énergie.

- **Chantier et démolitions**

L'ensemble du bâti existant doit donc être démolé et évacué, ce que le pétitionnaire justifie principalement par sa vétusté. Cette impossibilité de ne conserver aucun bâtiment ni de réemployer des matériaux sur site mériterait d'être argumentée de façon plus précise, d'autant que le PLU identifie trois bâtiments présentant un intérêt patrimonial potentiel.

L'étude d'impact évalue précisément la nature et la quantité des déchets de démolition. Des mesures de traitement adaptées sont mises en œuvre. Des diagnostics ont révélé la présence d'amiante et de plomb dans certains bâtiments. Le Dossier technique amiante (DTA), réalisé conformément aux articles R. 1334-14 et R. 1334-29 du code de la santé publique, doit être transmis à toute personne intervenant dans l'immeuble. De plus, le pétitionnaire identifie bien la nécessité de faire intervenir une entreprise spécialisée après avoir rédigé un plan de retrait.

Par ailleurs, les risques de pollutions accidentelles, les émanations de poussières et le bruit en phase chantier sont clairement identifiés dans l'étude d'impact et font l'objet de mesures environnementales pertinentes. L'évitement des impacts au droit du groupe scolaire est particulièrement apprécié.

- **Risques et pollutions**

Des travaux d'injection, concernant les anomalies de dissolution du gypse, ont d'ores et déjà été prescrits au pétitionnaire. Ceux-ci doivent désormais faire l'objet, auprès de l'Inspection générale des carrières (IGC), d'un dossier de récolement et d'un rapport de contrôle. De plus, l'étude d'impact exclut tout rabattement de la nappe du fait de son éloignement par rapport au fond de fouille (cote basse du projet située au maximum à 6,5 m de profondeur).

Par ailleurs, le pétitionnaire a pris en compte les servitudes liées à la présence d'une canalisation de transport de gaz.

En ce qui concerne la pollution des sols, l'implantation d'une extension de l'école est plus particulièrement sensible. Le dossier indique tout d'abord qu'aucun espace extérieur n'est dédié au groupe scolaire au sein du projet. Les enfants auront accès aux cours déjà existantes. Le pétitionnaire a complété son étude de la compatibilité des sols pour prendre en compte cet usage. L'analyse des risques résiduels est menée correctement et conclut à la compatibilité des sols avec l'usage projeté, compte-tenu d'une excavation des terres sur 1 m. Pour circonscrire les risques sanitaires, l'autorité environnementale recommande également :

- de s'assurer que les pollutions volatiles ne migrent pas pendant les travaux ;

- de réaliser, après la démolition du bâti et l'excavation des terres, de nouveaux prélèvements en fond de fouille afin de vérifier les hypothèses de l'analyse des risques résiduels ;
- de mettre en place un suivi de la qualité de l'air à l'intérieur de l'école.

- **Gestion de l'eau et de l'énergie**

Le projet a un impact positif sur la quantité et la qualité des eaux de ruissellement, puisqu'il prévoit la création d'espaces verts, l'absence de circulation et de stationnement automobile en surface et la réalisation d'un bassin de rétention en infrastructure. Toutefois, l'étude mériterait de démontrer plus clairement que l'augmentation des possibilités d'infiltration ne présente pas de risque pour la pollution de la nappe et la dissolution du gypse.

Par ailleurs, les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Le projet affiche comme principale source d'approvisionnement énergétique une chaufferie au gaz et l'utilisation de panneaux solaires pour l'eau chaude de la résidence étudiante. Or l'état initial présentait des opportunités intéressantes qui ne semblent pas avoir été étudiées comparativement à la solution retenue. L'étude d'impact mériterait donc de considérer différentes possibilités d'approvisionnement du projet en énergie, considérant le potentiel géothermique et la faisabilité d'un réseau de chaleur à l'échelle des opérations en cours sur le secteur.

- **Cadre de vie et nuisances**

Le climat local est pris en compte dans la conception du projet. Les bâtiments sont construits perpendiculairement aux vents dominant et la création d'espaces verts permet de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Toutefois, la hauteur des constructions augmente les surfaces ombragées. Sur ce point, des mesures d'épannelage¹ sont prévues, afin notamment de limiter l'impact sur la cour de l'école au nord.

En ce qui concerne le patrimoine bâti, certes dégradé, le pétitionnaire s'appuie seulement sur le permis de démolir pour démontrer l'absence d'impact. Une argumentation plus précise mériterait d'être développée. Par ailleurs, de nombreuses vues d'insertion permettent d'appréhender les impacts du projet sur le paysage local, ce qui est apprécié. En revanche, il aurait été intéressant que les effets cumulés des différentes opérations en cours sur le tissu urbain – morphologie du bâti, espace public, etc. – soient approfondis.



Vue d'insertion du projet depuis la rue Henri Barbusse – Source : étude d'impact

¹ Forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain, utile notamment pour caractériser le rapport entre les « pleins » et les « vides ».

D'autre part, l'ampleur limitée et la nature du projet, le nombre restreint de places de stationnement (176 places pour 359 logements), l'organisation du projet autour de la venelle piétonne et la bonne desserte en transport en commun devraient limiter l'impact du projet sur la circulation routière. Les itinéraires cyclables qui permettent d'assurer un maillage continu pour les différentes opérations du secteur, notamment reliés aux canaux, doivent être développés par Plaine commune. En termes d'effets cumulés, les opérations en cours sur le secteur sont assez semblables, de taille limitée et bénéficient d'une utilisation semblable des transports en commun, ce qui permet à l'étude de conclure à l'absence d'un impact significatif sur les déplacements.

Enfin, le pétitionnaire a réalisé des projections de l'ambiance acoustique et des émissions de polluants atmosphériques. Le projet a un impact limité concernant les nuisances liées au trafic routier, d'autant que les accès automobiles ont été conçus pour éviter d'augmenter le trafic aux abords du groupe scolaire et de l'hôpital, ce qui est apprécié. De plus, l'implantation des bâtiments permet de maintenir voire d'améliorer l'ambiance sonore au droit du projet.

4. L'analyse du résumé non technique

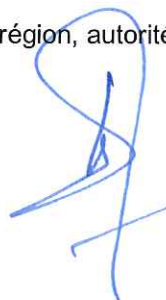
L'objectif du résumé non technique est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact.

Le pétitionnaire propose un résumé non technique clair et bien synthétisé. En termes d'illustrations, les photographies, les vues d'insertion et les cartes proposées sont pertinentes.

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

A blue ink signature, appearing to be 'S. J.', is written over the text of the official title.