



PRÉFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

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

Le 17 FEV. 2016

Évaluation environnementale des projets

Nos réf : EE-1123-15

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet
d'ensemble Immobilier à Chelles
(Seine-et-Marne)**

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur l'étude d'impact, présentée dans le cadre d'une procédure de permis de construire, sur le projet immobilier situé au 3, avenue François Mitterrand à Chelles dans le département de la Seine-et-Marne.

Sur une emprise d'une superficie de 4 942 m² anciennement occupée par une station service puis par une activité de peinture de carrosserie, le projet porté par Nafilyan & Partners vise la construction d'un immeuble de 165 logements dont 53 sociaux comportant une activité de vente de véhicules au rez-de-chaussée et un parking souterrain. Il est situé à 900 m d'une station du RER.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés pour ce site et ce projet sont la pollution des sols et de la nappe, la maîtrise des inondations et des prélèvements d'eaux souterraines, les zones humides, le paysage, le bruit et la phase chantier.

L'étude d'impact aborde l'ensemble des thématiques environnementales mais de façon inégale. La thématique du bruit, enjeu fort du projet, est bien traitée. Concernant les risques sanitaires, l'autorité environnementale recommande de conduire les études complémentaires sur la pollution des sols et de la nappe ainsi qu'une étude quantitative des risques sanitaires (EQRS) afin que les effets du projet sur les riverains soient mieux évalués. Elle recommande en l'état de ne pas cultiver de potager dans les futurs jardins.

Les thématiques sur l'eau et en particulier la prévention des inondations, les prélèvements d'eaux souterraines et la protection des zones humides doivent faire l'objet d'approfondissements dans l'état initial ainsi que sur les effets du projet. Les prélèvements d'eaux souterraines doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau qui devra traiter également les thématiques des inondations et des zones humides.

L'analyse des effets du projet sur le paysage, les consommations énergétiques et sur la phase chantier (accès des camions depuis la route départementale) pourrait également être précisée.

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 d'ensemble immobilier à Chelles est soumis à la réalisation d'une étude d'impact dans le cadre de la procédure de permis de construire, en application des dispositions de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 36° du tableau annexé à cet article).

Le présent projet a fait l'objet d'une décision n°DRIEE-SDDTE -2015-152 du 3 décembre 2015 portant obligation de réaliser une étude d'impact.

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

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

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

1.3. Contexte et description du projet

La commune de Chelles est située en grande couronne, à 20 km environ à l'est de Paris.

Le projet, porté par Nafilyan & Partners, s'implante au 3-13 avenue François Mitterrand au centre-ville de Chelles dans un secteur en restructuration. Le site de l'opération d'une superficie totale de 4 942 m² se trouve sur une ancienne concession automobile Renault.

Il est encadré par :

- au sud : la ligne de chemin de fer RER E et la ligne SNCF (Paris - Meaux) et un tissu urbain pavillonnaire ;
- au nord : des bâtiments collectifs permettant l'accès à l'hyper centre de la ville ;
- à l'ouest : un quartier en pleine mutation avec du pavillonnaire traditionnel et immeubles collectifs ;
- à l'est : la route départementale D 934 ainsi qu'un hangar industriel de la SNCF et des immeubles collectifs.

Le projet prévoit :

- la construction d'un immeuble en R+5 de 165 logements neufs, dont 53 logements sociaux (10 200 m² de surface de plancher), correspondant à une densité de 334 logements par hectare ;
- une surface de vente d'un concessionnaire automobile (400 m²) rez-de-chaussée d'immeubles ;
- un parking en sous-sol ;
- un espace vert à l'arrière du bâtiment.

Le site est actuellement occupé par un garage automobile, des stationnements et une friche industrielle, dont les anciens bâtiments ont pour la plupart déjà été démolis. Au préalable, le site hébergeait un dépôt de carburants avec distribution. Les travaux doivent en principe démarrer au second trimestre 2016 et durer 28 mois.

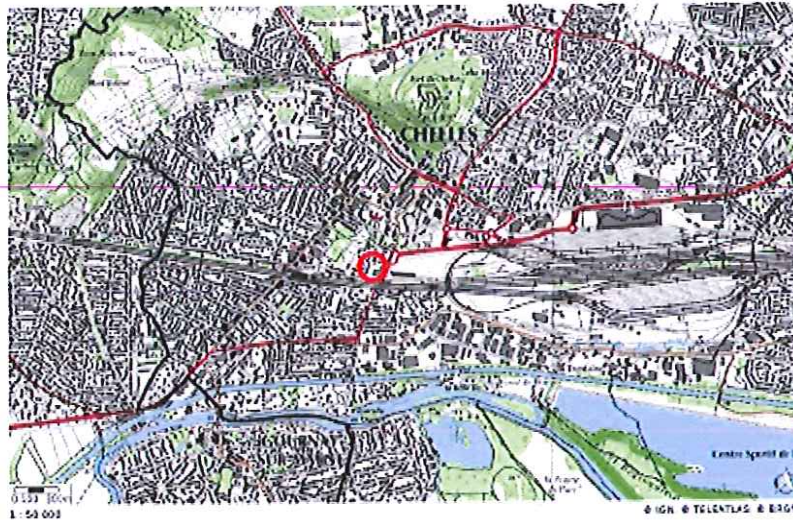


Fig 1. Localisation du site du projet I (source : étude d'impact).

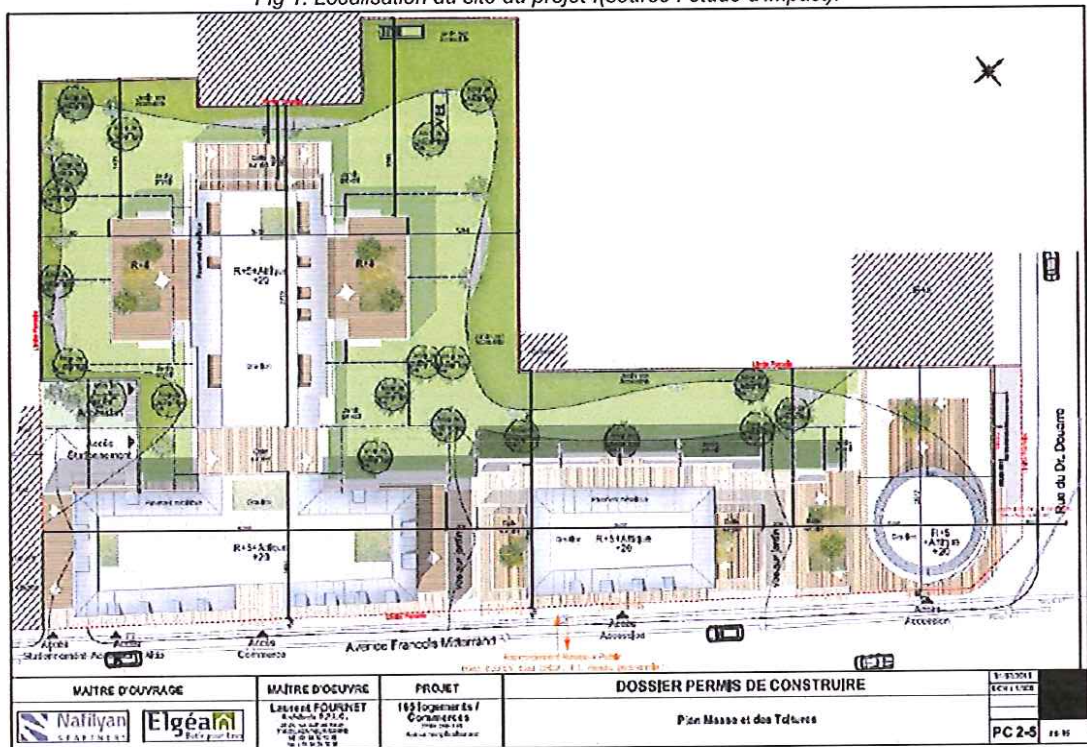


Fig 2. Le plan masse du projet (source : étude d'impact).

2. L'analyse des enjeux environnementaux

L'étude d'impact traite l'essentiel des thématiques environnementales mais de façon très inégale.

Les principaux enjeux environnementaux du projet sont la pollution des sols, l'eau, le paysage et le bruit. Les enjeux liés à l'eau concernent en particulier la prévention des inondations (par ruissellement, fluviales et par remontée de nappe) ainsi que la maîtrise des prélèvements souterrains et les zones humides.

La pollution des sols et les risques technologiques

L'étude d'impact recense un site Basol à 200 m du site et un site Basias sur le site (l'ancienne station service mentionnée ci-avant). L'autorité environnementale note que contrairement à ce qu'indique le dossier, l'existence d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) impacte directement le projet. En effet, le site est actuellement exploité par la Société des Garages de Chelles qui bénéficie d'un récépissé de déclaration pour l'exploitation d'un atelier de peinture sur carrosserie. Aucune notification de cessation d'activité n'a été communiquée à la préfecture de Seine-et-Marne.

Une étude de sol réalisée en 2014 par AIC Evènement, et jointe en annexe de l'étude d'impact, indique la présence possible de pollution non négligeable notamment en HCT et BTEX dont la source est concentrée à l'endroit de l'ancienne station service au niveau du futur parking en sous-sol. Le pétitionnaire assure qu'une campagne d'investigations des sols sera menée au mois de septembre 2016 afin de cibler la source de pollution et de préparer les travaux de dépollution. L'autorité environnementale aurait apprécié que ces diagnostics permettant de caractériser l'étendue de la pollution du site soient intégrés dans l'étude d'impact accompagnés des mesures de gestion précises.

Le site étant concerné par le passage d'une canalisation de gaz, comme évoqué dans l'étude d'impact, des contraintes en matière d'urbanisme s'appliquent notamment si les commerces prévus en rez-de-chaussée ont une capacité d'accueil du public supérieure à 100 personnes. Les travaux doivent respecter la réglementation en vigueur (décret modifié n°2011-1241 du 5 octobre 2011).

L'eau et les risques naturels

L'étude d'impact rend compte de l'absence de risques liés aux mouvements de terrain. Le site se situerait sur un secteur d'aléa faible au regard du phénomène de retrait-gonflement des argiles et ne serait pas concerné par des cavités souterraines susceptibles de s'effondrer.

La problématique des inondations est bien identifiée dans l'étude d'impact. Le site se situant dans le lit majeur de la Marne, il est concerné par les débordements de rivière mais également par des remontées de nappe.

L'étude mentionne la présence d'alluvions qualifiée de faiblement perméables sans préciser des valeurs de perméabilité effectives. Il aurait été apprécié que l'état initial rende compte des conditions d'infiltration des eaux compte tenu de l'enjeu que revêt la maîtrise des eaux de ruissellement pour le projet.

Les écoulements superficiels impliqués dans les phénomènes de ruissellement, à savoir les directions d'écoulement, les débits et les points de dysfonctionnement, auraient pu également être décrits.

Le patrimoine naturel et la biodiversité

Ce volet est bien traité dans l'état initial. La commune de Chelles bénéficie d'un environnement de qualité grâce à la présence de plusieurs sites remarquables tels que les bords de Marne et la réserve naturelle des îles Mortes ainsi que les sites de Sempin et du Mont Guichet.

Le site du Mont Guichet est inclus dans un vaste ensemble d'espaces naturels en forme de croissant, baptisé "Les Corniches de l'Est parisien", qui occupe le Nord du territoire communal de Chelles. Le Mont Guichet est l'entité la plus à l'Ouest des Corniches. Ce site a fait l'objet de plusieurs classements : une ZNIEFF de type 1 (Zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique), un ENS (espace naturel sensible) doublé d'un périmètre régional d'intervention foncière.

Le site de Sempin culmine à une altitude d'environ 100 m au nord de la commune et domine la plaine de Chelles. Il fut par le passé exploité sous forme de carrières de gypse et de glaise et a depuis été réaménagé en espace vert.

La ville compte également de nombreux parcs et jardins disséminés dans l'espace urbain.

Le site se situe en dehors des sites remarquables. L'analyse aurait pu néanmoins considérer le positionnement du site au regard des continuités écologiques du Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE), notamment dans la mesure où la Marne située à 800 m fait partie de la trame verte et bleue.

L'étude d'impact indique que le site du projet ne comporte pas d'habitat ni d'espèce végétale à enjeu. En revanche, l'état initial révèle le positionnement du site dans une zone potentiellement humide (dans le secteur de classe 3 de la carte des enveloppes d'alerte élaborée par la DRIEE). Le pétitionnaire indique en page 43 que le caractère humide reste à préciser. L'autorité environnementale aurait apprécié qu'une caractérisation des zones humides soit réalisée conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement), et que les résultats en découlant figurent dans l'étude d'impact.

Le patrimoine bâti et le paysage

Le site du projet se situe à 800 m au nord des bords de la Marne en vallée alluviale dans un secteur urbanisé du centre-ville et à 800 m environ au sud du Plateau du Fort de Chelles.

L'étude d'impact indique bien que le site est concerné par trois monuments historiques dont l'Abbaye de Chelles, classée, dont le périmètre de protection intercepte le projet. Le pétitionnaire mentionne que l'avis des Bâtiments de France a bien été sollicité sans retour à la date de rédaction de l'étude d'impact. L'autorité environnementale aurait toutefois apprécié que l'étude d'impact rende compte des co-visibilités en présence à l'état actuel au besoin de photographies. Ce point est déterminant pour l'examen des éventuels impacts du projet.

De même, bien que le Fort de Chelles ne soit pas classé, il aurait été apprécié que l'étude d'impact présente des vues et des éventuelles co-visibilités avec le projet dans la mesure où le Fort constitue un élément marquant du paysage notamment de par sa position topographique à 60 m environ au-dessus du site du projet.

L'état initial indique enfin que le site du projet se trouve dans un secteur riche en vestiges archéologiques avec une carte à l'appui (en p 81 du dossier) mais sans préciser si des fouilles préventives ont été réalisées. L'étude environnementale jointe en annexe 5 précise que le site ne se situe pas dans une zone d'archéologie préventive. L'autorité environnementale aurait apprécié que l'étude d'impact développe davantage cette thématique et qu'elle précise à minima la réglementation en vigueur concernant les

découvertes fortuites pendant les travaux. A ce sujet il est rappelé au pétitionnaire que toute découverte fortuite doit faire l'objet d'une information au maire.

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

Le site est bien desservi par les transports en commun puisque la station de la ligne SNCF et du RER E est située à 800 m (9 minutes à pied), reliant ainsi Chelles à Paris en 23 minutes.

La qualité de l'air est bonne dans la zone d'étude du projet d'après les données fournies dans l'étude d'impact. Il aurait été apprécié que les données d'émission polluantes pour chacun des paramètres soient exprimées en $\mu\text{g}/\text{m}^3$ pour être comparées aux objectifs de qualité de l'air et que des comptages soient réalisés pour évaluer le trafic.

L'état initial concernant l'ambiance sonore aux abords du site est traité de façon satisfaisante. Une étude acoustique a été réalisée tenant compte du classement des infrastructures bruyantes à savoir la route départementale 934, passant au pied des immeubles au sud du site, classée catégorie 3, ainsi que la voie ferrée de catégorie 1, passant à 45 m au sud du projet.

3. L'analyse des impacts environnementaux

3.1 Justification du projet retenu

L'étude d'impact ne présente pas de variante au présent projet qu'elle justifie en invoquant une analyse environnementale (en annexe 5) qui aurait permis au pétitionnaire d'établir les atouts et contraintes du projet. Mais l'autorité environnementale souligne que cette analyse repose sur l'établissement des atouts et contraintes au regard de l'état initial de l'environnement alors que l'exercice aurait dû être étendu à l'analyse des effets du projet.

En matière de conformité du projet aux règles d'urbanisme, l'autorité environnementale note que les dispositions du plan local d'urbanisme de la ville de Chelles, sur le secteur UAa, interdisent de construire des installations à usage de station-service, de postes de lavages et d'activité de vente ou la réparation d'automobiles. Il est également interdit de construire des installations classées autres que celles mentionnées à l'article UA2. Ces préconisations doivent être prises en compte dans la conception du projet.

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

Cette partie est consacrée aux effets du projet et aux mesures proposées pour les éviter, les réduire ou les compenser.

Certaines thématiques méritent d'être approfondies car, en l'état, les impacts ne peuvent être appréhendés. Sont concernées : la pollution des sols, la maîtrise des eaux pluviales et des inondations, les zones humides, le paysage et la phase chantier. La thématique du bruit est en revanche bien traitée.

La pollution des sols

Le pétitionnaire indique que les matériaux susceptibles d'être pollués seront extraits et transférés vers des centres de stockage et/ou de traitement adaptés. L'autorité environnementale aurait attendu davantage de précisions sur les modalités de retrait des polluants (quantités concernées, type de filière envisagées, etc). Le retrait de la source de pollution au droit de l'ancienne station service est également prévu. Le pétitionnaire assure que des prélèvements en fond de fouille seront réalisés et analysés et qu'un plan de gestion des terres polluées sera produit. L'autorité environnementale considère qu'à ce stade, et compte tenu de l'enjeu que représentent les risques sanitaires encourus par les futurs habitants (par les sols pollués et la présence probable de gaz toxique), une étude

quantitative des risques sanitaires EQRS aurait déjà dû être réalisée. Elle recommande par ailleurs d'éviter la création de jardins potagers notamment au niveau des espaces verts privés prévus à l'arrière du bâtiment.

L'eau et les risques

Le pétitionnaire a prévu un bassin de régulation des eaux pluviales de 117m³. Il aurait été apprécié que le dimensionnement de cet ouvrage soit justifié. De plus, il est prévu un deshuileur débourbeur pour traiter les eaux pluviales. A ce titre, une analyse comparative des dispositifs de traitement intégrant d'autres procédés ayant montré leur efficacité comme par exemple les filtres à sables, aurait pu être proposée.

Concernant les remontées de nappe, le pétitionnaire indique que le parking souterrain bénéficiera d'un cuvelage étanche et que le sous-sol sera rendu inondable en cas de remontée de nappe. En phase chantier, le pétitionnaire prévoit de pomper les eaux de fond de fouille. Il a également prévu de se conformer à la législation sur l'eau.

Considérant la position du projet dans le lit majeur de la Marne et au regard de la prévention des inondations par débordement de rivière, l'autorité environnementale demande que le plan de prévention des inondations soit bien pris en compte et que le projet soit mis en conformité à la loi sur l'eau.

L'étude d'impact conclut à l'absence d'effets du projet sur les zones humides car ces dernières seraient inexistantes dans la mesure où le site est imperméabilisé. Ceci semble en contradiction avec l'état initial mentionnant la carte des enveloppes d'alerte ainsi que la présence de végétation sur le site. L'analyse environnementale en p22/57 indique d'ailleurs que la végétation en place sera restituée dans le cadre du projet. L'autorité environnementale rappelle l'importance de caractériser les zones humides et d'intégrer cette problématique au dossier loi sur l'eau.

Le paysage et le patrimoine bâti

Considérant la présence du projet dans le périmètre de protection de l'Abbaye de Chelles, monument historique classé, l'autorité environnementale aurait apprécié que l'étude d'impact rende compte des vues sur le site depuis les points sensibles (rue, etc) et des éventuelles co-visibilités du projet avec l'Abbaye de Chelles.

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

Le pétitionnaire indique que l'augmentation du trafic automobile engendrée par l'augmentation de population aura potentiellement une incidence sur la qualité de l'air sans la quantifier. L'autorité environnementale note que l'impact lié au projet pourrait être toutefois mieux évalué et qu'il aurait nécessité un état des lieux plus fourni, reposant, entre autre, sur l'évaluation du trafic avant et après projet.

L'étude indique que l'environnement sonore du quartier sera celui d'une zone habitée classique. L'autorité environnementale souligne la mise en œuvre de mesures constructives d'isolement des façades des futurs logements en rapport avec les infrastructures en présence pour limiter l'exposition au bruit.

Énergie

L'étude d'impact comporte un rappel des principaux avantages des différentes sources d'énergies renouvelables (solaire thermique, rafraîchissement solaire, solaire photovoltaïque, énergie bois), mais ne correspond pas à l'étude de faisabilité exigée (article L.128-4 du code de l'urbanisme) intégrant la source géothermale dont dispose déjà la ville de Chelles.

La phase chantier

L'étude d'impact traite la phase chantier dans chacun des paragraphes consacrés aux thématiques environnementales ainsi que dans un chapitre dédié. L'autorité environnementale apprécie la souscription à une charte de chantier propre. Les pistes seront arrosées régulièrement en période sèche. Le pétitionnaire a également tenu compte des nuisances sonores générées. Des aménagements d'horaires permettront une limitation de l'exposition aux bruits des riverains.

En revanche, la question des circulations d'engins n'est pas abordée par l'étude d'impact notamment en termes de gêne occasionnée pour la circulation sur la route départementale adjacente au projet.

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

L'autorité environnementale recommande d'étudier le transport fluvial pour les matériaux de démolition ou de construction alors que la rivière se trouve à 800 m du site.

L'autorité environnementale recommande par ailleurs de prendre en compte la provenance des matériaux de construction notamment (SDAGE) :

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

Les effets cumulés

L'étude d'impact aborde les projets rencontrés aux environs du site. L'analyse des effets cumulés concerne surtout la phase chantier notamment si ces derniers se réalisent simultanément. Le pétitionnaire précise toutefois que les chantiers sont assez distants les uns des autres pour ne pas engendrer de problèmes de circulations (bouchons) et des nuisances associées (bruit et émissions polluantes). Il aurait été intéressant que l'étude puisse évaluer les effets cumulés des projets notamment pour le trafic et les nuisances associées.

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 est correct permettant ainsi au public de bien s'approprier le dossier.

5. Information, consultation et participation du public

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

Le préfet de région, autorité environnementale



Jean-Luc Courus