

PRÉFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

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

Le 25 MAI 2016

Évaluation environnementale des projets

Nos réf : EE-1153-16

**Avis de l'autorité environnementale sur  
le projet de restructuration urbaine du secteur Paris-Joffre  
à Epinay-sur-Seine (Seine-Saint-Denis)**

**Résumé de l'avis**

Le présent avis porte sur l'étude d'impact du projet de restructuration urbaine du secteur Paris-Joffre à Epinay-sur-Seine dans le département de la Seine-Saint-Denis. Il est émis dans le cadre de la procédure relevant de la procédure de déclaration d'utilité publique.

Sur une emprise d'une superficie de 9 145 m<sup>2</sup>, composée essentiellement de bâtiments d'activités, le projet vise la construction de bâtiments d'activités sur 2140 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) et de 125 logements sur 8600 m<sup>2</sup> SDP, avec des hauteurs comprises entre R et R+5. Le projet est situé à 300 mètres au nord de la Seine et à proximité de la gare RER C à Epinay-sur-Seine.

Les principaux enjeux environnementaux du projet sont le bruit, l'air, la pollution des sols les transitions paysagères et dans une moindre mesure la biodiversité, la maîtrise des ruissellements et les mouvements de terrain.

L'état initial est traité de façon exhaustive et documentée excepté pour les thématiques portant sur la qualité de l'air et la pollution des sols et de la nappe.

L'analyse des impacts est bien traitée dans l'ensemble. Certaines thématiques méritent toutefois d'être approfondies comme la pollution de l'air. L'autorité environnementale recommande aussi de réaliser une Etude Quantitative des Risques Sanitaire afin de s'assurer de la compatibilité du site avec les futurs usages.

Des précisions sont par ailleurs attendues sur les continuités écologiques en présence.

L'autorité environnementale souligne enfin que l'étude de faisabilité des énergies renouvelables, qui est pourtant obligatoire, ne figure pas dans le dossier.

*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 mixte situé à Epinay-sur-Seine et présenté par la ville d'Epinay-sur-Seine est soumis à la réalisation d'une étude d'impact en application des dispositions de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 36° du tableau annexé à cet article).

La présente proposition d'avis fait suite à la décision au cas par cas DRIEE-SDDTE-2014-18 rendue le 27 février 2014 et 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. Il est émis dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique,

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'Epinay-sur-Seine est située en proche couronne, au nord de Paris, dans le département de la Seine-Saint-Denis en limite des départements des Hauts-de-Seine et du Val-d'Oise. Elle se situe en rive droite de la Seine, au sein du territoire de la Plaine de France, reliée à l'Île Saint-Denis et à Gennevilliers par la RN14.

La commune d'Epinay-sur-Seine fait partie de la communauté de communes « Plaine Commune », située aux portes de Paris, et fait l'objet depuis près de vingt ans de nombreux projets d'aménagements visant à requalifier les tissus d'habitat dégradés et à connecter les territoires.

Le territoire de Plaine Commune a par ailleurs été identifié dans le projet de Grand Paris comme Territoire de la Culture et de la Création. A ce titre, il a fait l'objet d'un Contrat de Développement Territorial signé le 22 janvier 2014.

Le site du projet est localisé au sein d'un quartier mixte résidentiel et industriel. Il est entouré du nord-est au sud-est par le cimetière de la ville, au nord-ouest par des voies ferrées et au sud-ouest par la rue de Paris et la ligne de tramway T8 et par des habitations.

Actuellement, le site est occupé par des logements, des activités (garages automobiles, réception), des zones d'entrepasage (marbrier) et des parcelles vacantes (entrepasage de matériaux) voués à la démolition. L'état du bâti est peu dense, hétérogène et parfois très vétuste.

Il bénéficie d'une position centrale, à 350 mètres de la gare d'Epina-sur-Seine (RER C) et à 400 mètres des principaux équipements publics du centre-ville, à 200 mètres de la station « Gilbert Bonne maison » du T8 reliant en moins d'un quart d'heure la station Porte de Paris de la ligne 13 et la station Saint-Denis du RER D. La tangentielle Nord doit également renforcer le maillage des transports en commun dans le secteur du projet. Cette nouvelle ligne empruntera l'actuelle ligne de la SNCF qui longe le site à l'ouest.

Le site est composé de parcelles d'une superficie totale de 9 145 m<sup>2</sup> dont seulement 17% sont propriété de la ville.

La programmation prévoit :

1. l'accueil de petites et moyennes entreprises artisanales ou industrielles sur 1700 à 2140 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de hauteur R à R+2. Ces bâtiments seront situés au nord-ouest de la parcelle le long de la voie de chemin de fer pour faire écran au bruit et protéger ainsi le cœur de la parcelle ;
2. la construction de 125 logements se développant sur 8600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 30 % sont en locatif social. Les logements devant accueillir 330 nouveaux habitants, sont répartis en 7 immeubles de tailles et hauteurs différentes. Les immeubles qui longent la rue de Paris seront plus hauts (R+3 à R+5) que ceux en cœur d'îlot (de R+2 à R+3) pour les protéger du bruit de la rue. Les bâtiments d'habitation situés les plus proches de la voie ferrée seront implantés perpendiculairement aux locaux d'activités pour limiter le bruit sur les façades.
3. un parking de surface pour le secteur d'activités et un parking souterrain pour les secteurs habités ;

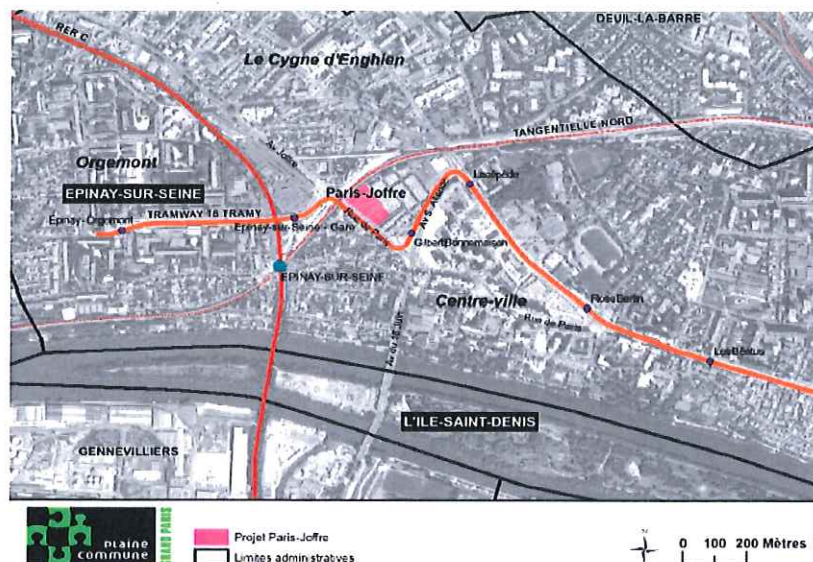


Fig 1. Localisation du site du projet (source : étude d'impact).



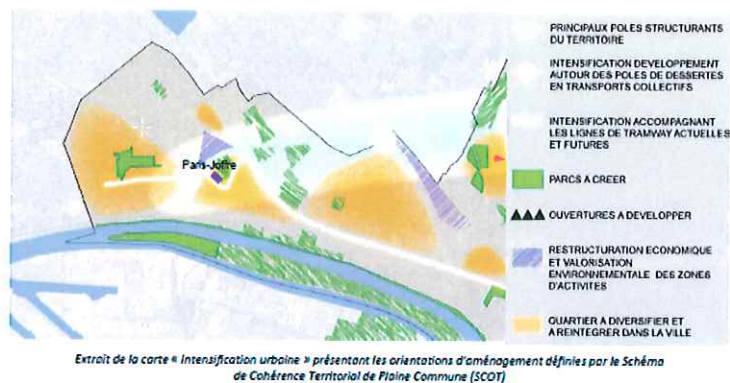


Fig 2. Grandes orientations d'aménagement du territoire (source : étude d'impact).



Fig 3 Vues aériennes sur l'emprise du projet (source : étude d'impact)



Fig 4 Plan masse du projet (source : étude d'impact)

## **2. L'analyse des enjeux environnementaux**

Présentée de façon synthétique et claire, l'étude d'impact est dans l'ensemble de bonne qualité. Des précisions sont toutefois attendues selon les thématiques.

Les principaux enjeux environnementaux du projet sont le bruit, la pollution des sols, la pollution de l'air, le paysage, et dans une moindre mesure la biodiversité et les continuités écologiques, la maîtrise des ruissellements et les mouvements de terrain.

L'état initial est traité de façon exhaustive et documentée sur l'ensemble des thématiques environnementales et sanitaires, à l'exception de la qualité de l'air. Sont attendus toutefois des compléments sur la caractérisation des pollutions du sol et de la nappe ainsi que des

précisions sur les continuités écologiques en présence. L'autorité environnementale souligne l'absence de caractérisation de la qualité de l'air.

### **La pollution des sols**

La pollution des sols et de la nappe phréatique constituent un des enjeux forts du projet. L'étude d'impact présente un historique complété par des investigations de terrains révélant la présence d'activités et installations potentiellement polluantes et des sols dégradés. Sont constatés des sols fissurés ayant hébergé des activités de garage et pollués par du fuel laissant présager des pollutions par les hydrocarbures totaux (HCT), les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), le cortège benzène-toluène-xylènes (BTEX), les composés organo-halogénés volatils (COHV) et métaux. Des zones d'entreposage de matériaux potentiellement polluants tels que ferrailles, plastiques, pneus, débris et ayant abrité une cuve de fuel, seraient également susceptibles d'avoir pollué les sols et la nappe phréatique par les HCT, HAP, COHV, BTEX, métaux et métalloïdes.

L'état initial comporte un recensement par parcelle des sources de pollutions ainsi qu'un schéma conceptuel sur lequel devra reposer toute démarche de gestion. Il identifie les voies possibles de contamination des futurs habitants respectivement par :

- voie d'ingestion des eaux de nappe ou de légumes exposés aux polluants (par l'air, l'eau ou le sol) ;
- ingestion des terres par les enfants ;
- inhalation de poussières ;
- exposition à des vapeurs de polluants en provenance du sol ou de la nappe notamment dans les milieux confinés.

Le pétitionnaire propose de réaliser des investigations complémentaires à partir de ce diagnostic. Ainsi pour identifier les pollutions au droit du site mais aussi en amont et en aval, tenant compte notamment des activités potentiellement réalisées aux alentours, il est proposé l'implantation de trois piézomètres, d'une profondeur de 10 mètres, l'un en amont et les deux autres en aval du site. Des sondages de sols sont aussi prévus à 4 mètres de profondeur afin de connaître la qualité des terres dans le cas de leur excavation et de leur évacuation et traitement par les filières adaptées.

### **Les risques naturels**

Cette thématique est bien traitée et représente un enjeu plutôt moyen à faible du projet. Les projets d'aménagement sont susceptibles de modifier les conditions d'écoulements superficiels. Dans le cas présent, l'état initial indique la présence de sols en présence plutôt imperméables favorisant le ruissellement mais sans constater de dysfonctionnements (réseaux saturés, inondations de chaussée). Le site n'est pas non plus exposé au risque d'inondation par la Seine ni par remontée de nappe, cette dernière étant à 5 mètres sous la surface du sol. Par ailleurs, les terrains comportent des remblais reposant sur des formations calcaires et argileuses, sujettes au processus de retrait gonflement des argiles qui est bien identifié par le pétitionnaire.

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

L'autorité environnementale souligne l'enjeu fort que représente l'exposition au bruit. L'état initial de l'étude d'impact rappelle le classement en catégorie 1 de la voie ferrée et en catégorie 4 de la rue de Paris (RN310) au titre du classement préfectoral, correspondant pour chacune de ces voies à une bande affectée par le bruit de respectivement 300 mètres et 30 mètres de largeur de part et d'autre de la voie considérée. Une étude réalisée en 2004, montre que l'avenue de Paris propose des niveaux sonores voisins de points noirs ferroviaires. L'impact acoustique du projet de Tangentielle nord devrait être minime par rapport à l'existant. La problématique du bruit est donc bien identifiée dans l'étude d'impact et qualifiée d'enjeu fort ce qui est en adéquation avec les éléments du dossier.

L'état initial de la qualité de l'air s'appuie sur les estimations réalisées en 2012 par Air Paris et conclut à une bonne qualité l'air dans le secteur du projet. L'autorité environnementale

aurait apprécié que soit réalisée une mise à jour de ces données et qu'elles s'accompagnent de mesures spécifiques le long de la rue de Paris, car très fréquentée, et susceptible d'exposer aux pollutions atmosphériques les habitants des futurs bâtiments longeant la voie. L'autorité environnementale aurait apprécié que la qualité de l'air soit caractérisée notamment en corrélation avec les trafics automobiles en présence car cette thématique représente un enjeu fort de santé publique contrairement à la conclusion de l'étude d'impact (page 95).

Actuellement le site est bien desservi par les transports en commun notamment par des bus, le RER C et par la nouvelle ligne T8 qui relie la ligne 13 du métro (station Porte de Paris) en moins de 15 minutes.

L'autorité environnementale aurait apprécié qu'une étude des trafics soit menée notamment sur la rue de Paris, axe très fréquenté générant du bruit et de la pollution atmosphérique. Il aurait été intéressant de savoir dans quelle mesure l'arrivée récente du tramway a éventuellement fait baisser le trafic et les nuisances associées.

### **Le patrimoine bâti, archéologique et le paysage**

Le site du projet s'inscrit dans un tissu urbain hétérogène tant du point de vue architectural qu'urbain. En effet, le cimetière, les pavillons et les activités côtoient, à l'horizon, la voie de chemin de fer et surtout les tours de grands ensembles. L'étude d'impact classe en enjeu moyen le paysage local qui est bien illustré dans l'état initial de l'étude d'impact. Les franges existantes avec l'environnement du projet sont également abordées.

### **Les milieux naturels et les continuités écologiques**

Le site, anciennement industriel, accueille des habitats anthropisés. Envahi par les espèces invasives, il ne présente pas de richesse floristique exceptée la présence d'arbres remarquables. L'enceinte du projet comporte néanmoins des espèces animales à enjeux. Les espèces protégées identifiées sont le hérisson d'Europe, la chauve-souris pipistrelle commune (chiroptère), et des oiseaux tels que la mésange bleue et la mésange charbonnière. Compte tenu de ces éléments d'information, l'autorité environnementale aurait apprécié que le niveau d'enjeu ne soit pas qualifié de faible par le pétitionnaire. En effet, les espèces citées en page 42 de l'étude d'impact sont protégées par la réglementation (L 411-1 et suivants du code de l'environnement).

Les annexes présentées renferment par ailleurs des listes d'espèces animales recensées sur le site mais illisibles en raison d'une police de caractère trop petite. Par conséquent, il n'est pas exclu que d'autres espèces soient concernées par une protection réglementaire.

De plus, le pétitionnaire identifie bien à 300 mètres au sud du site, la présence de la Seine et de l'île Saint-Denis renfermant un site Natura 2000. Il s'agit de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « FR1112013 Sites de Seine-Saint-Denis » réseau écologique formé de quinze réservoirs de biodiversité discontinus formés de parc, forêts et plans d'eau. Le parc départemental de l'île-Saint-Denis, situé à proximité du site, constitue un réservoir de biodiversité. L'étude d'impact comporte un développement sur les liens du site avec Natura 2000. Les espèces d'oiseau identifiées sur le site du projet ne correspondent toutefois pas à la liste des 12 espèces d'oiseaux répondant aux objectifs de la ZPS.

L'aire d'étude ne comporterait aucun habitat potentiellement favorable vis-à-vis de cette liste. Néanmoins le pétitionnaire identifie comme enjeu la lutte contre les espèces invasives, invoquant en page 31, une interaction indirecte entre l'aire d'étude et le site Natura 2000 puisque : « des graines ou des propagules d'espèces invasives peuvent circuler via les animaux et les véhicules ». En revanche, le pétitionnaire ne retient pas l'objectif « maîtriser les impacts des plans et projets urbains et d'aménagement sur et à proximité du site et améliorer la connectivité du réseau d'entités qui composent le site Natura 2000 » au motif que le projet ne le jouxte pas. L'autorité environnementale aurait apprécié des développements sur cette question de la proximité du projet au site Natura 2000 dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), en



considérant notamment les nombreux jardins présents dans le tissu pavillonnaire situé entre le projet et la Seine.

### **3. L'analyse des impacts environnementaux**

#### **3.1 Justification du projet retenu**

Le projet de construction de l'ensemble immobilier répond bien à l'objectif du Schéma directeur régional d'Ile-de-France (SDRIF) qui préconise une densification urbaine à proximité des gares.

L'autorité environnementale apprécie que l'étude d'impact présente les critères ayant soutenu le choix du projet final comme les transitions paysagères avec l'environnement immédiat, et s'attachant à réduire l'exposition des futures habitants au bruit, aux pollutions du sol et de la nappe. Des variantes du projet ont été étudiées tenant compte de ces enjeux environnementaux.

L'autorité environnementale remarque qu'aucune étude de faisabilité des énergies renouvelables n'a été conduite alors qu'elle est exigée par l'article L128-4 du code de l'urbanisme. Elle recommande de compléter l'étude d'impact pour répondre aux exigences réglementaires prévues par le code de l'environnement.

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

L'analyse des impacts est bien traitée dans l'ensemble. Certaines thématiques méritent toutefois d'être approfondies comme la pollution des sols et de la nappe, et la pollution de l'air. Des précisions sont par ailleurs attendues sur les continuités écologiques et les espèces protégées.

##### **La pollution des sols**

Compte tenu de l'enjeu que représente la thématique de la pollution des sols et de la nappe phréatique sur le plan écologique mais aussi sanitaire, l'autorité environnementale souligne qu'à ce stade, il est nécessaire de réaliser ces sondages et les analyses de sols et de nappe dont les résultats sont indispensables afin de s'assurer de la comptabilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site. A ce titre, la réalisation d'une Etude Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) aurait déjà pu être réalisée et ses résultats présentés dans l'étude d'impact.

##### **La gestion des ruissellements**

Cette thématique est bien traitée. L'étude d'impact prévoit un ouvrage de rétention de 235 m<sup>3</sup> avant rejet au réseau d'eaux pluviales en apportant en page 114 du dossier des éléments de justification du dimensionnement. Le pétitionnaire indique une baisse du coefficient de ruissellement de 0,89 à 0,68 synonyme d'une baisse de la perméabilité du site en rapport avec le projet. Le projet annonce une surface de 323 m<sup>2</sup> dévolue aux espaces verts dans le projet soit 28 % de la surface du site. Cette surface serait en augmentation par rapport à l'existant. L'autorité environnementale aurait apprécié de connaître la localisation du bassin de rétention, sur l'emprise du projet et s'il sera enterré ou en extérieur intégré à un aménagement paysager.

Le pétitionnaire évoque en page 105 la nécessité d'informer le service de la police de l'eau concernant les travaux de fouille, dans le cadre de l'édification du parking et des fondations, au cas où ils interagiraient avec la nappe souterraine et nécessiteraient un pompage pour rabattement de la nappe phréatique. L'autorité environnementale ajoute qu'une étude d'incidence devra être réalisée au titre de la loi sur l'eau (article L214-1 et suivants du code de l'environnement)

### **L'intégration paysagère**

L'intégration paysagère compte tenu du cadre très hétérogène du tissu urbain, est un enjeu non négligeable. Le projet doit par conséquent être attentif au traitement des franges avec l'environnement immédiat. La partie consacrée aux effets du projet présente les mesures devant adoucir les « sutures » avec l'extérieur. Il prévoit un traitement paysager des espaces extérieurs favorisant les espaces verts, des plantations et la conservation des arbres remarquables. L'étude mentionne la prise en compte des panoramas et des vues offertes depuis le site sur le cimetière et les tours. Il aurait été intéressant que les plans masse présentés dans l'étude soient assortis de visuels découlant de simulation des futures vues attendues sur l'extérieur du site.

Le site n'est a priori concerné par aucun bâti remarquable ni vestige archéologique. L'étude rappelle toutefois les démarches à réaliser en cas de découvertes fortuites qui doivent impérativement faire l'objet d'une information au maire.

### **Les milieux naturels et les continuités écologiques**

Pendant les travaux, sont prévues des palissades pour protéger les habitats vis-à-vis des engins de chantier. Toutes les espèces invasives seront détruites. Le pétitionnaire s'engage aussi à compenser les surfaces végétalisées détruites sans que l'on dispose d'ailleurs de précisions sur ces surfaces en présence actuellement. Le pétitionnaire indique que l'aire d'étude immédiate en comportera au total au moins 20 %.

Pendant les travaux, le pétitionnaire envisage de faire migrer les espèces protégées vers le cimetière voisin. Le chantier de démolition fonctionnera selon un calendrier respectant les périodes de nidification de l'avifaune protégée afin d'éviter la destruction de potentielles colonies de chiroptères. Le projet prévoit d'aménager des habitats propices aux espèces protégées identifiées dans l'état initial. Les arbres patrimoniaux susceptibles d'abriter les chiroptères seront préservés. L'étude d'impact n'aborde pas les habitats potentiels que représentent pour les chiroptères les bâtis abandonnés et présents à l'état initial.

Compte tenu de la destruction probable de certaines espèces protégées et de leurs habitats, l'autorité environnementale rappelle que le pétitionnaire est susceptible de déposer une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées et de justifier de l'adéquation des mesures qui sont proposées dans l'étude d'impact.

### **Les nuisances sonores et la qualité de l'air**

La problématique du bruit est bien traitée. Pour réduire l'exposition au bruit des futurs logements alignés le long de la rue de Paris, le pétitionnaire a étudié différentes solutions. Les bâtiments d'habitation seront en retrait des bâtiments d'activité, lesquels longent la voie ferrée pour jouer le rôle d'écran. Ils seront orientés perpendiculairement aux bâtiments d'activité. Les pièces à vivre (chambres et salon) seront orientées en cœur d'îlots.

Le pétitionnaire prévoit aussi l'isolation acoustique des façades conformément à l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique dont les objectifs d'isolation seront précisés en fonction de l'implantation définitive des bâtiments.

L'autorité environnementale recommande d'évaluer dans l'étude d'impact l'exposition des futurs habitants aux émissions atmosphériques en provenance de la rue de Paris très fréquentée. Le pétitionnaire affirme que les émissions baisseront avec le projet compte tenu du développement des transports en commun. Une quantification du trafic et des émissions aurait été appréciée avec prise en compte du report modal sur les transports en commun.



### **La phase chantier**

L'étude d'impact traite bien la phase chantier et propose des mesures afin d'éviter au maximum le bruit et la pollution de l'air engendrés par le trafic des camions et engins et de prévenir toute pollution du sol et de la nappe.

L'autorité environnementale note que concernant les bâtiments à démolir la problématique de l'amiante et du plomb n'est pas évoquée. Pourtant, le repérage de ces matériaux est obligatoire.

Concernant la phase travaux, l'autorité environnementale remarque qu'il n'est pas fait mention du mode fluvial pour les transports de matériaux de démolition ou de construction alors que la Seine se situe à 300 mètres du site. Cette recommandation émane pourtant du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) approuvé le 1<sup>er</sup> décembre 2015. Cette disposition pourrait permettre de réduire les nuisances occasionnées par les défilés de camions. L'autorité environnementale recommande également d'éviter 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 a bien identifié tous les projets voisins. Elle conclut que les nombreux projets identifiés sont suffisamment éloignés pour ne pas interférer avec le 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 résumé proposé est très complet et didactique, permettant ainsi au public de bien s'appropriier 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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'F. B...', with a horizontal line drawn underneath it.