



PRÉFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de
l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France

Le **23 JUIN 2015**

Évaluation environnementale des projets

Nos réf : EE-1028-15

**Avis de l'autorité environnementale sur la première phase
de l'opération « Freinville » de construction d'un ensemble immobilier
de logements, commerces et activités à Sevrans (Seine-Saint-Denis)**

Résumé de l'avis

Le présent avis est produit dans le cadre de la première phase de travaux de l'opération « Freinville », de construction d'un ensemble immobilier développant 60 000 m² de surface de plancher aux abords de la gare de Sevrans Freinville (Seine-Saint-Denis). Les deux premiers lots représentent 32 335 m² de surface de plancher, dont 600 logements et 4 821 m² de commerces.

Le risque de dissolution du gypse, les activités industrielles passées et la gestion de l'eau représentent les enjeux environnementaux majeurs du site. Les paysages, les déplacements et les nuisances constituent les autres enjeux importants.

La recommandation principale de l'autorité environnementale porte sur les compléments à apporter en ce qui concerne les risques de dissolution du gypse, qui ne sont aujourd'hui pas assez maîtrisés par le dossier.

Par ailleurs, d'autres points méritent d'être approfondis. L'autorité environnementale recommande notamment de :

- démontrer la compatibilité des pollutions résiduelles avec les usages prévus ;
- s'assurer du respect de la réglementation relative à la gestion de l'eau ;
- préciser l'étude des impacts sur les déplacements et le bruit.

Enfin, les apports positifs du projet, notamment en ce qui concerne la trame naturelle et le tissu urbain, mériteraient également d'être développés.

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.

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 l'enquête publique, 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

L'opération « Freinville », de construction d'un ensemble immobilier de logements, commerces et activités à Sevrans (Seine-Saint-Denis), prévoit de développer 60 000 m² de surface plancher en plusieurs phases de travaux.

Cette opération s'implante sur des terrains en friche, à proximité immédiate de la gare Freinville Sevrans (tram-train T4), de part et d'autre du boulevard Westinghouse. Elle répond notamment à l'objectif, inscrit au Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), de renouvellement urbain et de densification de ce secteur.

Le présent avis de l'autorité environnementale est rendu dans le cadre de la première phase de travaux, constituée des lots I et III et représentant 32 335 m² de surface de plancher. L'autorité environnementale a été saisie par la Ville de Sevrans, dans le cadre des demandes de permis de construire correspondantes.

Le lot I, à l'est du boulevard Westinghouse, prévoit de développer 10 696 m² de surface de plancher sur quatre bâtiments de trois à cinq étages. Il doit accueillir 168 logements, des commerces en rez-de-chaussée et 150 places de stationnement sur un niveau de sous-sol. Le lot III, à l'ouest du boulevard, prévoit quant à lui de développer 21 639 m² de surface de plancher. Il est composé d'un socle commercial en rez-de-chaussée (4 464 m²), duquel émergent quatre bâtiments de deux à six étages, et d'un autre immeuble de cinq étages. Il doit accueillir au total 432 logements destinés à un public diversifié (étudiants, jeunes actifs, familles, seniors). Il prévoit également 193 places de stationnement sur un niveau de sous-sol. L'ensemble des deux lots doit accueillir plus d'un millier d'habitants.

Par ailleurs, le dossier propose une bonne description du projet pour les espaces publics adjacents : voiries, place du tramway, place du quartier, aire de jeux et square.



Périmètre et phasage des travaux de l'opération « Freinville » – D'après l'étude d'impact

Le dossier est clair sur la façon d'appréhender l'ensemble de l'opération « Freinville » :

- l'état initial de l'étude d'impact porte sur le périmètre complet de l'opération ;
- la justification du projet, l'analyse des impacts environnementaux et les mesures associées portent sur la construction des lots I et III.

Cette approche est pertinente dans le cadre de la présente saisine et l'autorité environnementale rappelle que, conformément aux dispositions de l'article R. 122-8 du code de l'environnement, l'étude d'impact devra être complétée et actualisée si nécessaire pour être jointe aux futures demandes d'autorisation, notamment lors du dépôt des permis de construire correspondant aux phases ultérieures de travaux.

2. L'analyse des enjeux environnementaux

Le risque de dissolution du gypse, les activités industrielles passées et la gestion de l'eau représentent les enjeux majeurs du site. Les paysages, les déplacements et les nuisances constituent les autres enjeux importants.

Risques naturels

L'emprise foncière du projet est située en zone d'aléa fort en ce qui concerne le risque de dissolution du gypse. En effet, l'état initial proposé pages 165-167 reprend les cartes liées à la réglementation :

- d'une part, le périmètre de risque pris au titre de l'ancien article R. 111-3 du code de l'urbanisme et valant plan de prévention des risques approuvé ;
- d'autre part, le plan de prévention des risques mouvements de terrain, prescrit à la commune de Sevrans le 23 juillet 2001 mais non approuvé.

En revanche, aucune recherche des poches de dissolution n'est présentée dans l'étude d'impact. De plus, l'Inspection Générale des Carrières (IGC) a émis, en date du 17 avril 2015, un avis défavorable sur la demande de permis de construire du lot III, dans la mesure où le rapport d'étude géotechnique présenté ne comportait pas un nombre suffisant de sondages pour permettre d'évaluer les risques. Le dossier doit donc être complété sur ce point.

Activités industrielles

Le périmètre du projet a accueilli jusqu'en 1999 l'usine de freins et de signaux de la compagnie Westinghouse. L'étude d'impact indique page 106 que la procédure de cessation d'activité est officiellement achevée et présente pages 129-132 des sondages réalisés entre 2009 et 2011, caractérisant la pollution avérée des sols et des eaux.

Or, contrairement à ce qu'indique la carte de la page 168, le site appartient à la base de donnée BASOL¹. Celle-ci indique notamment que, le projet ayant été récemment modifié, un nouveau plan de gestion actualisé a été reçu par l'inspection des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) en mars 2012. Ce plan de gestion a fait l'objet de l'arrêté préfectoral n° 2014-3122 daté du 07 novembre 2014 – cité page 129, afin notamment d'encadrer la mise en œuvre des travaux de dépollution. Celui-ci impose une remise en état à usage industriel. Ceci signifie que toute personne souhaitant faire évoluer cet usage doit prendre sous sa responsabilité les diagnostics et mesures de dépollution appropriés.

¹sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics

Gestion de l'eau

La caractérisation des eaux souterraines est de bonne qualité en ce qu'elle s'appuie sur différents relevés piézométriques. Une campagne datée de 2011, ayant fait l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau, situe la première venue d'eau à 3 m de profondeur (page 128). De plus, les investigations précédemment citées montrent que ces eaux sont polluées.

La gestion de l'eau représente un enjeu d'autant plus important qu'il interagit très fortement avec le risque de dissolution du gypse et la pollution des sols.

Trame naturelle et paysagère

Le projet s'implante sur une ancienne friche industrielle assez pauvre en faune et flore à l'exception de quelques grands arbres. L'étude d'impact en propose une caractérisation intéressante, illustrée de nombreuses photographies. Il aurait été utile que soient également mises en valeur les entités remarquables aux abords du site, notamment les rives du canal de l'Ourcq et le futur parc Kodak (situés à environ 300 m chacun). De plus, le site appartient à une enveloppe d'alerte, concernant la présence potentielle de zones humides, de classe 4. Celle-ci doit être mentionnée par le dossier et la présence d'une telle zone infirmée ou confirmée par le pétitionnaire.

Enfin, le pétitionnaire donne à voir, tout au long du dossier, l'occupation du sol et le paysage bâti, en lien avec l'histoire du site. Les cartes, axonométries et photographies à ce sujet sont appréciées. L'environnement bâti proche est divers : tissus pavillonnaire, petits immeubles avec commerces en rez-de-chaussée, habitat collectif et activité d'entrepôts cohabitent.

Déplacements et nuisances

Le dossier propose une approche complète des différents modes de déplacement :

- plusieurs lignes de bus, la desserte directe par le T4 et le RER B à 1,5 km (gare du Grand Paris Express ligne 16 à l'horizon 2023) en ce qui concerne les transports en commun ;
- les pistes cyclables offertes par le canal de l'Ourcq qui relie notamment le RER B en 10 min ;
- le boulevard Westinghouse – RN370 qui seul dessert le site et présente des difficultés de circulation, notamment au niveau du carrefour avec l'avenue Liégeard au nord.

Par ailleurs, l'état initial recense bien les infrastructures de transport terrestre sources de nuisances sonores, classées au titre de l'arrêté préfectoral n° 00-0784 du 20 mars 2000 : la ligne de tram-train et le boulevard Westinghouse, qui situent le projet au cœur d'une ambiance acoustique dégradée.

3. L'analyse des impacts environnementaux

3.1 Justification du projet retenu

Le dossier mentionne un précédent projet pour les lots I et III, dont la programmation prévoyait légèrement moins de logements et dont la volumétrie et l'implantation au sol différaient. Celui-ci a été revu pour prendre en compte l'implantation de la nappe

souterraine et les pollutions constatées. Ces critères sont pertinents. L'exposé, très bref, mériterait d'être développé.

De plus, il aurait été utile de mettre en perspective le projet avec l'ensemble de la démarche d'évaluation environnementale qui, en amont, a guidé les choix de conception à l'échelle de l'opération « Freinville ».

Par ailleurs, le dossier met bien en avant les mesures de réduction de la consommation énergétique du projet, les coûts afférents et le mix énergétique du réseau auquel il se raccorde.

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

Les impacts du projet, qu'ils soient positifs ou négatifs sont très peu mis en avant dans le dossier. Ils doivent être traités proportionnellement aux niveaux d'enjeux analysés ci-avant.

Ainsi, les risques liés à la dissolution du gypse doivent être traités avant toute construction. La compatibilité de pollution résiduelle des sols avec les usages prévus doit également être démontrée. De plus, il serait utile que les déplacements et les nuisances sonores fassent l'objet d'un traitement plus précis. Enfin, la trame urbaine et naturelle mise en place mériterait d'être valorisée au sein de l'étude d'impact.

Risques naturels

L'étude d'impact ne fait pas référence aux mesures envisagées pour palier les risques de dissolution du gypse. L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier, conformément aux prescriptions de l'IGC.

Parmi les prescriptions usuelles, peuvent être citées :

- la réalisation d'une étude géotechnique permettant la reconnaissance et la caractérisation de l'épaisseur des niveaux de gypse et des vides éventuels ;
- le traitement par comblement des cavités rencontrées ;
- la mise en œuvre des mesures constructives adaptées qui permettront à l'ouvrage de résister à l'apparition d'un effondrement pouvant aller jusqu'à 5 m de diamètre et d'un affaissement de grande amplitude.

De plus, le pétitionnaire prévoit de créer des bassins de rétention des eaux pluviales. Ceux-ci devront être étanches et raccordés au réseau d'assainissement séparatif afin d'éviter l'augmentation des infiltrations d'eau au sein des formations gypseuses.

Activités industrielles

Le pétitionnaire indique, page 180, que « le terrain connaîtra une réhabilitation environnementale par le vendeur concomitamment aux terrassements du projet selon l'arrêté préfectoral n° 2014-3122. Aucune activité n'est de nature à impacter les sols et les eaux souterraines. » Cet engagement constitue la seule analyse des impacts de la pollution des sols proposée dans le dossier.

Or il aurait été utile au stade du permis de construire que le porteur de projet démontre que l'état des sols est bien compatible avec les usages projetés. Pour les méthodes et les mesures à mettre en œuvre, l'autorité environnementale recommande de se conformer aux dispositions de la circulaire du 08 février 2007.

Gestion de l'eau

Page 16, le pétitionnaire indique que l'objectif est de « maximiser les surfaces perméables ». Cet objectif est à reconsidérer en ce qu'il est susceptible d'aggraver les risques de dissolution du gypse et de diffusion des polluants. De plus, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol peut être soumise à la rubrique 2150 de la loi sur l'eau, en fonction de la surface totale du projet augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet.

De même, la création de plans d'eau (page 219) et l'impact potentiel d'une zone humide peuvent respectivement être soumis aux rubriques 3230, 3240 et 3310 de la loi sur l'eau. Le pétitionnaire doit donc, *a minima*, constater les surfaces concernées au regard de la nomenclature afin de pouvoir s'assurer, à la lecture de l'étude d'impact, du respect de la réglementation.

De plus, l'éventualité d'un rabattement de nappe pour la création du sous-sol – probable au vu de la hauteur de l'eau – n'est pas évoquée. Celui-ci pourrait également, le cas échéant, être soumis à la loi sur l'eau. Enfin, le dossier mentionne brièvement, page 69, la nécessité de mettre en place un drainage – soit un prélèvement permanent dans la nappe. Ce dispositif n'est pas compatible avec le défi n° 7 du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) – « Gérer la rareté de la ressource en eau ». Il doit donc être détaillé, ses impacts analysés et des mesures pour l'éviter doivent être envisagées.

L'autorité environnementale recommande donc de s'assurer que la gestion de l'eau est cohérente avec la nature et la qualité des sols et respecte la réglementation en vigueur.

Trame naturelle et paysagère

Le projet vise à améliorer la trame naturelle et paysagère du quartier.

Pour ce faire, il évoque la réalisation d'un square planté, d'allées jardinées et de jardins d'agrément sur dalle, notamment composés de petits arbres servant de filtres végétaux entre les volumes bâtis (description du projet pages 54 à 61). Il aurait été intéressant de développer ces aspects en termes d'impacts positifs et de les étudier en lien avec les espaces de nature proches.

De même, les constructions sont bien décrites en termes de bâti : plans masses, façades et vues projetées proches sont appréciés. Il aurait donc été intéressant de mettre ces éléments en perspective avec l'ensemble d'un tissu urbain encore majoritairement pavillonnaire mais amené à se densifier.

Déplacements et nuisances

L'autorité environnementale encourage les propositions du pétitionnaire en ce qu'elles favorisent l'usage des transports en commun et des modes doux, notamment : la densification aux abords immédiats de la gare, le soin apporté à la conception des espaces publics et l'implantation de locaux pour le stationnement des vélos. En revanche, l'étude de trafic fournie n'est pas assez précise.

Celle-ci porte sur l'ensemble de l'opération « Freinville », ce qui est à souligner en termes d'approche. Toutefois, la répartition programmatique des autres lots – entre logements, commerces et activités – n'est pas précisée. N'ayant pas connaissance de ces hypothèses, il est impossible de juger de la fiabilité des résultats.

De plus l'hypothèse selon laquelle seuls 40 % des habitants ayant un emploi et se déplaçant en voiture partiront ou rentreront aux heures de pointe (soit environ 150 véhicules pour les 2000 habitants de l'opération le matin, page 181) paraît très optimiste. Pour autant, malgré cette hypothèse favorable, il est bien mis en avant que les difficultés empireront au niveau du carrefour entre le boulevard Westinghouse et l'avenue Liégeard. La situation s'aggrave le soir où les surfaces de commerces attirent des véhicules supplémentaires. Les possibilités d'aménager ce carrefour, qui croise également la ligne de tram-train, devraient donc être évoquées dans le dossier.

Par ailleurs, le dossier présente le traitement des nuisances acoustiques en une seule carte du classement des façades et de leur valeur d'isolement, page 228. Ces valeurs sont moins contraignantes que celles fixées par l'arrêté ministériel du 23 juillet 2013 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Afin de justifier ces choix, l'étude d'impact mentionne en légende de la carte « Note acoustique – EPDC – Novembre 2014 ». Des précisions quant aux hypothèses retenues et à la méthodologie développée dans cette note sont nécessaires.

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 une synthèse claire et bien illustrée de l'étude d'impact.

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

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


Jean-François CARENCO